

GEMEINDE BÜCHLBERG

LANDKREIS PASSAU



Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 8 Teil 1 und Teil 2 Begründung und Umweltbericht



Übersichtskarte M = 1:25.000

Stand vom 19.07.2017

Inhaltsangabe

A. Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Aufstellungsbeschluss
2. Frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung
4. Behördenbeteiligung
5. Öffentliche Auslegung
6. Feststellungsbeschluss
7. Genehmigung
8. Ausgefertigt
9. Inkrafttreten

Teil 1, Witzingerreut

B. Flächennutzungsplan

1. Flächennutzungsplan Bestand
2. Flächennutzungsplan Fortschreibung

C. Begründung

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Planung
- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Erschließung
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Ausgleichsmaßnahmen

D. Umweltbericht

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens
2. Beschreibung des Planvorhabens
- 2.1 Angaben zum Standort
- 2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen
3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
- Bestandsaufnahme
- 3.1 Naturraum
- 3.2 Schutzgüter
- 3.2.1 Boden
- 3.2.2 Wasser
- 3.2.3 Klima / Lufthygiene
- 3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume
- 3.2.5 Landschaft, Landschaftsbild
- 3.2.6 Menschen
- 3.2.7 Kultur- und Sachgüter
- 3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter
- 3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung
4. Klimaschutz und Klimawandel
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 6.1 Art und Maß der Beeinträchtigung
- 6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
7. Alternative Planungsmöglichkeiten
8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung
11. Flächenbilanzierung

Teil 2, Urnenwald Tannöd

B. Flächennutzungsplan

1. Flächennutzungsplan Bestand
2. Flächennutzungsplan Fortschreibung

C. Begründung

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass
3. Übergeordnete Vorgaben
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Planung
- 5.1 Städtebauliche Konzeption
- 5.2 Erschließung
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Ausgleichsmaßnahmen

D. Umweltbericht

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens
2. Beschreibung des Planvorhabens
- 2.1 Angaben zum Standort
- 2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen
3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
- Bestandsaufnahme
- 3.1 Naturraum
- 3.2 Schutzgüter
- 3.2.1 Boden
- 3.2.2 Wasser
- 3.2.3 Klima / Lufthygiene
- 3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume
- 3.2.5 Landschaft, Landschaftsbild
- 3.2.6 Menschen
- 3.2.7 Kultur- und Sachgüter
- 3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter
- 3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung
4. Klimaschutz und Klimawandel
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 6.1 Art und Maß der Beeinträchtigung
- 6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
7. Alternative Planungsmöglichkeiten
8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung
11. Flächenbilanzierung

A. Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung vom **13.05.2015** die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **14.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **09.07.2015** hat in der Zeit von **22.07.2015** bis **24.08.2015** stattgefunden.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **09.07.2015** hat in der Zeit von **05.10.2015** bis **10.11.2015** stattgefunden.

4. **Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **30.11.2015** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **04.08.2016** bis **05.09.2016** beteiligt.

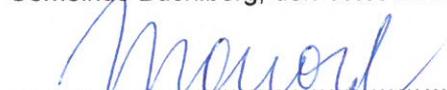
5. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. **8** des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **30.11.2015** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **23.12.2015** bis **25.01.2016** öffentlich ausgelegt.

6. **Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung vom **19.07.2017** die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** in der Fassung vom **19.07.2017** festgestellt.

Gemeinde Büchlberg, den **19.07.2017**


.....
Norbert Marold, 1. Bürgermeister

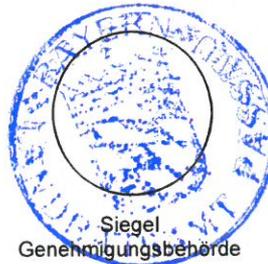


Siegel
Gemeinde Büchlberg

7. **Genehmigung**

Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. **8** mit Bescheid vom ...**01. JULI 2019**... AZ: **61-0-01/FP** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

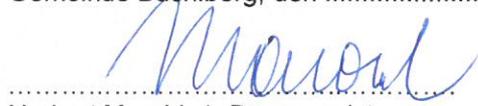

EMMER
Reg. Amtsrat



Siegel
Genehmigungsbehörde

8. **Ausgefertigt**

Gemeinde Büchlberg, den 24. Juli 2019



Norbert Marold, 1. Bürgermeister



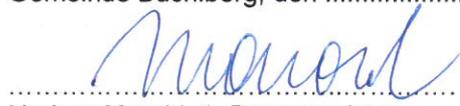
Siegel
Gemeinde Büchlberg

9. **Inkrafttreten**

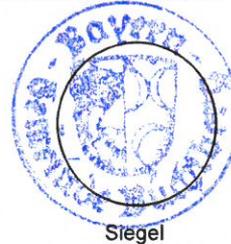
Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 8 des Flächennutzungsplanes wurde am 20. Aug. 2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblattes Nr. 8 des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam.

Gemeinde Büchlberg, den 20. Aug. 2019



Norbert Marold, 1. Bürgermeister

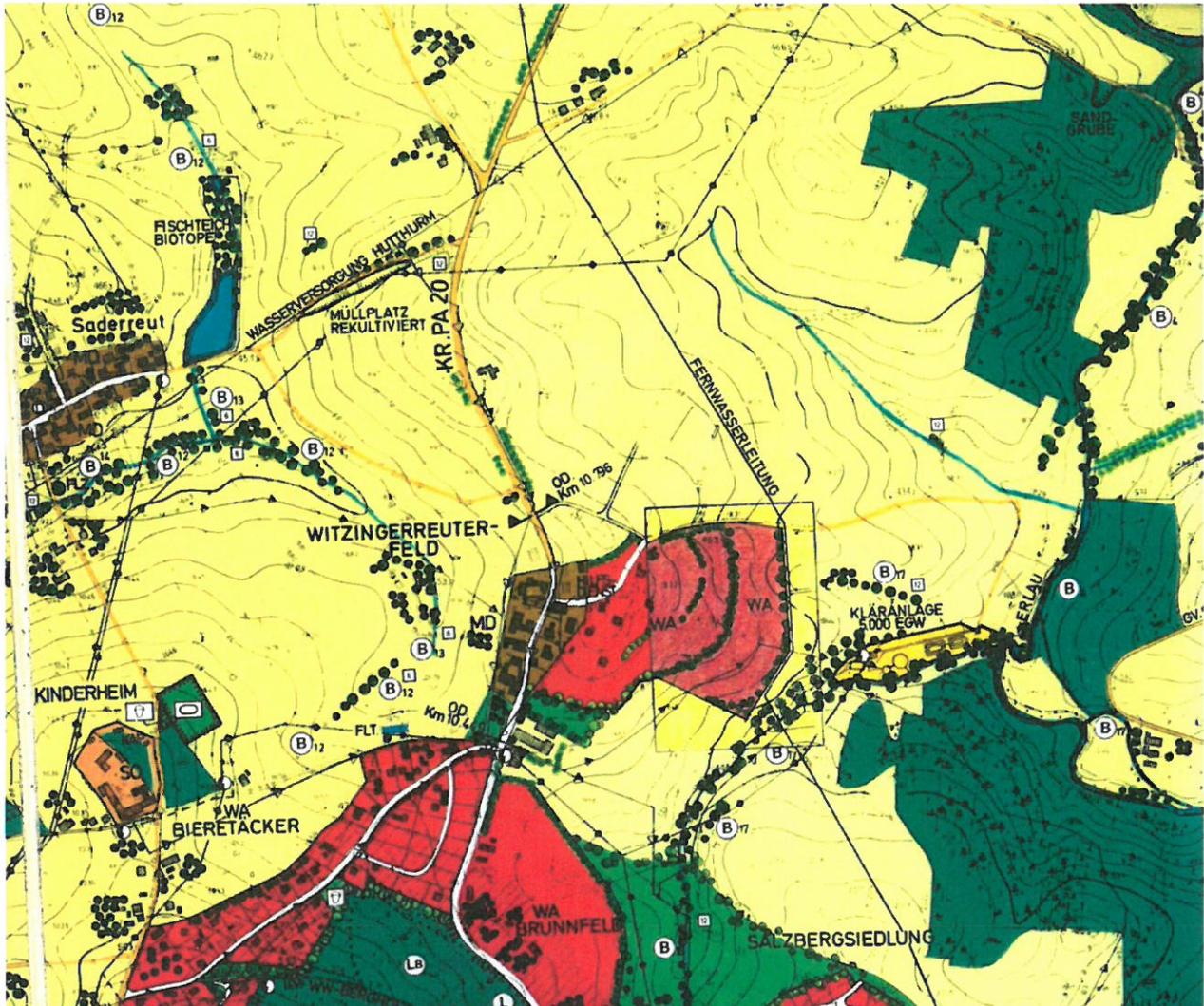


Siegel
Gemeinde Büchlberg

Teil 1, Witzingerreut

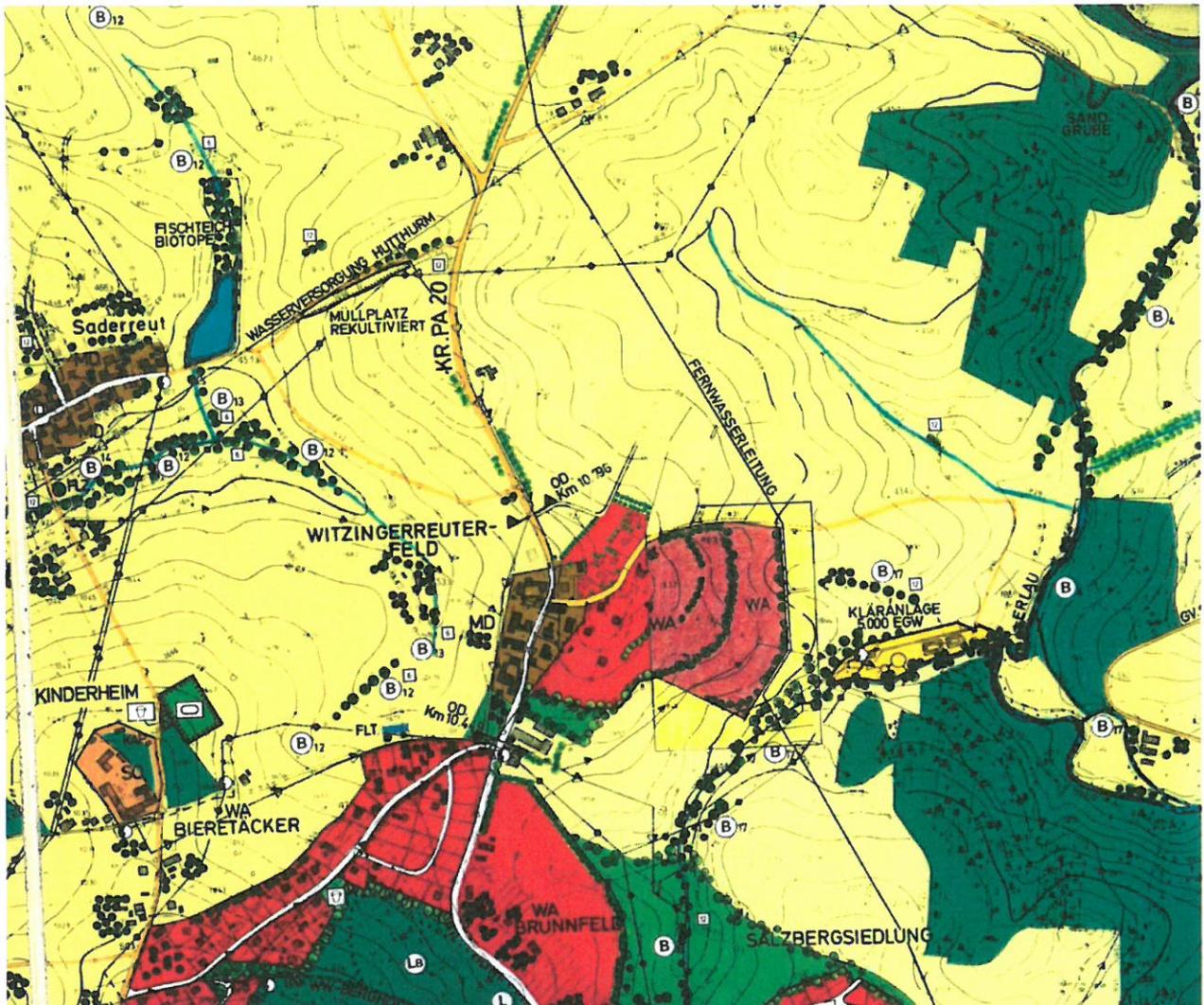
B. Flächennutzungsplan

a. Flächennutzungsplan – Bestand, Ortsteil: „Witzingerreut“



M = 1 : 5.000 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 18.05.2010

**b. Flächennutzungsplan – Fortschreibung
Deckblatt Nr. 8, Ortsteil: „Witzingerreut“**



M = 1 : 5.000

Stand 09.07.2015

Teil 1, Witzingerreut

C. Begründung

1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom **13.05.2015** hat der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 8 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen..

2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Witzingerreut in der Gemeinde Büchlberg

Auf einer Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 1824 der Gemarkung Leoprechting soll ein neues Wohnbaugebiet entstehen.

Mit Deckblatt Nr. 8 des Flächennutzungsplans soll diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

Mit Datum vom 29.05.1989 liegt die genehmigte Fassung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Büchlberg vor.

Hier ist der jeweils betroffene nördliche und südliche Randbereich von Büchlberg als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Gebiet der geplanten Erweiterung in Witzingerreut mit ca. 0,67 ha ist noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt mit intensiver Grünlandnutzung.

Für die städtebauliche Planung soll dieser Teilbereich des Plangebietes nunmehr der Nutzung als Wohnbebauung zugeführt werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die ca. 0,67 ha große Erweiterungsfläche in Witzingerreut liegt direkt angrenzend am nördlichen Ortsrand von Büchlberg

Das Plangebiet wird im Norden eingerahmt von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, im Osten und Süden grenzt die bestehende Bebauung an und im Westen wird es von der Kreisstraße PA 20 begrenzt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ortsabrundungssatzung im Ortsteil Witzingerreut in der Gemeinde Büchlberg zu schaffen.

Um der im Ortsteil Büchlberg nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen werden im Plangebiet Witzingerreut neue Parzellen angeboten.

Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung.

5.2 Erschließung

Die verkehrstechnische innere Erschließung der Wohnbauflächen in Witzingerreut erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße und die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen mit entsprechender Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

In westlicher Richtung erfolgt die direkte Anbindung an die Kreisstraße PA 20.

Die Bundesstraße B 12 liegt in ca. 2,0 km Entfernung.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung in Witzingerreut erfolgt über eine Ortsabrundungssatzung.

Hinsichtlich des auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Verkehrslärms aus der vorbeiführenden Kreisstraße PA 20 sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechende passive und aktive Schutzmaßnahmen festzulegen.

Die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft entstehenden Immissionen und auch die außerhalb der üblichen Zeiten durchzuführenden landwirtschaftlichen Arbeiten sind hinzunehmen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des geplanten Wohngebietes wird über das öffentliche Leitungsnetz des „Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg“ mit eigener Wassergewinnung ermöglicht.

Somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser qualitativ als auch quantitativ sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird auf technische Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Büchlberg. Der geplante Erweiterungsbereich kann abwassertechnisch im Trennsystem entsorgt werden.

Die ordnungsgemäße Ausreinigung des anfallenden Schmutzwassers kann nach Stand der Technik in der vorhandenen mechanisch-biologischen Sammelkläranlage in Witzingerreut sichergestellt werden. Die Kläranlage soll ab dem Jahr 2016 erneuert werden.

Demzufolge werden bei der Planung der Kläranlage wieder ausreichende Entwicklungsreserven mit eingerechnet. Bis zur vollständigen Bebauung des Wohngebietes ist mit der Fertigstellung der neuen Kläranlage gerechnet werden.

Niederschlagswasser:

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen. (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153). Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen

Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG

Gasversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG

Telekom:

Die Bereitstellung der Leitungen für die Kommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH. Hier erfolgte folgender Hinweis: „Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.“

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg sichergestellt werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Im Zuge der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Witzingerreut werden detaillierte Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt und in einem Grünordnungsplan dargestellt.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring überwacht.

Teil, 1 Witzingerreut

D. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens

Der Gemeinderat Büchlberg hat am **24.11.2014** die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Witzingerreut“ beschlossen.

Parallel hierzu wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** beschlossen.

Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Die vorliegende die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. **8** dient der Errichtung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO und somit einer ordnungsgemäßen und geregelten Bebauung im Bereich Büchlberg.

2. Beschreibung des Planvorhabens

2.1 Angaben zum Standort und Bestand

Die ca. 0,67 ha große Erweiterungsfläche in Witzingerreut liegt direkt angrenzend am nördlichen Ortsrand von Büchlberg

Das Plangebiet wird im Norden eingerahmt von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, im Osten und Süden grenzt die bestehende Bebauung an und im Westen wird es von der Kreisstraße PA 20 begrenzt.

2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Der Umweltzustand im unbepflanzten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden hierbei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bestandsaufnahme

3.1 Naturraum

Das jeweilige Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes. Sie liegt am westlichen Rand des Hauptortes Büchlberg auf einer mittleren Höhenlage zwischen 440 m ü NN und 470 m ü NN.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Büchlberg ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern) nach Meyen & Schmidthülse dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zugeordnet.

Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.

Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich. Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Witzingerreut

Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Verdichtung und Versiegelung durch die Bebauung und die Erschließung.
Geringfügige bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Bewertung

Mittlere Empfindlichkeit

3.2.2 Wasser

Witzingerreut

Bestand

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.

Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.

Der Oberflächenabfluss erfolgt in südlicher und östlicher Richtung in das angrenzende Gelände. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.

Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Sickergräben und Regenwasserkanäle nach wie vor in den Untergrund. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach der Bebauung auf Grund der fehlenden Flächen und auch wegen der anstehenden dichten Bodenschichten kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle direkt dem Vorfluter zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch ein öffentliches Schmutzwassersystem gewährleistet.

Die ordnungsgemäße Ausreinigung erfolgt in der bestehenden Kläranlage in Witzingerreut.

Diese Kläranlage soll in den nächsten Jahren erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden.

Die erwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.3 Klima / Lufthygiene

Bestand

Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes.

Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost;

Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts von Norden nach Süden.

Die Lufthygiene wird zudem geprägt und stark beeinflusst von der nahe vorbeiführenden und stark frequentierten Kreisstraße PA 20.

Durch regelmäßige Düngung ist zudem derzeit mit regelmäßigen, stark negativen Beeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu rechnen. Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der unmittelbar vorbeiführenden Kreisstraße PA 20 anreichern. Dies führt zu einer erheblichen Staub- und Lärmbelästigung.

Umweltauswirkungen

Witzingerreut

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftfluschnischen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Kleinklimatische Veränderung durch die Bebauung der Baulücken.

Die Auswirkungen der westlich vorbei führenden Kreisstraße PA 20 können durch die neue Bebauung nicht eliminiert werden.

Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Geringfügig bis erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperaturnausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Geringfügiges Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben.

Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Der jeweilige Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dabei kommt es zu einem erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen wenn mehrfach täglich Grünfütter eingebracht wird.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind auch keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 28a NNatG.

Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung kaum eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist durch die vorhandenen Straßenzüge erheblich beschnitten.

Umweltauswirkungen

Witzingerreut

Baubedingte Auswirkungen:

Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren.

Geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist.

Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Witzingerreut

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.

Das Gelände ist nach Nordosten hin abfallend.

Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.

Im Westen führt die Kreisstraße PA 20 vorbei. Die Sicht zur Kreisstraße PA 20 wird hier zudem teilweise durch eine Straßenböschung unterbunden. Nördlich und westlich grenzen die landwirtschaftlich genutzten Felder an.

Östlich liegt das bestehende Baugebiet „WA Witzingerreuter-Feld“ der Gemeinde Büchlberg.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Veränderung der Geländemorphologie durch eventuelle Terrassenanschüttungen und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.

Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.6 Menschen

Bestand

Die Flächen haben auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben.

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung.

Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

Witzingerreut

Umweltauswirkungen

Während der Bauzeit von Gebäuden sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen.

Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelastung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.

Das Erholungspotential für die bestehende angrenzende Wohnbebauung wird durch die Ausweisung von Bauflächen kaum in Mitleidenschaft gezogen, da hier bereits eine erhebliche Beeinträchtigung durch die nahen Straßenzüge vorherrscht.

Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Insgesamt gesehen ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die Bauflächen sind derzeit kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden. Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen: „Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

Umweltauswirkung

Keine Umweltauswirkungen

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

<i>Schutzgut</i>	<i>Baubedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlagebedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebsbedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</i>
<i>Boden</i> Witzingerreut	<i>mittel</i> <i>mittel</i>	<i>mittel</i> <i>gering</i>	<i>gering</i> <i>gering</i>	<i>gering</i> <i>gering</i>
<i>Grundwasser</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Oberflächenwasser</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>

Gemeinde Büchlberg Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 8				
<i>Klima/ Lufthygiene</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Mensch</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Landschaft</i>	<i>Gering</i>	<i>Gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Kultur-und Sachgüter</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I.

4. Klimaschutz und Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist vor allem die Standortwahl eines neuen Baugebietes ein entscheidendes Kriterium zum Klimaschutz.

Durch die Schaffung eines allgemeinen Wohnbaugebietes nach § 4 Bau NVO in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zur Kreisstraße PA 20 und der Bundesstraße 12 wird der CO₂- Ausstoß durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die städtebauliche Anordnung der neuen Wohnflächen zur bestehenden westlichen Kreisstraße PA 20 ermöglicht Zufahrts- und Zugangsbereiche im Westen und passive sowie solare Sonnenenergienutzungsmöglichkeiten nach Süden.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gemäß textlicher Festsetzung einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

Die Schaffung einer neuen dezentralen Wärmeversorgung aus nachwachsenden Rohstoffen ist geplant bzw. teilweise bereits errichtet.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.

Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Witzingerreut

Die Bebauung des Plangebietes kann insbesondere bei der Vorbeifahrt an der westlich gelegenen Kreisstraße PA 20 wahrnehmbar werden.

Im Nettobaulandgebiet kann es bei einer GRZ von 0,3 zu Versiegelungen von bis zu 30 v. H. der betroffenen Fläche kommen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Witzingerreut

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Kreisstraße PA 20 im Westen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche geringfügig ein.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Einerseits würden die Freiflächen östlich der Kreisstraße PA 20 erhalten bleiben.

Andererseits bleibt bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Witzingerreut

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.

In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.

Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.

Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Auch die Zunahme der Luftschadstoffe sowohl durch die Einzelheizanlagen als auch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperaturnausgleichend wirkender Grünflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nachtarbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen

Witzingerreut

- Zur Verminderung des Eingriffs und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum (z.B. Obsthochstamm oder Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Für die Ausführung der befestigten Grundstücksflächen ist die Verwendung von durchlässigem „Ökopflaster“ vorgesehen. Auf diese Weise kann ein Teil des anfallenden Regenwassers direkt über die Flächen versickert werden.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
Keine Nadelgehölzhecken

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Die als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und bewirtschaftet wird und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in Kategorie I.

Die Eingriffsfläche umfasst lediglich die drei geplanten Parzellen.

Eine weitere Bebauung der bereits mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden sowie der Kapelle versiegelten Fläche ist nicht ausgleichspflichtig.

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie I

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Wirtschaftsgrünland
Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I. Zudem erfahren die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelung durch die geplanten Baugrundstücke bei einer GRZ von 0,30 handelt es sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad: **Typ B**

Kategorie I

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B I bei 0,2 – 0,5.

Um den Ausgleich qualitativ und quantitativ definieren zu können, wird wie folgt vorgegangen:
Ausgleich der Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches: Da diese Flächen bereits intensiv genutzt werden, wird ein Kompensationsfaktor von 0,30 in Ansatz gebracht.

Es ermittelt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Flur Nr.	Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
1823	Artenarmes	Gering	74	0,30	23 m ²
1824	Acker- und Grünland	unterer Wert	3.365	0,30	1.010 m ²
Summe			3.439		1.033 m ²

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Flächen werden als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen herangezogen:

Der erforderliche Ausgleich wird für die drei Parzellen gemeinsam erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind durch unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates zu sichern.

**Grundstück Teilfläche von Flur Nr. 1824, Gemarkung Leoprechting
Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen
auf einer Teilfläche von Flur Nr. 1824, Gemarkung Leoprechting**

Bestand:

Das Grundstück im nördlichen Anschluss an die Bauparzellen wird als Acker genutzt.

Ziel:

Ziel ist die Entwicklung einer kleinen, ortstypischen Streuobstwiese mit einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt (Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger) und die mittlerweile selten gewordene bunte Wiesenflora. Die geplante Streuobstwiese wird neben dem naturschutzfachlichen Wert die neuen Bauparzellen nach Norden hin einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland wird auch folgendes Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

**Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen
in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend
von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten**

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Witzingerreut

Die Gemeinde Büchlberg bemüht sich bereits seit Jahren um die Ausweisung von neuen Wohngebieten. Letztmalig wurde in den Jahren 2008 bis 2012 die Erweiterung des WA "Reitberger-Feld-Süd" realisiert. Durch die verkehrstechnisch hervorragende Anbindung zu den überörtlichen Straßenzügen und somit zur Autobahn über den Autobahnzubringer PA 93 wurden die Grundstücke in diesem Wohngebiet in kürzester Zeit verkauft.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage und der moderaten Grundstückspreise in der Gemeinde Büchlberg ist die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken besonders groß. Da die hierfür geeigneten Grundstücke wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sehr rar sind, ist man darauf angewiesen Grundstücke die zur Verfügung stehen sofort in die Planung mit aufzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern ausführliche Gespräche geführt, um einen Eingriff in Landschaft und Natur möglichst zu minimieren.

Für die Lage des Areals als Wohnbebauung sprechen vor allem folgende Gründe:

- Unmittelbare Anbindung an die überörtlichen Straßen
- Direkte Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten und zur Ortsmitte.
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erfolgen.

Die Gemeinde Büchlberg hat aktuell keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Die noch freien Grundstücke im kürzlich errichteten Baugebiet „Reitberger-Feld-Süd“ befinden sich in privater Hand.

Der geplante Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 eignet sich hierfür am besten, da dieses Grundstück bereits an die bestehende Bebauung und somit an eine bestehende Siedlungseinheit angrenzt und auch von einer bestehenden Erschließungsanlage erfasst wird. Die Gemeinde Büchlberg ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung durchaus bewusst.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis der Ortsabrundungssatzung bzw. Urnenwaldes wurde im Zuge der Erweiterung des Flächennutzungsplanes bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge des Bebauungsplanes entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Büchlberg nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.

Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.

Insgesamt führt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

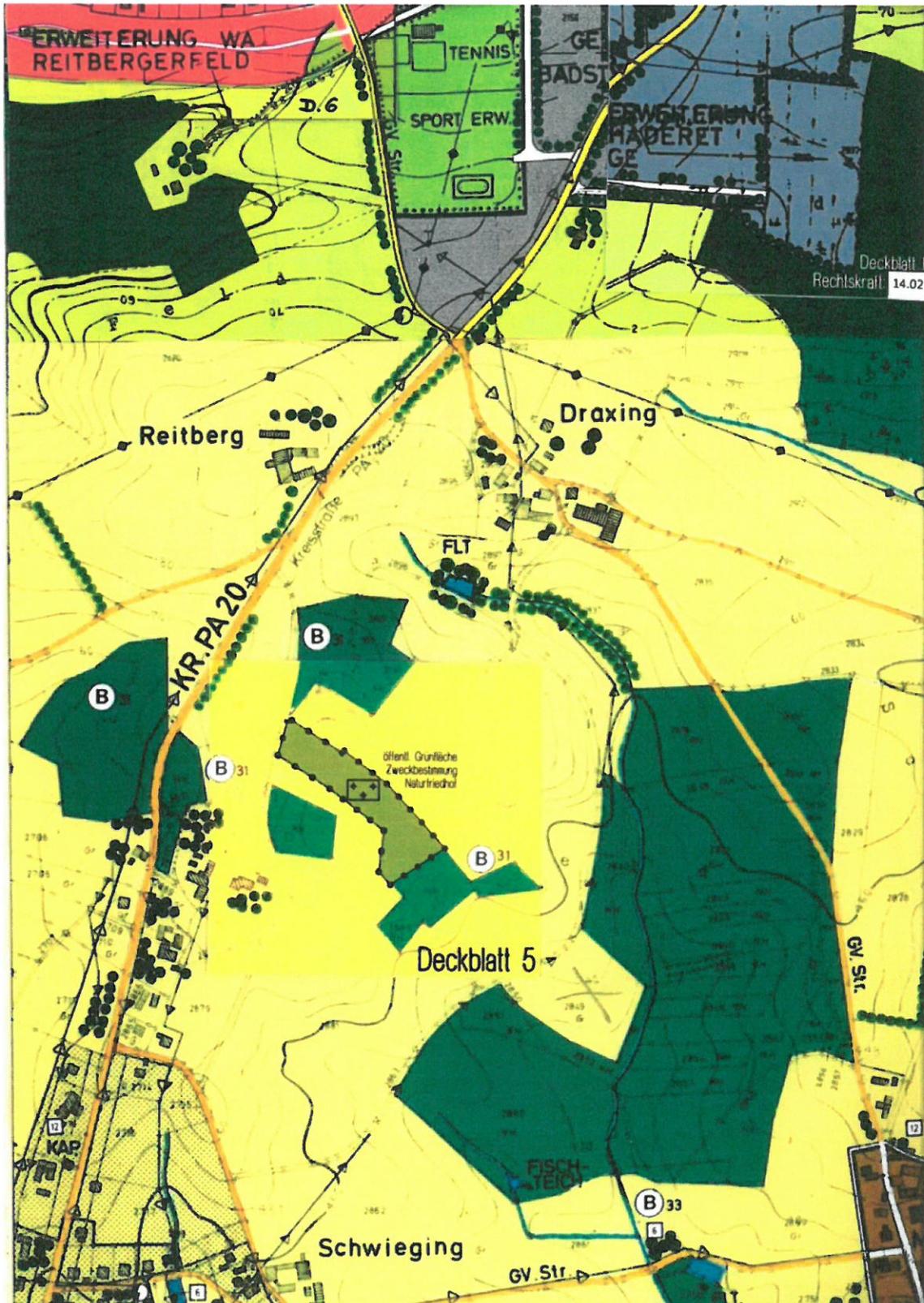
11. Flächenbilanzierung

Gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 29.05.1989 vergrößert sich das bebaute Gebiet in nördlicher Richtung des Ortsteiles Büchlberg um ca. 0,6 ha, wobei hiervon bereits ein Drittel als bebaut anzusehen ist.

Teil 2, Urnenwald Tannöd

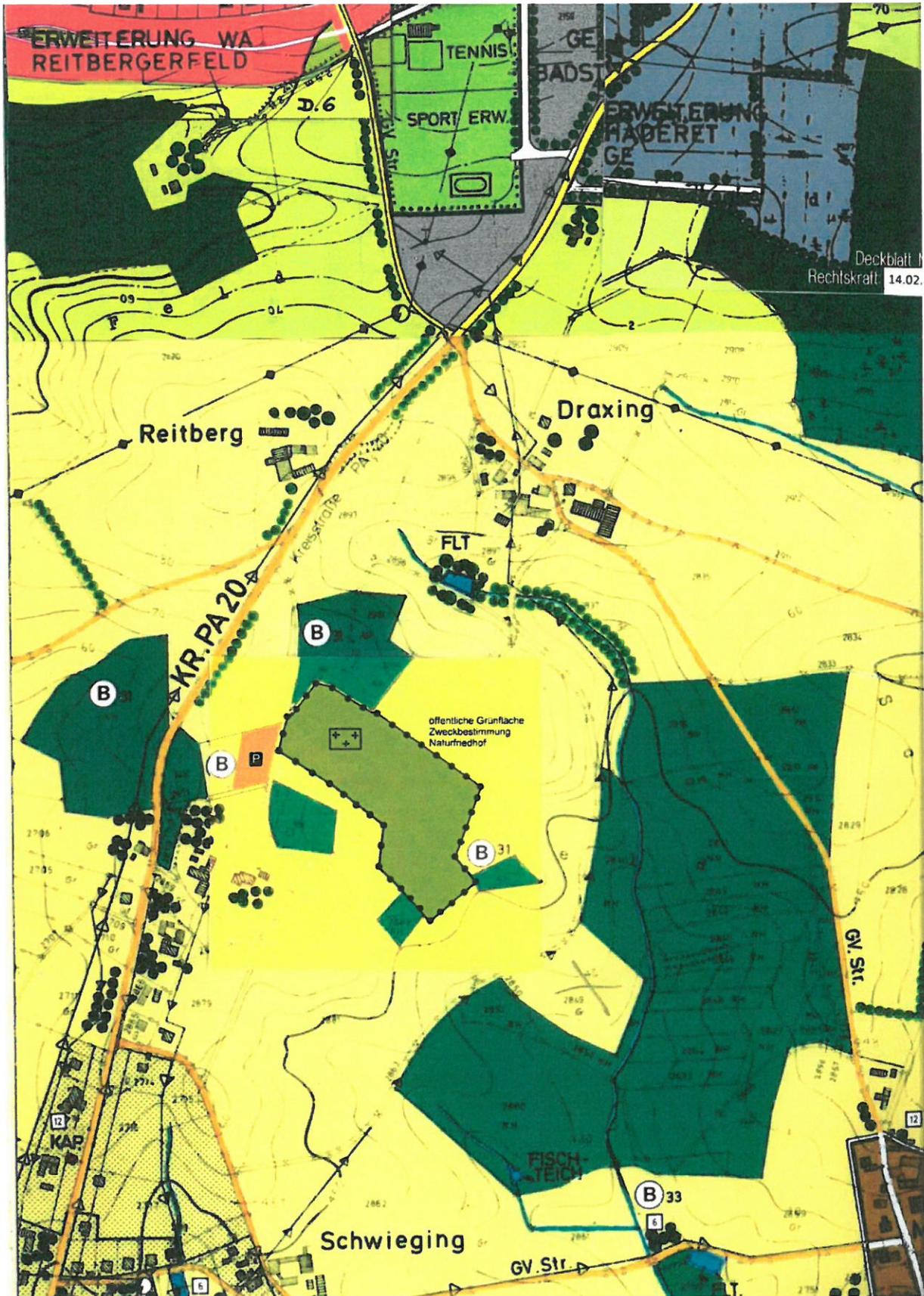
B. Flächennutzungsplan

a. Flächennutzungsplan – Bestand, Ortsteil: „Tannöd“



M = 1 : 5.000 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 18.05.2010

b. Flächennutzungsplan – Fortschreibung
Deckblatt Nr. 8, Ortsteil: „Tannöd“



M = 1 : 5.000

Stand 30.11.2015

Teil 2, Urnenwald Tannöd

C. Begründung

1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom **13.05.2015** hat der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 8 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen..

2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Ortsabrundungssatzung für die Erweiterung des Urnenwaldes am nördlichen Ortsrand von Tannöd in der Gemeinde Büchlberg

Auf den Flächen Flur Nr. 2889 und 2886/1 soll der Urnenwald erweitert werden.

Mit Deckblatt Nr. 8 des Flächennutzungsplans sollen diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.

3. Übergeordnete Vorgaben

Mit Datum vom 29.05.1989 liegt die genehmigte Fassung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Büchlberg vor.

Hier ist der betroffene südliche Randbereich von Büchlberg als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Gebiet der geplanten Erweiterung des Urnenwaldes in Tannöd mit ca. 1,0 ha noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt mit intensiver Grünlandnutzung.

Hier ist eine Nutzung als Urnenbegräbnisstätte angedacht.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die ca. 1,0 ha große Erweiterungsfläche in Tannöd liegt direkt angrenzend am nördlichen Ortsrand von Tannöd

Das Plangebiet wird im Norden eingerahmt von einem bewaldeten Biotop sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Westen wird es von einer Gemeindestraße begrenzt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Urnenwaldes am nördlichen Ortsrand von Tannöd in der Gemeinde Büchlberg zu schaffen.

Um der Nachfrage nach weiteren Urnengräbern Rechnung tragen zu können wird der der Bereich auf den Flurgrundstücken Nr. 2889 und 2886/1 ausgeweitet.

Das Plangebiet wird in seiner Eigenart als Wiese erhalten.

Die Nutzung wird extensiviert. In den Wiesenflächen ist die Neupflanzung eines Heidegartens mit Sumpfbzone und Landschaftsweiher geplant.

Ein geschotterter Rundweg soll die Flächen erschließen.

Besucher können auf den in der direkten Nachbarschaft geschaffenen Stellplätzen parken.

Hier wurden bereits in früherer Zeit annähernd 50 neue geschotterte Stellplätze an der Gemeindeverbindungsstraße auf der gegenüberliegenden Seite geschaffen.

Die schadstofffreie Asche der Verstorbenen wird in sich rasch zersetzenden Urnen auf Maisstärkebasis vergraben. Der Betrieb des Urnenparks ist als anonyme Bestattungsstätte in natürlicher Umgebung geplant. Die einzelnen Urnengräber erhalten keine Kreuze, Einfriedungen oder sonstige Merkzeichen. Lediglich an einem Informationspunkt sollen die Namen der bestatteten Personen aufgelistet werden.

5.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen mit entsprechender Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. In westlicher Richtung erfolgt die direkte Anbindung an die Kreisstraße PA 20. Die Bundesstraße B 12 liegt in ca. 2,0 km Entfernung. Im Bereich der Urnenbegräbnisstätte ist lediglich ein geschotterter Rundweg geplant.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung in der geplanten Erweiterung des Urnenwaldes erfolgt über ein Deckblatt zum vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Urnenwald Tannöd“. Der Naturfriedhof wird zur Gänze durch eine umlaufende Hecke umfriedet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Urnenwaldes wird über das öffentliche Leitungsnetz des „Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg“ mit eigener Wassergewinnung ermöglicht. Somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser qualitativ als auch quantitativ sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird auf technische Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Büchlberg. Der geplante Erweiterungsbereich kann abwassertechnisch im Trennsystem entsorgt werden.

Die ordnungsgemäße Ausreinigung des anfallenden Schmutzwassers kann nach Stand der Technik in der vorhandenen mechanisch-biologischen Sammelkläranlage in Witzingerreut sichergestellt werden. Die Kläranlage soll ab dem Jahr 2016 erneuert werden. Demzufolge werden bei der Planung der Kläranlage wieder ausreichende Entwicklungsreserven mit eingerechnet. Bis zur vollständigen Bebauung des Wohngebietes ist mit der Fertigstellung der neuen Kläranlage gerechnet werden.

Niederschlagswasser:

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen. (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153). Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG

Gasversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG

Telekom:

Die Bereitstellung der Leitungen für die Kommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH. Hier erfolgte folgender Hinweis: „Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.“

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg sichergestellt werden.

7 Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht. Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Urnenwald Tannöd“ in Büchlberg werden detaillierte Aussagen über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen geregelt und in einem Grünordnungsplan dargestellt. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring überwacht.

Teil 2, Urnenwald Tannöd

D. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung des Vorhabens

Der Gemeinderat Büchlberg hat am **13.05.2015** den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Urnenfeldes gefasst.

Parallel hierzu wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

2. Beschreibung des Planvorhabens

2.1 Angaben zum Standort und Bestand

Die ca. 1,0 ha große Erweiterungsfläche in Tannöd liegt direkt angrenzend am nördlichen Ortsrand von Tannöd

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein bewaldetes Biotop sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden befindet sich bereits ein bestehender Urnenwald und im Westen wird es von einer Gemeindestraße begrenzt.

Die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

2.2 Rechtliche und planungsrechtliche Grundlagen

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a BauGB in einem Umweltbericht.

Gemäß Baugesetzbuch § 2a ist seit Juli 2004 die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die eventuell nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden. Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

3. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird vor dem Hintergrund der dafür notwendig erachteten Fachgutachten die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden deutlich herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Es werden hierbei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bestandsaufnahme

3.1 Naturraum

Das jeweilige Plangebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen der Donau und den Hochlagen des Bayerischen Waldes. Sie liegt am westlichen Rand des Hauptortes Büchlberg auf einer mittleren Höhenlage zwischen 440 m ü NN und 470 m ü NN.

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Büchlberg ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern) nach Meyen & Schmidhülsen dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zugeordnet.

Es handelt sich hier um präkambrischen Diatexit, überlagert von tertiären Schichten, stark sandiger, lehmiger nährstoffarmer Braunerde mit Neigung zur Podsolierung.

Als Untergrundgesteine herrschen hier Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen ist ein Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich. Es kommen keine seltenen, naturnahen Böden vor.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Urnenwald

Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen, Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Teilweise Verdichtung und Versiegelung durch die Anlage von Gehwegen. Geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Bewertung

gering

3.2.2 Wasser

Urnenwald

Bestand

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Oberflächengewässern im Untersuchungsraum.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers mit ton- und Lehmschichten nahezu ausgeschlossen.

Keine besonderen Grundwasservorkommen wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Ausgangsgesteine und der bewegten Geländemorphologie.

Der Oberflächenabfluss erfolgt in nördlicher Richtung in das angrenzende Gelände.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Flächenspritzungen war bisher der Eintrag von Schadstoffen und Pestiziden in das Grundwasser möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung.

Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bei starken Regenfällen und gesättigten Böden fließt das Niederschlagswasser derzeit in die unterliegenden Bereiche in Richtung Vorflut.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zukünftig wie bisher in den Untergrund.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kaum möglich ist, wird das anfallende Regenwasser wie bisher über das angrenzende Gelände indirekt dem Vorfluter zugeführt.

Eine Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.

Die erwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen sind daher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.3 Klima / Lufthygiene

Bestand

Übergangsbereich zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautals und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des hinteren Bayerischen Waldes.

Mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima. Hauptwindrichtung West-Ost;

Kaltluftabfluss aus dem Untersuchungsgebiet hangabwärts von Norden nach Süden.

Die Lufthygiene wird zudem geprägt und stark beeinflusst von der nahe vorbeiführenden und stark frequentierten Kreisstraße PA 20.

Durch regelmäßige Düngung ist zudem derzeit mit regelmäßigen, stark negativen Beeinträchtigungen und Geruchsbelästigungen aus dem Bereich der Landwirtschaft zu rechnen. Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der unmittelbar vorbeiführenden Kreisstraße PA 20 anreichern.

Dies führt zu einer erheblichen Staub- und Lärmbelästigung.

Umweltauswirkungen

Tannöd

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen und Beeinflussung von Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen während der Bauphasen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Geringfügige kleinklimatische Veränderung durch die Bepflanzung und Errichtung eines Teiches. Die Auswirkungen der westlich vorbei führenden Kreisstraße PA 20 können durch die neue Bepflanzung nur geringfügig eliminiert werden.

Geringfügig höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Keine nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust temperatenausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Kein Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen.

Schadstoffemissionen und -immissionen wie sie derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehen, werden entsprechend der Neuausweisung entfallen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen eher als geringfügig anzusehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Der jeweilige Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dabei kommt es zu einem erheblichen landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen wenn mehrfach täglich Grünfütter eingebracht wird.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind auch keine Schutzgebiete gemäß NNatG ausgewiesen und es befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 28a NNatG.

Eine Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen Nutzung kaum eingeschränkt. Dies betrifft Flora und Fauna gleichermaßen.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist durch die vorhandenen Straßenzüge erheblich beschnitten.

Umweltauswirkungen

Tannöd

Baubedingte Auswirkungen:

Zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand führt die geplante Nutzung zu keinem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Im Gegenteil wird durch die Schaffung von geplanten Sumpfböden und Teichen die Lebensraumqualität zum Beispiel für Amphibien erheblich aufgewertet.

Keine nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungsraum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist.

Daher ist von keiner Erheblichkeit auszugehen, sofern Randeffekte auf die nördlich angrenzenden wertvollen Gebiete ausgeschlossen werden können.

Durch eine intensive Eingrünung des Baubereiches ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.5 Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Tannöd

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der Morphologie in einem nicht landschaftsbildprägenden Bereich. Die Fläche ist nicht unmittelbar einsehbar.

Das Gelände ist nach Nordosten hin abfallend.

Zur freien Landschaft besteht in Bodennähe keine Fernwirkung.

Im Westen führt die Kreisstraße PA 20 vorbei. Die Sicht zur Kreisstraße PA 20 wird hier zudem teilweise durch Straßenböschungen unterbunden.

Nördlich grenzen ein Wald bzw. landwirtschaftlich genutzte Felder an.

Östlich liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Felder an.

Im Süden befindet sich der bestehende Teil des „Urnenwald Tannöd“.

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen; zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Veränderung der Geländemorphologie durch Wegebau und damit geringfügig negative Veränderung des Landschaftsbildes.

Geringe Umweltauswirkungen da die Flächen aus der freien Landschaft aufgrund der umgebenden Felder kaum hervorstechen, außerdem ist keine Fernwirkung gegeben.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.6 Menschen

Bestand

Die Flächen haben auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben.

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bestehenden Bauten kaum betroffen.

Tannöd

Umweltauswirkungen

Während der Bauzeit sind keine Nachbarn betroffen.

Baubedingte Auswirkungen, die zeitweise erhöhte Lärmbelastigung sowie die Schadstoff- und Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge.

Anlagebedingte Auswirkungen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird nicht beeinträchtigt bzw. unterbunden werden.

Das Erholungspotential wird durch die geplante Nutzung erhöht..

Die Belastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen sind zukünftig nicht gegeben..

Insgesamt gesehen ist hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Bewertung

Geringe Empfindlichkeit

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Die Bauflächen sind derzeit kulturell von keinem besonderen Wert, relevante Sachgüter und Bodendenkmäler gemäß § 3 (4) BayDSchG sind auf den Flächen ebenfalls nicht vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

Umweltauswirkung

Keine Umweltauswirkungen

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

3.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen in einem direkten Wirkzusammenhang zueinander. Insbesondere die bestehende Nutzung wirkt sich ungünstig auf die Schutzgüter Boden (Bodenentwicklung), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (klimatischer Gunstraum) aus. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb davon könnten negative Wechselwirkungen auf die Grünverbindungen im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen.

3.2.9 Tabellarische Zusammenstellung der Bestandseinstufung

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

<i>Schutzgut</i>	<i>Baubedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlagebedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebsbedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</i>
<i>Boden Tannöd</i>	<i>mittel mittel</i>	<i>mittel gering</i>	<i>gering gering</i>	<i>gering gering</i>
<i>Grundwasser</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Oberflächenwasser</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Klima/ Lufthygiene</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Mensch</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Landschaft</i>	<i>Gering</i>	<i>Gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Kultur-und Sachgüter</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und somit regelmäßig gedüngt und bearbeitet wird zu bewerten in Kategorie I.

4. Klimaschutz und Klimawandel

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Da die Verkehrserschließung im Wesentlichen bereits besteht, sind keine großflächigen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen.

Siehe hierzu DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Aufgrund der geringen Fläche des betroffenen Planungsgebietes und der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen hat die Flächennutzungsplanänderung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. In Bezug auf den Klimaschutz sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

c) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Tannöd

Die geplante Maßnahme kann lediglich bei der Vorbeifahrt an der westlich gelegenen Gemeinestraße wahrnehmbar werden.

Es kommt zu geringfügigen Versiegelungen durch Gehwege.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt zum positiven.

d) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Tannöd

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Kreisstraße PA 20 im Westen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche nicht ein.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Einerseits würden die Freiflächen östlich der Kreisstraße PA 20 erhalten bleiben.

Andererseits bleibt bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Tannöd

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bereits vielfältigen Vorbelastungen.

In erster Linie trägt hier die intensive landwirtschaftliche Nutzung bei.

Der Boden des Eingriffsraumes unterlag hierdurch ebenfalls einigen Vorbelastungen.

Das geplante Vorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft zu geringfügigen negativen Auswirkungen.

Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Auch die Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzliches Verkehrsaufkommen der Besucher kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung ist nicht gegeben und kann durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden.

Die weiteren Belastungen wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und

temperaturnausgleichend wirkender Grünflächen ist nicht gegeben

Eine Veränderung des Mikroklimas findet nicht statt.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung der Bauzeit auf die Wochentage Montag bis Freitag mit Arbeitszeiten zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr. Wochenendarbeiten und Nacharbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden, sind aber auch nicht vorgesehen.
- Für die Benutzung der Baumaschinen gilt der allgemeine Stand der Technik, insbesondere ist die Verordnung zum Lärm von Baumaschinen einzuhalten (Einhaltung der AVV Baulärm, Verwendung lärm- und abgasarmer Maschinen).
- Vermeidung von Schadstoffen (Kraftstoff, Schmierstoffe) am Boden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.
- Stark staubende Arbeiten sind möglichst zu reduzieren bzw. die staubenden Güter sind anzufeuchten.
- Der Bauträger bzw. die durchführenden Firmen haben sich vorher darüber zu informieren, wo Leitungen (Strom, Wasser, Telekom etc.) liegen, damit Leitungsschäden durch unsachgemäße bzw. unvorsichtige Baggerarbeiten vermieden werden.

Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen

Tannöd

Auf Grund der geplanten Maßnahmen entfallen hier eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Tannöd

Wegen der großen Nachfrage nach Urnenbestattungen ist eine Ausweitung der Gräberfelder auf die geplanten Grundstücke vorgesehen.

Da hier bereits eine größere Urnenfeldanlage besteht ist keine alternative Planung vorgesehen. Der Trend zu dieser alternativen Bestattungsform hat sich stärker entwickelt als ursprünglich angedacht.

Die Gemeinde Büchlberg möchte sich dieser Entwicklung nicht entgegenstellen, sondern mit der Ausweisung der Erweiterung des Naturfriedhofes diese Möglichkeit der Bestattung auch weiterhin ermöglichen.

Außerdem ist beabsichtigt auf dem Grundstück eine Naturteichanlage mit Sumpfbzone zu errichten. Der Teich hat eine ovale Form und wird von Blumenrabatten umsäumt. Außerdem ist hier ein Heidegarten angedacht.

Besucher können auf den in der direkten Nachbarschaft bereits geschaffenen Stellplätzen parken.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis DES Urnenwaldes wurde im Zuge der Erweiterung des Flächennutzungsplanes bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Zuge des Bebauungsplanes entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben können daher nur entsprechend der Bauerfahrung abgeschätzt werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB).

Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Büchlberg nach endgültiger Umsetzung des Bauvorhabens durch Ortsbesichtigung überprüft.
Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen ist im Sinne des § 4 c BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ein Monitoring des Vorhabens durchzuführen. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der jeweiligen Bauausführung vorzusehen. Dazu ist spätestens vier Jahre nach der erfolgten Fertigstellung der weiteren Bebauung ein Ortstermin durchzuführen und eine Dokumentation zu erstellen.
Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann hier momentan auch keine Überwachung erfolgen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes bewerteten Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besonders in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Landschaftsbild besteht hauptsächlich durch die Versiegelung durch die zukünftigen Gebäude und Verkehrsflächen.

Durch Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Eingriff reduziert werden.
Die verbleibenden Eingriffsdefizite werden anhand der Bilanzierung der Ausgleichsflächen zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ausgeglichen.
Insgesamt führt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zu einer Abrundung der städtebaulichen Situation, stellt planerische Sicherheit her und schafft Bauraum mit guter Anbindung an die bestehenden Einrichtungen. Die Umweltauswirkungen sind deutlich, können aber durch Eingriffsminimierung bzw. durch externen Ausgleich kompensiert werden.

11. Flächenbilanzierung

Gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 29.05.1989 wird die Fläche in Tannöd durch den Urnenwald um ca. 1,0 ha erweitert.

Aufgestellt: 19.07.2017

Ibs - Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz
Lebersberg 14, 94116 Hutthurm
Tel: 08505 / 939734, Fax: 08505 / 939736
Email: johann-seitz@t-online.de
[www. Johann-Seitz.de](http://www.Johann-Seitz.de)