

Gemeinde Büchlberg

Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr.13

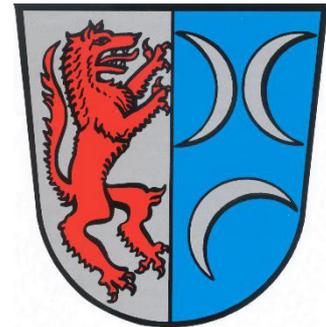
zur Änderung des Bebauungsplans
„Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22
(Parallelverfahren)

| | |
|-------------|--------------|
| Gemeinde | Büchlberg |
| Landkreis | Passau |
| Reg.-Bezirk | Niederbayern |

| | |
|------------|------------|
| Vorentwurf | 25.07.2024 |
| Entwurf | 28.11.2024 |
| Endfassung | 24.04.2025 |

INHALT:

- A. Verfahrensvermerke**
- B. Begründung**
- C. Plandarstellungen**



Planfertiger:

Ulrike Kreamsreiter
Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin

Umweltbericht:

veit
Freiraum • Natur • Umwelt

Elke Veit
Landschaftsarchitektin ByAK

A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 25.07.2024 gem. §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 13 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 25.07.2024 hat in der Zeit von 18.09.2024 bis 18.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 13 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 25.07.2024 hat in der Zeit von 02.10.2024 bis 08.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 13 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 30.12.2024 bis 17.02.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 13 zum Flächennutzungsplans i. d. F. vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.12.2024 bis 31.01.2025 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 i. d. F. vom 24.04.2025 festgestellt.

Büchlberg, den **15. MAI 2025**



Hasenöhl
 Josef Hasenöhl
 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 mit Bescheid vom

17. JUNI 2025 AZ **61.0-01/EP** gem. § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den **17. JUNI 2025**



EMMER
 Landratsamt Passau
 Reg. Rat

8. Ausgefertigt

Büchlberg, den **07. JULI 2025**



Hasenöhl
 Josef Hasenöhl
 1. Bürgermeister

12. AUG. 2025

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts Nr. 13 zum Flächennutzungsplan wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblatts zum Flächennutzungsplans einschließl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den **12. AUG. 2025**



Hasenöhl
 Josef Hasenöhl
 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 erfolgt im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Salzbersiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22. Durch das Deckblatt Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbersiedlung“ soll auf einem bisher unterausgenutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Nachverdichtung eine zweite Baumöglichkeit geschaffen werden. Unmittelbar nördlich angrenzend wird außerdem ein Grundstück, das bisher im baurechtlichen Außenbereich lag, in den Geltungsbereich mit einbezogen. Hier sollen zwei Parzellen mit jeweils maximal zwei Wohnungen entstehen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll mit dem gegenständlichen Deckblatt an die neue Situation angepasst werden.

2. Darstellung im Deckblatt

Um das Planungsziel zu erreichen, soll die nördliche Fläche, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, in ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) umgewandelt werden. Der Bereich entlang der Dr.-Gantenberg-Straße bleibt wie bisher eine Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO).

Weiterhin wird der bisher nördlich dargestellte „Bolzplatz“ an dieser Stelle des Flächennutzungsplans entfernt.

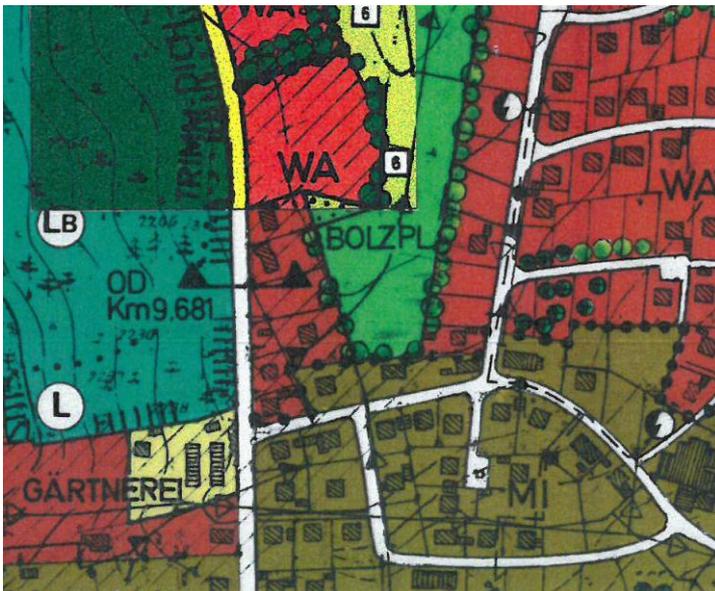


Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg

3. Erschließung

Für die Erschließung der neuen Bauflächen sind geringfügige Ausbaumaßnahmen der Infrastruktur erforderlich. Um die Grundstücke in zweiter Reihe zu erreichen, wird eine öffentliche Stichstraße zur Dr. Gantenbergstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw errichtet. Gleichzeitig wird so die Erreichbarkeit der dahinterliegenden gemendlichen Grundstücke sichergestellt.

4. Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans

4.1 Einleitung

Die Gemeinde Büchlberg plant zur Schaffung von Baurecht eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung sollen mittels Errichtung einer öffentlichen Zufahrt erschlossen werden.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Zukünftig soll es als Allgemeines Wohngebiet WA genutzt werden. Der Bereich entlang der Dr.Gantenberg-Str. bleibt wie bisher Mischgebiet.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Ausgangszustand der Schutzgüter bewertet und die Erheblichkeit des Eingriffs abgefragt und abgeschätzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Bereich der neuen Bauparzellen auf FINr. 2064/2 Gem. Leoprechting wird die Fläche intensiv als Rasen genutzt (P21 Privatgärten strukturarm). Im Nordwesten der Fläche stockt ein einzelner junger Spitzahorn. Er wird dem BNT P21 Privatgarten strukturarm zugeschrieben (WP-gleich mit B311). Der überplante Bereich der FINr. 2065/1 Gem. Leoprechting weist im Osten eine geschotterte Zufahrt auf (V12 Verkehrsflächen befestigt), die weiteren unbebauten Bereiche sind ebenfalls als P21 Privatgarten strukturarm anzusprechen.

Auf der eingetragenen Ökokontofläche auf FINr. 2240/26 Gem. Leoprechting ist kein naturschutzfachlich höherwertiger Bestand vorhanden. Im spitz zulaufenden Bereich zur Dr. Grantenberg-Straße wird die Fläche ebenfalls gärtnerisch genutzt (Rasen bzw. Abstellfläche).

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung). Kartierte Biotop befinden sich nicht Planungsbereich.

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf.

Schutzgut Boden

Böden in den Erweiterungsgrundstücken wurden bisher als Grünland/Rasen intensiv genutzt bzw. durch die Befestigung als Zufahrt überprägt und weisen keine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen auf. → **geringe naturschutzfachliche Bedeutung**

Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Angaben zu Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Offene Gewässer und Quellen sind im überplanten Bereich nicht vorhanden. Kleinklimatisch kommt dem Erweiterungsbereich keine besondere Bedeutung zu. → **geringe naturschutzfachliche Bedeutung**

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die geplante Bebauung schließt in zentralörtlicher Lage direkt an bestehende Wohnbebauung an. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage nicht zu erwarten.

Mensch (Lärm, Erholung)

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen für bestehende Bauungen auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Durch die bestehende Nutzung im Gebäude Dr.-Gantenberg-Str. 7 (Restaurant mit Außenterrasse und zugehörigen Pkw-Stellplätzen) sind Schallemissionen in den neu bebauten Bereichen zu erwarten. Gemäß einem erstellten Gutachten kann ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante Bebauung sind daher in den Festsetzungen Vorgaben zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven gärtnerischen Nutzung der Flächen zu rechnen. Eine naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

Um die Folgen der Bebauung zu mindern, sind in den weiteren Planungen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von Obstbäumen/Bäumen in den Bauparzellen

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Zufahrten und Parkflächen.
- Vorgaben zur Regenwassersammlung-/versickerung durch Zisternen/Rigolen

4.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ des Baugebietes (hier GRZ 0,4) mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Erweiterungsbereich (geringe Bedeutung = 3) ermittelt werden.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird in der zugehörigen verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anwendung eines Planungsfaktors im Rahmen des Bebauungsplanes sind möglich.

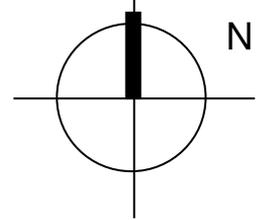
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

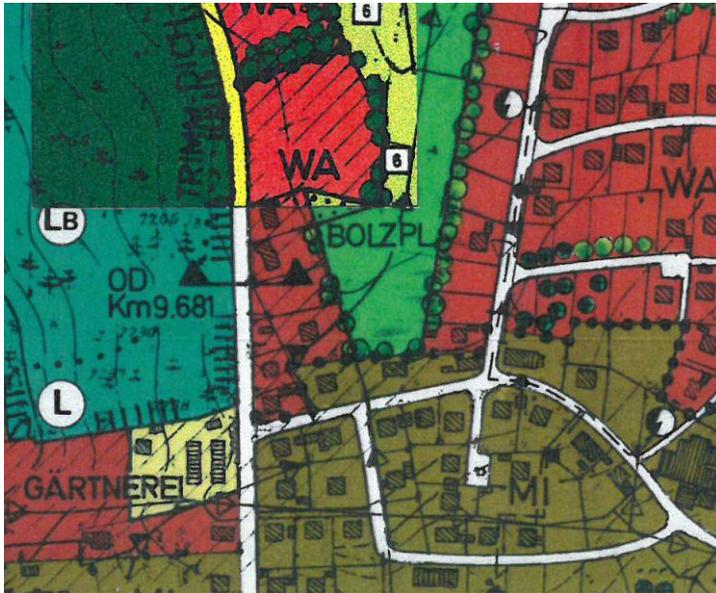
Die Änderungen FNP betreffen eine Fläche von 1300 m², die derzeit intensiv gärtnerisch genutzt werden. Es finden sich keine naturschutzfachlich schützenswerten Strukturen oder kartierte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche, einer als Ökokonto gemeldeten Fläche (Fl.Nr. 2240/26 Gem. Leoprechting). Anschließend an den Geltungsbereich finden sich intensiv bzw. extensiv genutzte Grünländer.

Insgesamt hat der Planungsbereich geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.



C. Plandarstellungen

Ausschnitt bisher rechtswirksamer Flächennutzungsplan
der Gemeinde Büchlberg M 1 : 5000



Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan
der Gemeinde Büchlberg M 1 : 5000

