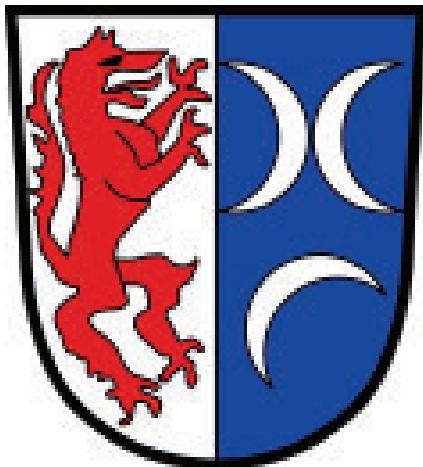


# Gemeinde Büchlberg



## **Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Witzingerreut-Süd“**

für die Grundstücke:

Teilfläche von 2045

2045/1

Teilfläche von 2046

2047

2047/1

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Einbeziehungssatzung)

**Endausfertigung 27.11.2025**

Verfahrensträger:

Gemeinde Büchlberg  
Hauptstr. 5  
94124 Büchlberg  
Tel. 08505 / 9008-0  
[info@buechlberg.de](mailto:info@buechlberg.de)

Bearbeitung:

Stadt Land Leben  
Peter Kemper Arch. Dipl. Ing. Univ  
Unterer Sand 3-5, 94032 Passau  
Tel. 0851 / 98908750  
[office@stadtlandleben.net](mailto:office@stadtlandleben.net)

## Verfahrensvermerk Ortsabrandungssatzung „Witzingereut-Süd“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ortsabrandungssatzung „Witzingereut-Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ortsabrandungssatzung in der Fassung vom 24.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2025 bis 07.10.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ortsabrandungssatzung in der Fassung vom 24.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2025 bis 27.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf der Ortsabrandungssatzung im Rathaus, Zimmer Nr. 6, Anschrift: Hauptstr. 5, 94124 Büchlberg, während folgender Zeiten: Montag-Freitag: 08:00 Uhr - 12:00 Uhr, Montag: 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag: 14:00 Uhr - 17:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.11.2025 die Ortsabrandungssatzung „Witzingereut-Süd“ als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 16. DEZ. 2025



(Siegel)

Petri

(Albert Petzi, 2. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Büchlberg, den 18. DEZ. 2025



(Siegel)

Petri

(Albert Petzi, 2. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrandungssatzung 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 Ortsabrandungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

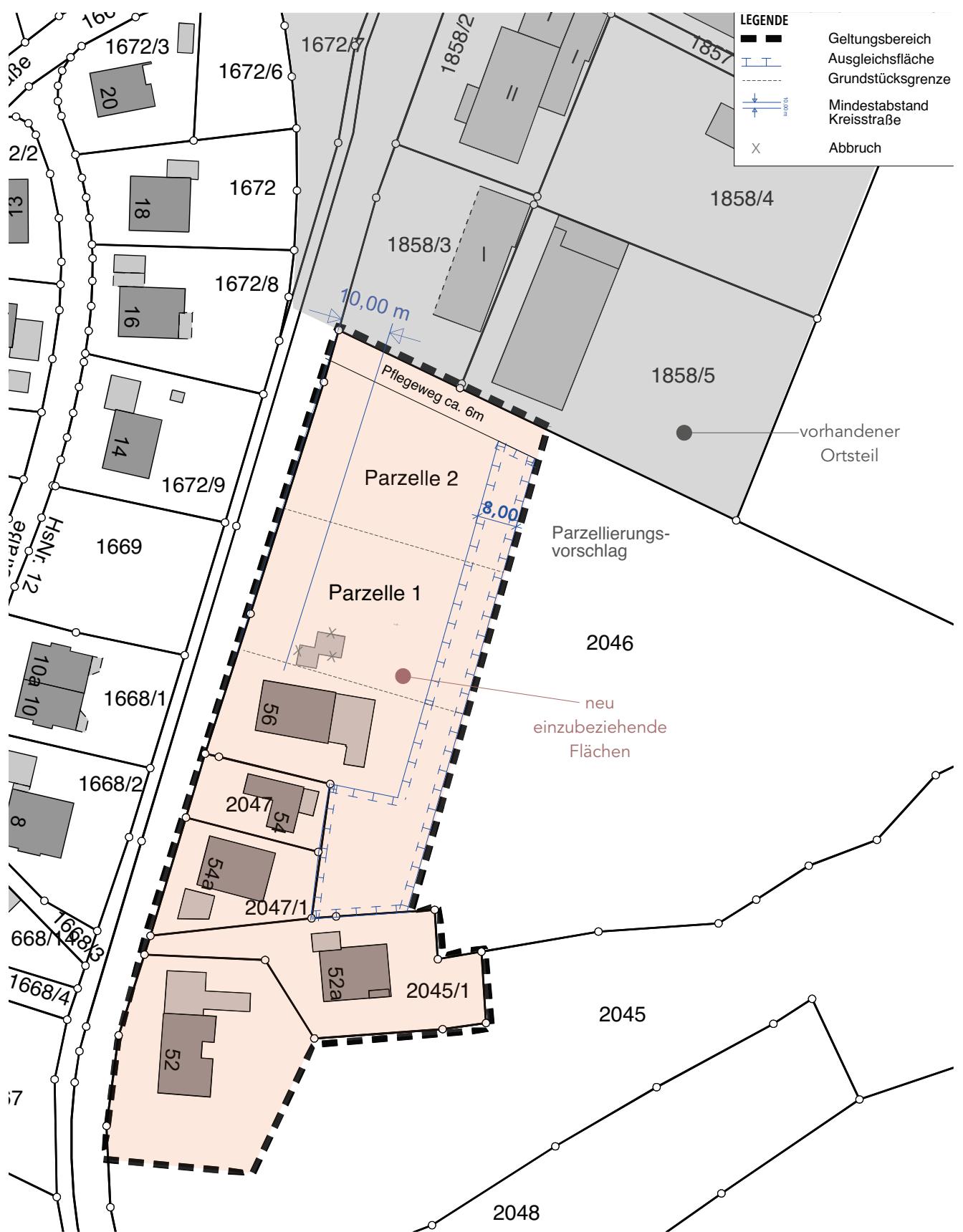
Büchlberg, den 13. JAN. 2026

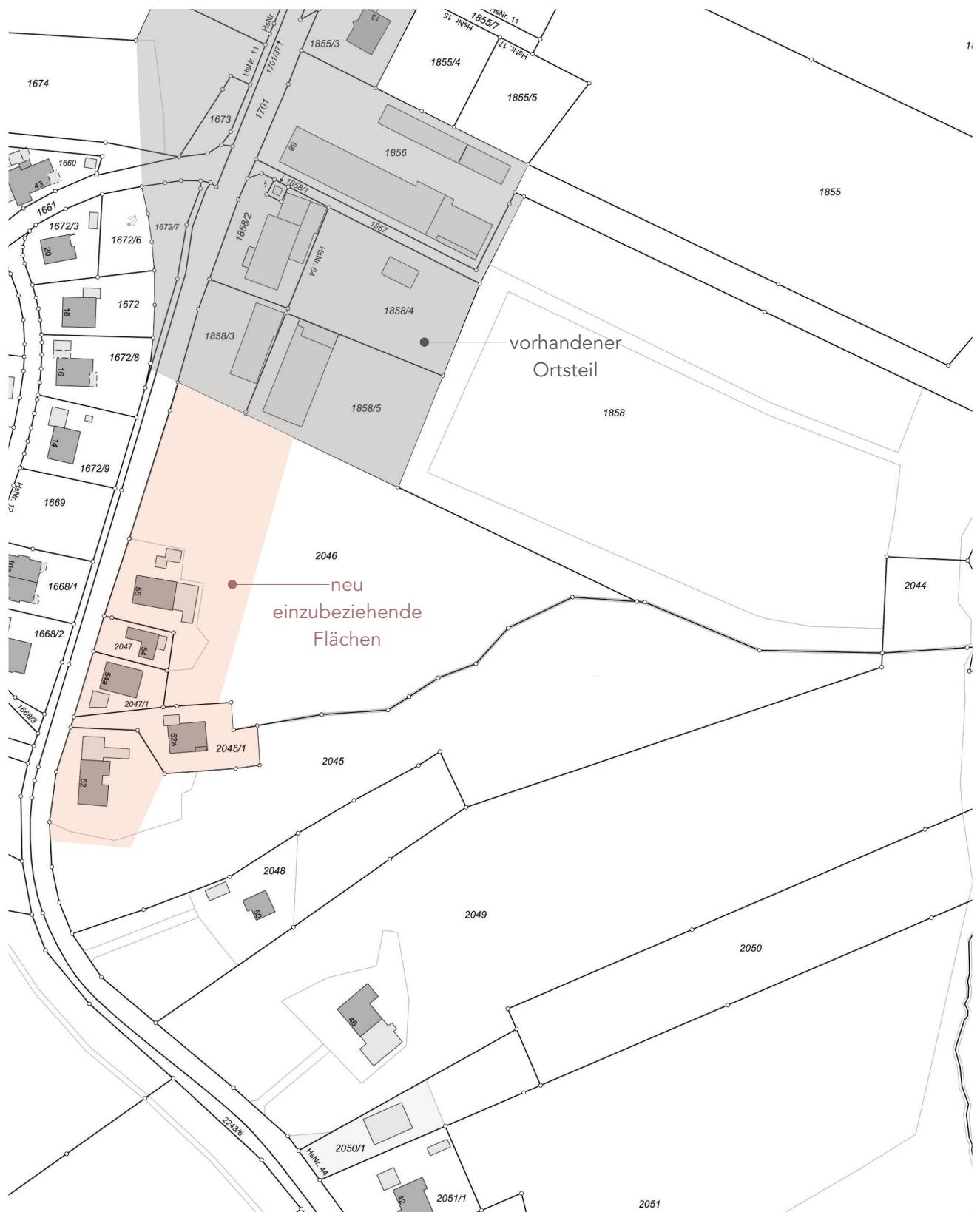


(Siegel)

Petri

(Albert Petzi, 2. Bürgermeister)





## Lageplan M 1:2000

# **Satzung**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Witzingerreut-Süd werden gemäß den im beigefügten Lageplan vom 24.04.2025 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000 vom 24.04.2025

## **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) auf den Erweiterungsflächen ist pro Parzelle maximal 1 Einzelhaus mit 2 Wohnungen zulässig. Es werden 2 zusätzliche Bauparzellen im Geltungsbereich geschaffen.
- c) Gestaltung der baulichen Anlagen
  - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind Dachziegel in Rot- und Grautönen bzw. Blechdeckungen in Grautönen zu verwenden.
  - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigtem Pultdach oder Flachdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.
  - Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 7,0 m.
  - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1 : 3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
  - Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse)  
Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der lärmabgeschirmten Gebäudeseite zu orientieren. d.h. auf der Ost-, bzw. Südseite. Soll aus planerischen Gründen hiervon abgewichen werden, so sind ausreichend lärmabschirmende Maßnahmen (Lärmschutzwand, geschlossene Brüstungen, Glaselemente, etc.) zu berücksichtigen.

- Angepasste Planung/Grundrissorientierung  
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind bei Neubauten sowie bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen auf der von der Straßenseite abgewandten Fassade zu orientieren. Soll aus planerischen Gründen hiervon abgewichen werden, so sind die Zimmer mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszecke nicht zwingend notwendig ist.

Für die Parzelle 2 ist im Zuge des Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten notwendig, das den ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume gegenüber dem Gewerbebetrieb auf den Flurnummern 1858/3 und 1858/5 nachweist.

- Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109-01 (Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'w$ , ges. gern. DIN 4109-01 erfüllen.

Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die Erschließung hat über die bestehende Kreisstraße PA20 Straße zu erfolgen.

d) Vorgaben Abstand Kreisstraße

Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 10m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße haben.

e) Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

f) Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

g) Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wertepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

h) Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in § 5 der Satzung getroffen.

## § 5 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleich für die Natur

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der sich aus der Bebauung der Ortsabrandungsfläche ergibt, hat durch Anlage/Anpflanzung einer privaten Grünfläche entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des angefügten Lageplans M. 1:1000 zu erfolgen. Die dargestellten Ausgleichsflächen sind spätestens bei Aufnahme der Nutzung der Bebauung folgenden Vegetationsperiode anzulegen/anzupflanzen.

### 5.1 Flächenbefestigung

Die zu erstellenden Erschließungswege, Stellplätze und sonstigen Bewegungsflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. (Pflasterflächen mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) Ausgenommen werden Bereiche, bei denen eine besondere Befahrbarkeit mit Rollstühlen vorgesehen ist.

### 5.2 Private Grünflächen

Bäume werden als verschiebbar festgesetzt.

Es ist darauf zu achten, dass alle Bäume, auch auf privatem Grün aus autochthonem Pflanzmaterial bestehen. Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der Erzeugergemeinschaft f. Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB) entsprechen. Herkunftsraum Süddeutsches Hügel- und Bergland. Für die Ausgleichsfläche gilt gleiches.

Pflanzliste: (A = autochthon - zu verwenden bei Ausgleichsflächen)

Bäume (privates Grün- Ortsrandeingrünung n. A (autochthon))

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn (A)
<i>Malus domestica</i>	-	Apfel in Sorten
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche (A)
<i>Pyrus domestica</i>	-	Birne in Sorten
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere (A)
<i>Sophora japonica</i>	-	Jap. Schnurbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	Gew. Robinie
<i>Ulmus glabra</i>	-	Berg-Ulme (A)

Pflanzqualität: HSt. StU. 16/18cm; m.DB. aus extra weitem Stand

Sträucher (privates Grün - Ortsrandeingrünung A (autochthon))

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn (A)
<i>Amelanchier lamarkii</i>	-	Gew. Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	-	Gew. Hainbuche (A)
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel (A)
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (A)
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn (A)

Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn (A)
Sambucus racemosa	-	Holler (A)
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holle
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose (A)
Rubus caesius	-	Kratzbeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rhamnus frangula	-	Faulbaum (A)

Pflanzqualität: v.Str. 60-100cm, 3 Grundtriebe

Pflanzung Sträucher im Dreiecksverband:

Abstand in der Reihe 1,50m / Abstand Pflanzen 1,50m

Die Sträucher sind die ersten 5 Jahre vor Verbiss zu schützen.

### 5.3 Ausgleichsfläche (n. Berechnung s. Begründung = 600qm)

Ausgleichsfläche (Ausgangszustand G11 - B112 / Acker - mesoph. H.)

Die Ortsrandeingrünung wird über eine 3reihige mesophile Hecke mit einer Mindestbreite der Ausgleichsfläche von 8,00 m sichergestellt.

Hier dürfen nur Sträucher der Pflanzliste mit dem Vermerk (A) verwendet werden.

Dazu dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden (s. Pflanzliste private Grünflächen). - siehe Markierung (A) für Autochthon. Der Schnitt und auch das intensive Mähen der Übergangsbereiche ist untersagt. Die Säume sind alle 2 Jahre zu mähen. Die Pflanzung darf nur aus landschaftspflegerischen Gründen geschnitten werden. (z.B. Schulungsschnitte); Lücken bis zu 5m werden zugelassen; eine Heckenverjüngung ist abschnittsweise in einer Länge von max. 10m alle 10 Jahre zulässig;

Der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel ist untersagt. Die Fläche ist nach Anlage der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Alternativ kann eine Streuobstwiese Zielzustand B412 angelegt werden.

Hier ist die Pflanzung von ausschließlich heimischen Gehölzen zulässig. Verwendung Apfel, Zwetschge, Birne etc. Anlage von Wiesenflächen f. Alternative Pflanzung von Obstbäumen.

Es wird die Verwendung eines Mahdguttransfer aus Spenderflächen mit einer Wendung des Mahdgutes nach 24 Stunden und Abfuhr des Mahdgutes nach weiteren 24 Stunden vorgeschrieben; sollte kein passendes Spendermaterial verfügbar sein, so ist Saatgut (n. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) zu verwenden; nach Anlage ist die Wiese 2xmal jährlich zu mähen 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres; 2. Mahd im Spätsommer; nach der Anlage ist die ersten 1-3 Jahre erlaubt Schröpfsschnitte durchzuführen.

## § 6 Hinweise

- a) Abfallzweckverband  
Die Abfallbehälter sind an der Witzingerreuter Straße bereitzustellen.
- b) Bei archäologischen Bodenfunden ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- c) Solarthermie  
Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.
- d) Erschließung  
Die Erschließung der einbezogenen Teilfläche hat der Antragsteller auf seine Kosten herzustellen.
- e) Schutz des Oberbodens  
Erdarbeiten sollten zum Schutz der Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei Bodenaushub ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.
- f) Aufschüttungen  
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durch wurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.
- g) Schallschutz  
Für den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-01, insbesondere der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'w$ , ges. der Außenbauteile, der Dimensionierung der Schallschutzfenster, der Auslegung der Lüftungsbauteile, der Dimensionierung der Schallschutzfenster, der Auslegung der Lüftungsanlage etc., sowie der lärm schutztechnischen Planung der Außenwohnbereiche ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahren ein schalltechnischen Fachbüro einzuschalten und sind im Zuge des Bauantrages bzw. im Genehmigungsfreistellungsantrag entsprechende Nachweise vorzulegen.
- h) DIN-Normen und sonstige Regelwerke  
Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Büchlberg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.
- i) Hinweis zur Hangwassergefährdung  
Es wird empfohlen die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die neu zu errichtenden Gebäude eindringen kann.

## § 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Begründung

### 1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gern. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.04.2025 die Aufstellung der Satzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Witzingerreut-Süd nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche aus Flur.Nr. 2046, Gemarkung Leoprechting beschlossen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Witzingerreut wird im Norden durch den Wiesenweg, im Osten durch die Hochleiten Straße, im Süden und Westen durch die Waldgrenze begrenzt (siehe Anhang 3). In Anhang 4 ist der Umgriff im Historischen Kontext dargestellt.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

### 2. Ziele der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2046 sollen 2 Bauparzellen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage ermöglicht werden. Der Bauherr ist auch Grundstückseigentümer. Da sich das Grundstück am nordöstlichen Ortsrand im Außenbereich befindet, ist für die Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Die zu überplanende Fläche liegt formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

In dem aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg ist die Fläche als „WA Brunnfeld“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt aus diesem Grund nicht.

##### **Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks**

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von 6.547,87 m<sup>2</sup> und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Büchlberg.

Die Grundstücke sind teilweise bebaut und die unbebauten Teile werden derzeit als Wiesenfläche genutzt und weist keinerlei Bewuchs in Form von Sträuchern oder Bäumen auf.

#### **3.2 Schutzgebiete/Denkmalsschutz**

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Witzingerreut ist überwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ : 0,35 festgesetzt.

GRZ : 0,35 ist bei der Beurteilung der Eingriffsschwere der Schwellenwert, und bei Festlegung der Kompensationsfaktoren von Bedeutung.

#### **4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechen der Eigenart der umliegenden Bebauung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

#### **4.3 Erschließung**

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die vorhandene Anbindung an die Kreisstraße PA 20.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Netz der Wasserbeschaffungsverband Büchlberg sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sog. modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen).

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

#### **4.5 Immissionen/Emissionen**

Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

#### 4.6 Immissionsschutz Straßenverkehrslärm und betriebliche Nutzung

Von der westlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung vorbeiführenden Kreisstraße PA 20 gehen Verkehrslärmemissionen aus.

Zusätzlich befindet sich nördlich der Parzelle 2 eine gewerbliche Nutzung. Auch hiervon sind Immissionen zu erwarten.

Dies muss bei konkreten Bauvorhaben im Einzelfall überprüft werden, ebenso sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der Planung konkreter Bauvorhaben zu prüfen und nachzuweisen, um ein gesundes Wohnen sicherzustellen.

## 5. Eingriffsregelung

### 5.1 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - hier im speziellen der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich des Lfu.

### 5.2 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da Vorhabens bezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (**G11 - Wiese intensiv**) einzustufen. Die beinhalteten Flächen sind somit nach der Arbeitshilfe prädestiniert für das Heranziehen der einfachen Bilanzierung.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 2.861 qm das für eine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist (Parzelle 1 / Parzelle 2/ Ausgleichsfläche/ Pflegeweg Bestand).

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die zulässigen Eingriffe in der Einbeziehungssatzung werden den jeweiligen Kategorien zugewiesen. Der notwendige Ausgleich Gesamt und auch die zur Herabsetzung des Eingriffsfaktors notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind anliegend an der Planfläche.

Festlegung des Kompensationsfaktors

Nach Arbeitshilfe Kompensationsumfang 30% der betroffenen Fläche  
= (2.161 Parzelle 1+2) 2.161 qm x 0,30 = 648,30 qm

### 5.3 Berechnung

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
2.161 qm	0,3	648,30 qm
Ausgleichsbedarf Gesamt		649 qm

Ausgleichsfläche / mesophile Hecke 3 Reihig auf dem Grundstück Gesamt = 1090 qm

Überschuss 441 qm

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen der einfachen Arbeitshilfe ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 649 qm für die zusätzlich zur Einbeziehung vorgesehenen Parzellen 1 und 2, erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird anliegend nachgewiesen. Der notwendige Ausgleich ist somit ausreichend gedeckt.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsflächen / Anlage einer mesophilen Hecke als Ortsrandeingrünung  
(Anlage freiwachsende mesophile Hecke 3-reihig; Breite der Ausgleichsfläche mind. 7,50 m)  
Am östlichen Grundstücksrand im Übergang zur intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist eine Ausgleichsfläche jeweils für die Parzelle 1 (244qm) und Parzelle 2 (205qm) mit einer Mindestbreite von 7,50 m anzulegen. Die Fläche ist im Nachgang mit einer 3 reihigen mesophilen Hecke (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Die Flächen dürfen weder eingefriedet noch intensiv gepflegt werden. Der Schnitt der Hecke ist lediglich alle 10 Jahre, abschnittsweise auf einer Länge von 10m zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt oder mit Pflanzenschutzmittel behandelt werden. Ein turnusmäßiger Schnitt wird untersagt. (s. Grünordnerische Festsetzungen)

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Kompensation des Eingriffs direkt anliegend an den Eingriffsbereich.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 600 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann somit über das notwendige Maß hinweg vollständig kompensiert werden.

### 5.3 Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil. Es müssen aber Angaben nach §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Begründung beigefügt werden.

#### Schutzbau Mensch

Das Schutzbau Mensch wird in seiner Erholungswirkung, sowie auch durch zusätzlichen Lärm nur gering belastet.

#### Schutzbau Boden

*Bodenkarte M. 1/25000*

Nr. 745 - Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)

Digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25000

F, hxv

Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergesteinen verwittert. Hoch bis sehr hohe mittlere Tragfähigkeit. In ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z.T. Setzungsunterschiede möglich.

#### Schutzbau Wasser

Durch die Errichtung der Gebäude auf der Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser erwartet.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Beläge und Zufahrten sind so auszustalten, dass das Regenwasser ungehindert versickern kann. (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Wassergeb. Decke etc.)

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (Bodengutachten) ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen. Auf die NWFreiV, TrennGW und TRENOG wird hingewiesen.

#### Schutzbau Arten / Lebensräume

PnV : Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald; Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald

ABSP : 408-C Ilz-Erlau-Hügelland

anliegende Biotope : keine anliegenden Biotope n. Online-Auskunft vorhanden.

Durch die Nutzung als intensive Wiesenfläche entfallen auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Der Eingriff in die Wiesenflächen wird durch Pflanzbindungen geschmälert, weiterhin durch die dem Eingriff naheliegenden Ausgleichsflächen. Der Verlust an fruchtbarem Grünland durch Überbauung wird ausreichend kompensiert.

#### Schutzbau / Klima

Durch die Versiegelung der Fläche treten kleinklimatische Änderungen auf, die aber über die betroffene Fläche nicht hinaus wirken. Durch die Integration der Baukörper werden keine, über die Eingriffsfläche hinaus, zu erwartenden, negativen Auswirkungen entstehen.

#### Schutzbau Landschaftsbild

Naturraum - D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Passauer Abteiland und Neuburger Wald.

Durch die Integration einer Ortsrandeingrünung = Minderung des Eingriffs.

Keine weiteren Auswirkungen durch die Integration der Baukörper zu erwarten. Einsehbarkeit und Fernwirkung werden durch die Lage an der vorhandenen Straße nicht weiter beeinträchtigt.

#### Schutzbau Denkmal (s. Punkt 1.5)

Es werden durch die Integration eines neuen Baukörpers auf der Fläche Bodendenkmäler beeinträchtigt.

### **6. Anhänge/ Anlagen zur Begründung**

Anhang 1	Flächennutzungsplan	Kein Maßstab
Anhang 2	Luftbild	M 1:1000
Anhang 3	WebKarte, Umgriff bebauter Ortsteil Witzingerreut	M 1:5000
Anhang 4	Historische Karte, Umgriff bebauter Ortsteil Witzingerreut	M 1:1250

### **7. Fazit**

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB für eine sog. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB sind erfüllt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB). Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

Gemeinde Büchlberg

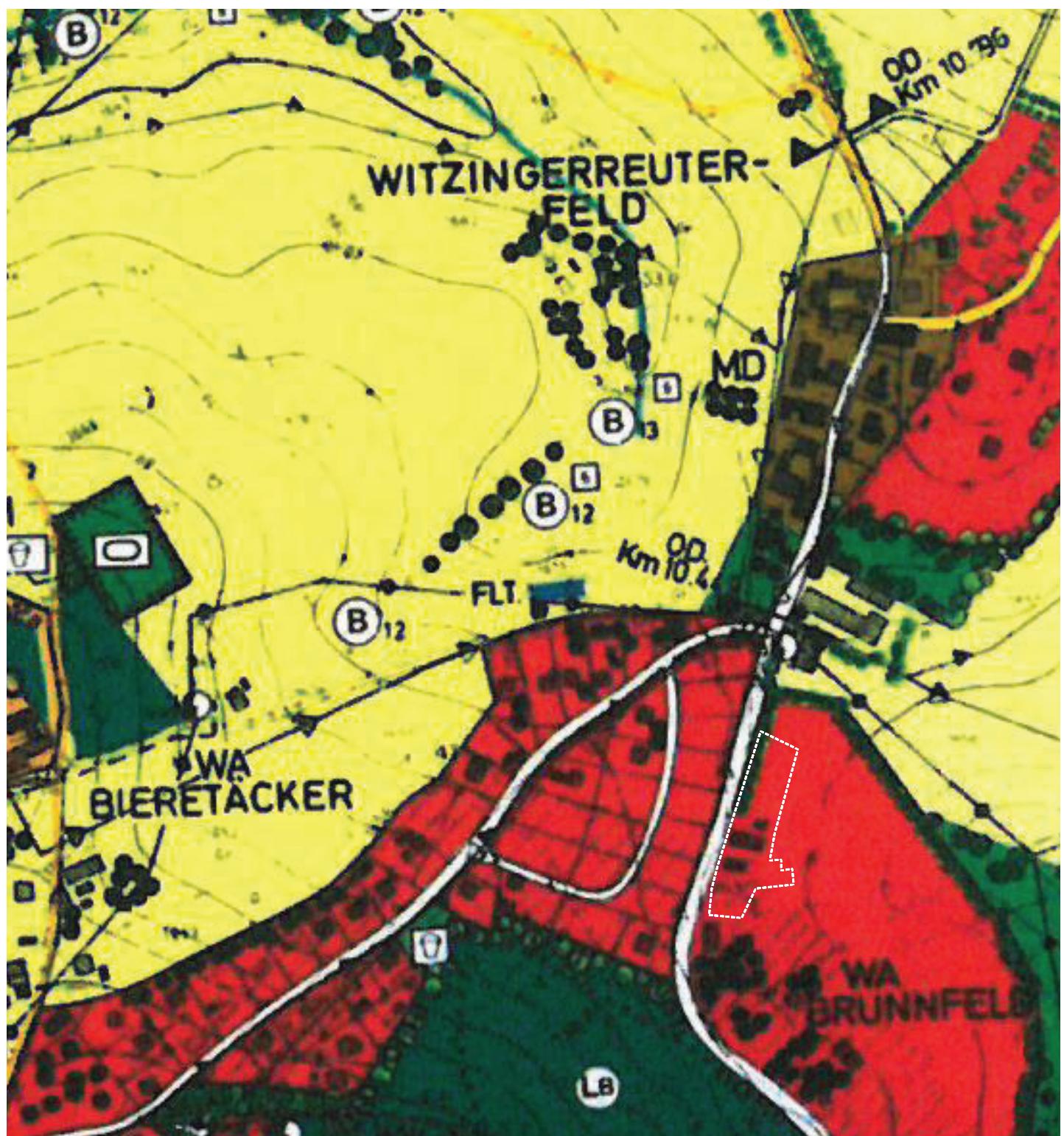
Planer

Josef Hasenöhrl  
1. Bürgermeister

Peter Kemper  
Architekt

Büchlberg, den .....

Passau, den 24.04.2025



## Anhang 1 Flächennutzungsplan



**Anhang 2**  
**Luftbild M 1:1000**