



Gemeinde Buch am Erlbach

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 30

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	3
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 30.....	4
3. Begründung	5
3.1. Ausgangssituation	5
3.2. Übergeordnete Planungen	6
3.3. Planungs- und Zielvorstellungen	11
3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB	14
4. Verfahrensvermerke.....	21

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 30.



Zeichenerklärung

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Grünflächen



Gehölzbestand
(nicht lagegenau dargestellt)

Verkehrsflächen



überörtliche Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt 30

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 30

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Bauflächen



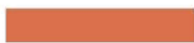
Allgemeines Wohngebiet

Grünflächen



gliedernde Grünflächen

Verkehrsflächen



überörtliche Verkehrsflächen



örtliche Erschließungsstraßen

Flächen für die Wasserwirtschaft



Rückhalteflächen für Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt 30

3. **Begründung**

3.1. **Ausgangssituation**

Der Gemeinderat von Buch am Erlbach hat in seiner Sitzung vom 13.01.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 30 beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 12407 m² und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Buch am Erlbach:

576, 600, 601, 605/2, 577, 577/2 (Tfl.), 599/2 (Tfl.)



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Buch am Erlbach und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Westen/Nordwesten durch die Haunwanger Straße (Kreisstraße LA 18)
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden/Südwesten durch bestehende Ortsbebauung (Wohnen und gewerbliche Flächen - Einzelhandel)

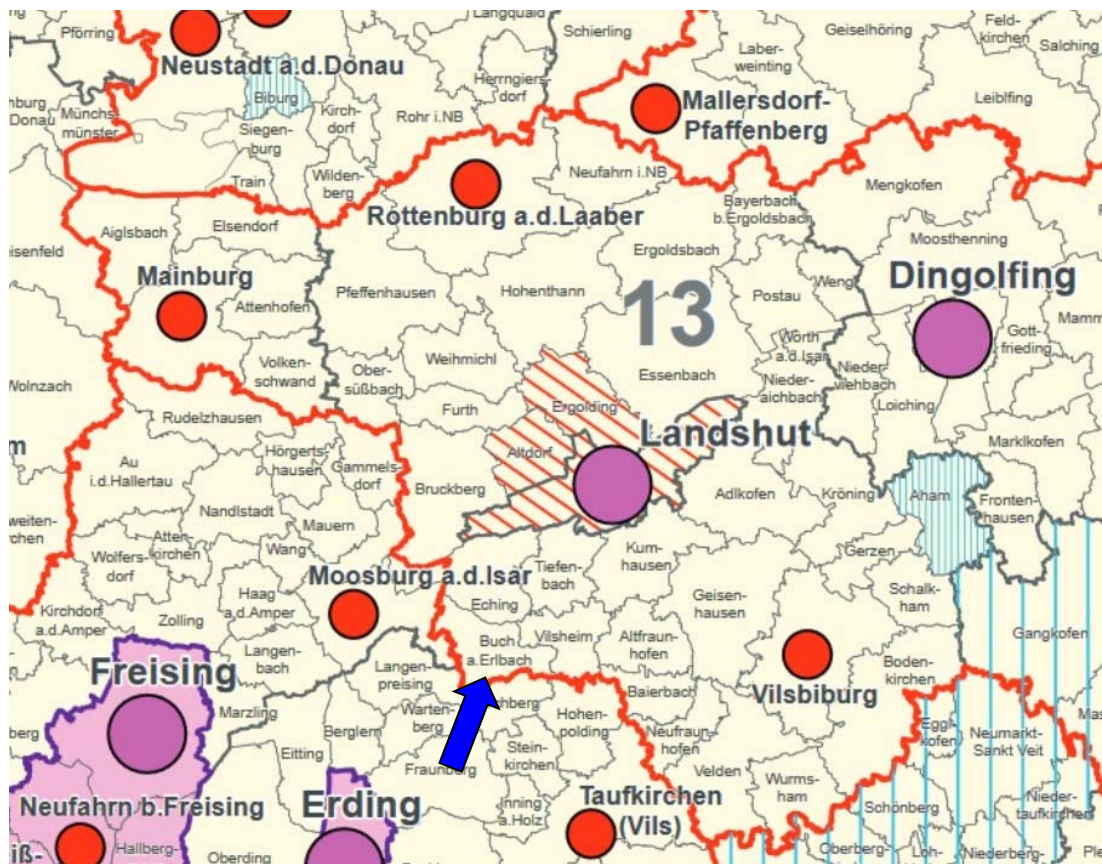
Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und weist im südlichen Randbereich sowie zur Haunwanger Straße hin Gehölzbestand auf. Auch im Geltungsbereich gibt es eine Gehölzhecke an einer Geländeböschung in Ost-West-Richtung.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Haunwanger Straße Süd“ aufgestellt.

3.2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte Anhang 2 weist die Gemeinde Buch am Erlbach der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zu.



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Buch am Erlbach siehe blauer Pfeil

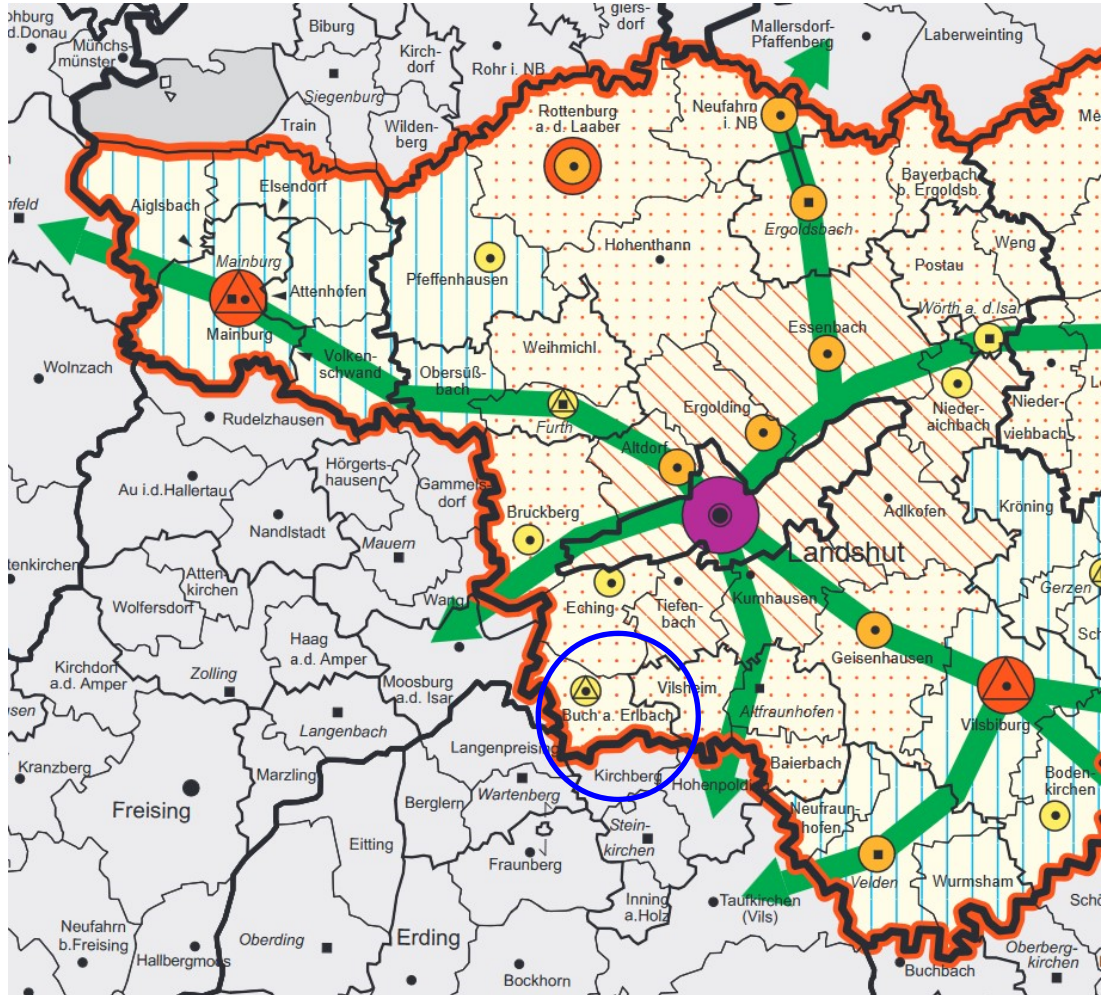
Für den unter Pkt. 2.2 Gebietskategorien / 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u. a. folgende Grundsätze formuliert werden:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

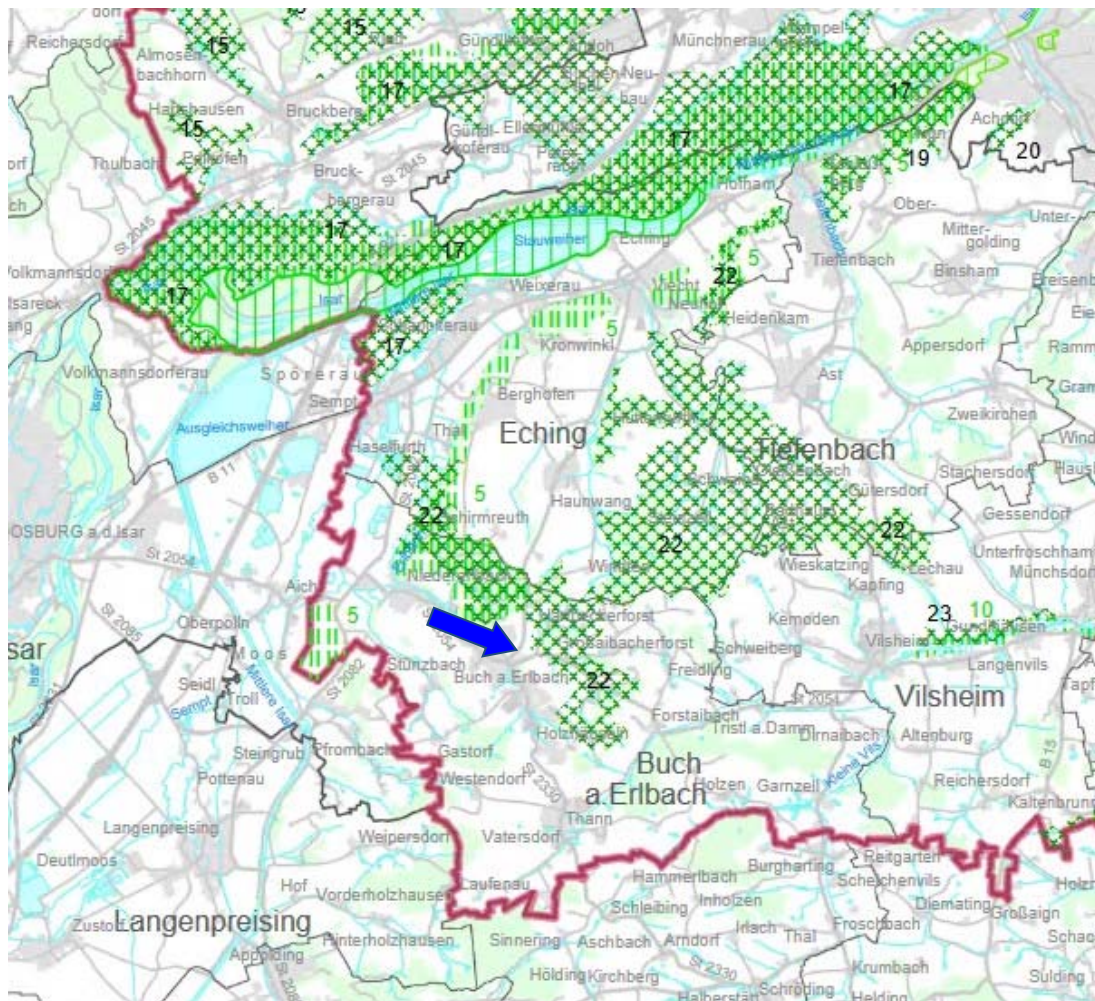
Regionalplan

Aus Sicht der Regionalplanung gehört Buch am Erlbach der Region 13 Landshut an. Hier gehört das Gebiet der Gemeinde ebenfalls zum ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Buch am Erlbach ist hier als Kleinzentrum und außerdem als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.



Regionalplan Landshut, Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Gemeinde Buch am Erlbach im allgemeinen ländlichen Raum, durch Dreieck als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet. (sh. blauer Kreis)

Nach der Karte B I Natur und Landschaft des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland liegt weiter östlich.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte B I Natur und Landschaft, Regionale Grünzüge hellgrüne Senkrechtschraffur, landschaftliche Vorbehaltsgebiete dunkelgrüne Kreuzschraffur, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil.

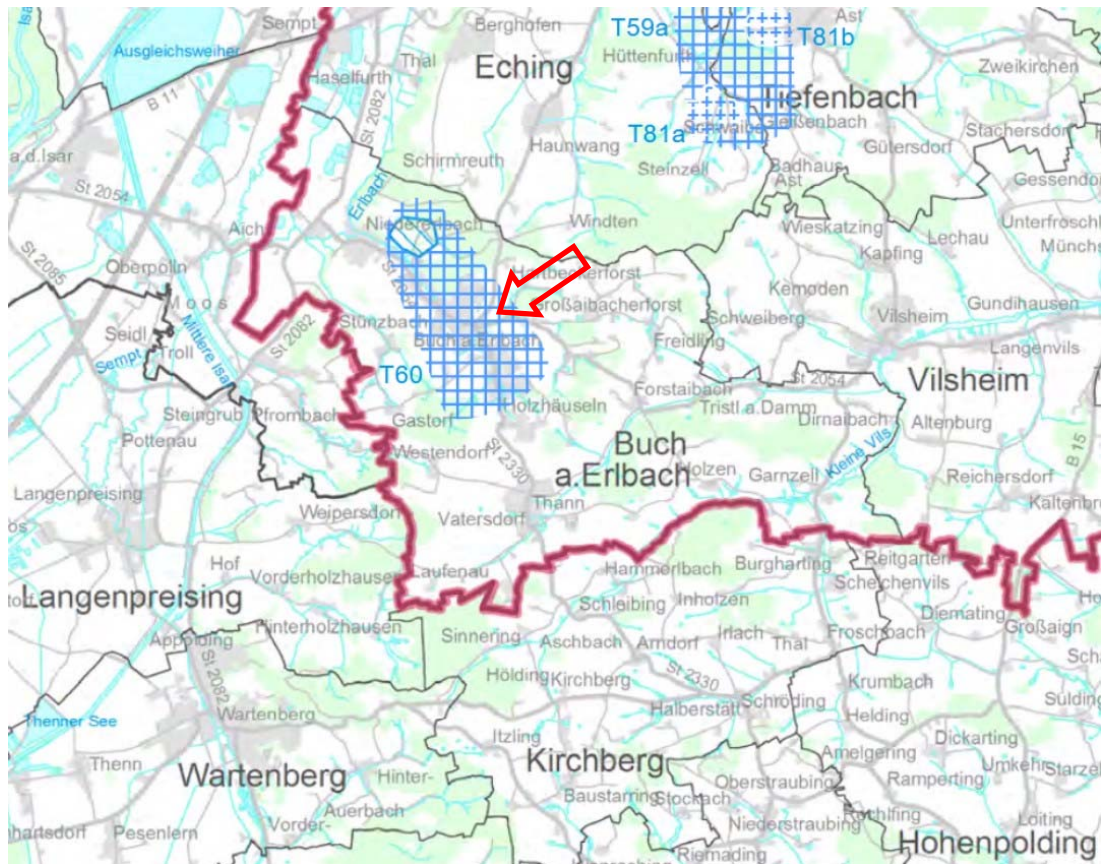
Vorranggebiet für Wasserversorgung

Nach der Tekturkarte Wasserwirtschaft zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche im Vorranggebiet für die Wasserversorgung T 60 „Buch am Erlbach“.

In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen. (Regionalplan Landshut, B VII 1.4 (Z))

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nutzung, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist, insofern sind die Zielsetzungen des Vorranggebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Planung und Ausführung ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass wassergefährdende Einträge in das Grundwasser unter allen Umständen vermieden werden.



Regionalplan Landshut, Tekturkarte Wasserwirtschaft zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ v. 2.3.2019, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

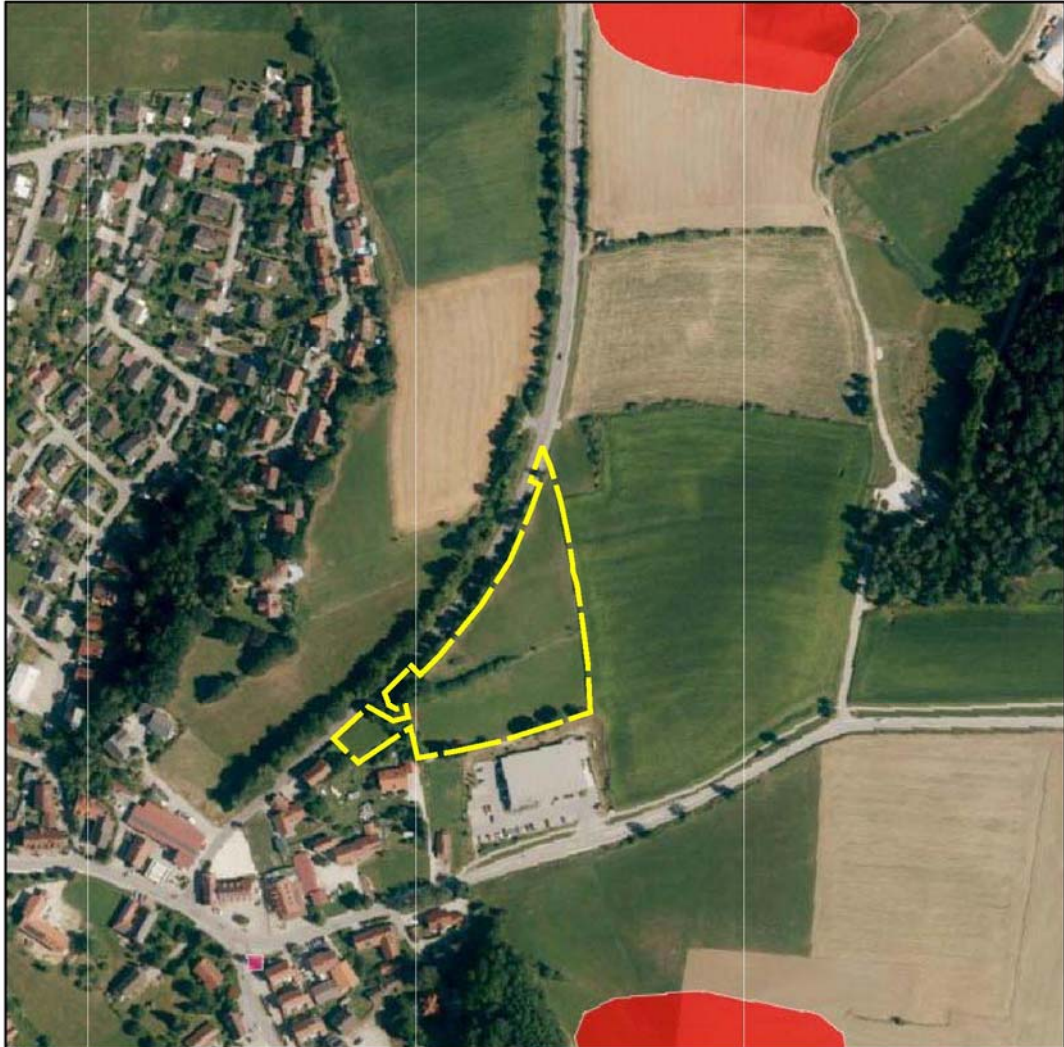
Weitere Zielsetzungen bzw. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Regionalplans werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerdem nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen.

Somit ist zusammenfassend festzustellen, dass die Planung mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar ist.

Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird hingewiesen.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
Bodendenkmäler rot schraffiert, Änderungsbereich gelb gestrichelt

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3. Planungs- und Zielvorstellungen

3.3.1. Erfordernis und Standort

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten.

Die Kommunalstatistik des Bayerischen Landesamts für Statistik (Ausgabe 2023) weist für die Gemeinde Buch am Erlbach am 31.12.2022 eine Einwohnerzahl von 4149 aus. Dies bedeutet gegenüber dem Jahr 2013 (3562) einen Anstieg von über 16,0 % in 9 Jahren.

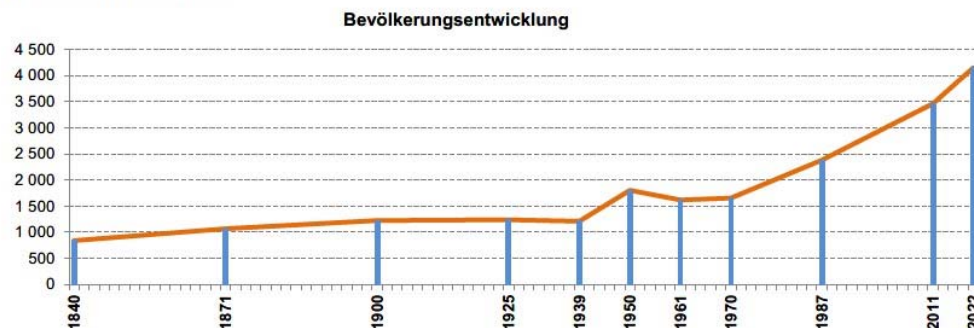
09 274 121 Buch a.Erlbach

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %	
01.12.1840	837	395,7	31
01.12.1871	1 064	289,9	39
01.12.1900	1 223	239,2	45
16.06.1925	1 235	236,0	46
17.05.1939	1 208	243,5	45
13.09.1950	1 799	130,6	67
06.06.1961	1 616	156,7	60
27.05.1970	1 652	151,2	61
25.05.1987	2 378	74,5	88
09.05.2011	3 461	19,9	128

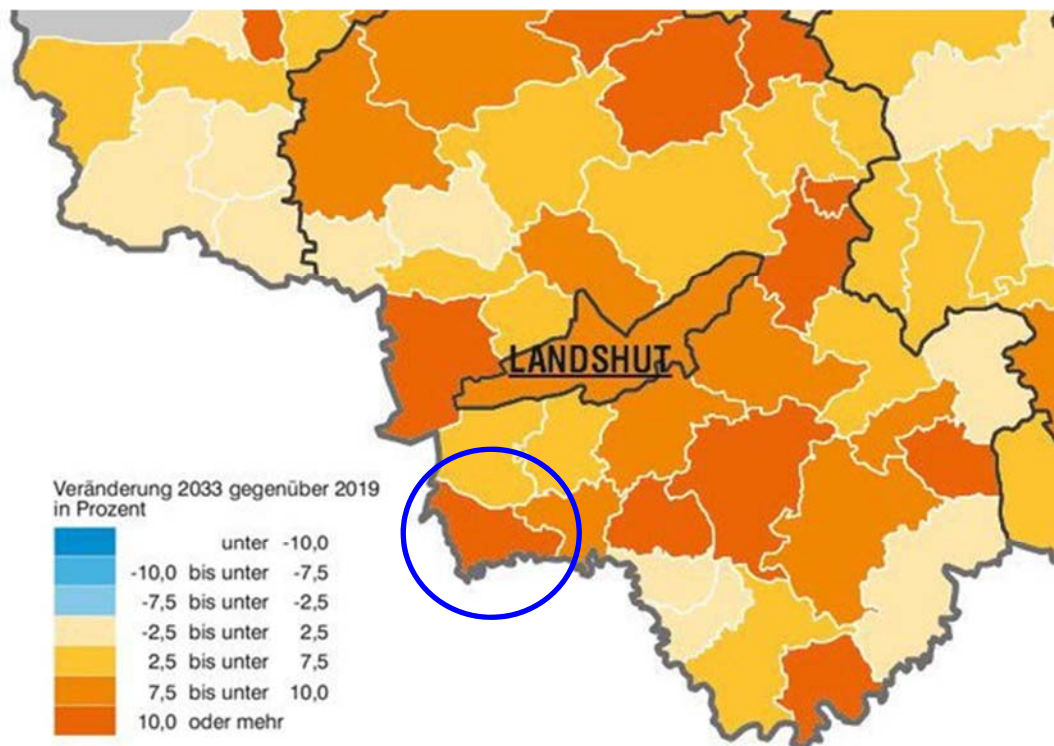
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	3 562	13	0,4
2014	3 646	84	2,4
2015	3 739	93	2,6
2016	3 807	68	1,8
2017	3 880	73	1,9
2018	3 868	- 12	- 0,3
2019	3 981	113	2,9
2020	4 118	137	3,4
2021	4 147	29	0,7
2022	4 149	2	0,0

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.



Auszug zur Bevölkerungsentwicklung aus Statistik kommunal 2023 für Buch am Erlbach, Bayerisches Landesamt für Statistik

Auch in Bezug auf die künftige Bevölkerungsentwicklung wird von einer Fortsetzung dieses Trends ausgegangen. Für den Zeitraum zwischen 2019 und 2033 erwartet das Bayerische Landesamt für Statistik in der Bevölkerungsvorausberechnung einen Bevölkerungsanstieg von 10,0 % oder mehr.



Auszug aus der Karte **Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Niederbayerns**,
Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent - Bayerisches Landesamt für Statistik
Gemeinde Buch am Erlbach siehe blauer Kreis

Datenblatt 09 274 121 Buch a.Erlbach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 981	755	2 459	767
2020	4 120	790	2 530	790
2021	4 160	810	2 550	810
2022	4 210	830	2 540	840
2023	4 260	850	2 540	860
2024	4 310	860	2 550	890
2025	4 350	880	2 540	930
2026	4 400	910	2 520	970
2027	4 440	930	2 510	1 010
2028	4 490	930	2 510	1 040
2029	4 530	950	2 500	1 080
2030	4 570	960	2 480	1 120
2031	4 610	970	2 480	1 160
2032	4 640	970	2 480	1 200
2033	4 680	970	2 490	1 220

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Für die Gemeinde Buch am Erlbach wurde ein Anstieg von 3981 (2019) auf 4680 (2033) prognostiziert, was einem Anstieg um mehr als 17 % entspricht. Die Gemeinde Buch am Erlbach sieht auf Grundlage dieser Daten wie auch aus der Nachfrage die Erfordernis für die Entwicklung weiterer Siedlungsgebiete.

Die vorgenannten Prognosedaten spiegeln sich bei der Gemeinde in einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen wieder.

Der Standort des Planungsgebiets weist ausgezeichnete Eigenschaften für die geplante Nutzung auf:

- Anbindung an die bestehende Ortsbebauung
- Nähe zum Ortskern mit entsprechenden Versorgungsmöglichkeiten sowie sozialen und kulturellen Angeboten
- Gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße LA 18
- Ruhige Lage bei Umsetzung des Lärmgutachtens bezüglich des benachbarten Einzelhandels
- Bestehende Eingrünungsstrukturen nach Westen zur Haunwanger Straße sowie nach Süden

Vor diesem Hintergrund in Bezug auf Bedarf und Standortvorteile hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der Flächen entschieden.

Außenentwicklung statt Innenentwicklung

Die Entscheidung für eine Außenentwicklung statt einer Innenentwicklung eines Bebauungsplans kann aus mehreren Gründen sinnvoll sein. Im Gemeindegebiet befinden sich 26 unbebaute Grundstücke in einem Bebauungsplan und 19 Baulücken im Innenbereich, auf die die Gemeinde jedoch keinen Zugriff hat, da diese Grundstücke alle im Privatbesitz und keinerlei Bauverpflichtung unterliegen.

Da die vorhandenen Grundstücke und Baulücken nicht für eine Bebauung genutzt werden können, ist die Außenentwicklung eine Möglichkeit, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Durch die Entwicklung neuer Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets kann die Gemeinde gezielt planen und die Infrastruktur entsprechend anpassen, was zu einer besseren Lebensqualität für die Bewohner führen kann.

Außenentwicklung kann dazu beitragen, die Gemeinde zu vergrößern und neue Einwohner anzuziehen, was wiederum die wirtschaftliche Situation der Gemeinde stärken kann (siehe Auszug zur Bevölkerungsentwicklung aus Statistik kommunal 2023 für Buch a. Erlbach, Bayerisches Landesamt für Statistik). Bei der Planung neuer Gebiete kann die Gemeinde moderne, nachhaltige Konzepte (Flächensparen – relativ kleine Baugrundstücke) umsetzen, die den aktuellen Anforderungen an Umweltschutz und Lebensqualität gerecht werden.

3.3.2. Nutzungsart

Auf Flächennutzungsplanebene wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Die interne Erschließungsstraße mit den Einmündungen zur Kreisstraße wird gemäß der Planung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Haunwanger Straße Süd“ dargestellt.

3.3.3. Grünordnung

Gliedernde Grünflächen am westlichen Rand des Änderungsbereichs werden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

3.3.4. Regenrückhaltebecken

Die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens wird ebenfalls in den Änderungsbe-
reich des Deckblatts aufgenommen.

3.4. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Da die Deckblattänderung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden
kann, besteht nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB die Pflicht zur Erstellung eines
Umweltberichts. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begrün-
dung.

3.4.1. **Einleitung**

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets am nordöst-
lichen Ortsrand von Buch am Erlbach.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige
Flächennutzungsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den überge-
ordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Lan-
desentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist nach der zentralörtlichen Gliederung der Region
13 (Landshut) zugeordnet. Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungs-
programms Bayern weist die Gemeinde Buch am Erlbach der Gebietskategorie „All-
gemeiner ländlicher Raum“ zu.

Im Regionalplan ist Buch am Erlbach als Kleinzentrum und außerdem als ‚bevorzugt
zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.

Hieraus ergeben sich diverse Entwicklungsverpflichtungen für die Gemeinde, die in
der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan genauer aufgeführt sind.

Durch die Planung sind keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, auch
keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen oder Vorrang- und Vor-
behaltsgebiete für Bodenschätze (Karte B IV Rohstoffsicherung v. 17.12.2016) be-
troffen.

Vorranggebiet für Wasserversorgung

Nach der Tekturkarte Wasserwirtschaft zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des
Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche im Vorranggebiet für die Wasser-
versorgung T 60 „Buch am Erlbach“.

*In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für
Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsa-
men, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzu-
räumen. (Regionalplan Landshut, B VII 1.4 (Z))*

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nutzung, die mit dem Trinkwasser-
schutz vereinbar ist, insofern sind die Zielsetzungen des Vorranggebiets durch die
Planung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Planung und Ausführung ist ein besonderes Augenmerk darauf zu
legen, dass wassergefährdende Einträge in das Grundwasser unter allen Umständen
vermieden werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Teile des Gehölzbestandes entlang der Haunwanger Straße sind nach dem Kartendienst des LfU als Biotop gekennzeichnet: Biotopnr. 7538-0103-002, Straßenhecken nördlich Buch am Erlbach, Hecken naturnah



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der Biotopkartierung (weiße Flächen)
Legende zur Hecke östlich Haunwanger Straße sh. unten (oben sh. gelber Pfeil)

Objekt-Information		
Biotophaupt Nr.	7538-0103	
Biotopteilflächen Nr.	7538-0103-002	
Überschrift	Straßenhecken nördlich Buch am Erlbach	
Hauptbiototyp	Hecken, naturnah (100 %)	
Weitere Biototypen		
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Nein	
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0	
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	0	
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0	
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0	

Ansonsten befinden sich im Planungsgebiet keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird hingewiesen.

3.4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Planungsfläche weist unterschiedliche Nutzungsarten auf:

- Intensiv bewirtschaftete Grünflächen (G11)
- Feldgehölze mit überwiegend heimischen Arten (B212)
- Verkehrsflächen (V11)

Da Flächenanteile im Bebauungs- und Grünordnungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden und Teile des Gehölzbestandes als zu erhalten festgesetzt werden, sind nicht alle oben genannten Nutzungsarten durch den Eingriff betroffen.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Bereich der intensiven Grünflächen ist eine Beeinträchtigung durch Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.

Auswirkungen: Durch Festsetzung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird eine Bebauung geplant, die eine Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auch auf Teilen der gehölzbestandenen Flächen wird, insbesondere im Bereich der geplanten Einmündung von der Haunwanger Straße, eine Versiegelung zugelassen. Der überwiegende Teil des Gehölzbestandes wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Ergebnis: Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Planungsbereich ist kein Fließgewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt – wie der gesamte Ortsteil Buch am Erlbach – im Vorranggebiet für die Wasserversorgung T 60 „Buch am Erlbach“.

Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.

Auswirkungen: Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nutzung, die mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist, insofern sind die Zielsetzungen des Vorranggebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Planung und Ausführung ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass wassergefährdende Einträge in das Grundwasser unter allen Umständen vermieden werden.

Aufgrund der zulässigen Versiegelung durch das Baugebiet wird ein beschleunigter Niederschlagswasserabfluss verursacht, der durch entsprechende Puffereinrichtungen zurückgehalten werden muss. Hierfür werden dezentrale Puffer auf den Bauparzellen sowie ein zentrales Regenrückhaltebecken für die öffentlichen Flächen geplant. Das Regenrückhaltebecken wird außerdem auch für die Pufferung des Niederschlagswassers auf der Haunwanger Straße vorgesehen.

Aufgrund der Topographie wurde außerdem darauf geachtet, dass im Starkregenfall das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen abgeleitet werden kann und nicht in die tiefer liegenden Privatgrundstücke läuft. Hierfür wurde die Führung der Erschließungsstraße entsprechend angepasst.

Ergebnis: Durch die Planänderungen sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung.

Auswirkungen: Durch die Festsetzung von Baugebieten werden kleinklimatische Bedingungen in Teilbereichen verändert, aber auch Verdunstungsflächen angelegt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung kein wesentlicher Einfluss auf die klimatischen Bedingungen.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Überwiegend ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gehölzbestand findet sich am westlichen Rand als Gehölzhecke entlang der Haunwanger Straße, die in Teilbereichen nach dem Kartendienst des LfU als Biotop kartiert ist. Im Geltungsbereich verläuft eine Feldgehölzhecke in Ost-West-Richtung an einer Böschung. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs gibt es Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

Auswirkungen: Durch die Planung von Baugebietsflächen wird eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden verschiedene öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die angesprochenen Gehölzflächen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan größtenteils als zu erhalten festgesetzt, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Lediglich im Bereich der geplanten Einmündung von der Haunwanger Straße müssen einzelne Gehölze entfernt werden.

Ergebnis: Insgesamt wird durch die Planung eine Versiegelung ermöglicht und damit ein Flächenanteil, auf dem keine Vegetation mehr möglich ist. Gleichzeitig werden Grünflächen auch lagemäßig festgesetzt, auf denen eine größere Vielfalt an Lebensraumtypen zu erwarten ist, als gegenwärtig im Bereich der Grünlandflächen vorhanden sind. Einige Gehölzflächen, insbesondere auch die Feldhecke im Geltungsbereich, werden als zu erhalten festgesetzt und damit gesichert. Somit sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Mensch (Erholung/Lärm)

Beschreibung: Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus dem Planungsgebiet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung haben die Flächen keine Bedeutung in Bezug auf Freizeit und Erholung. Bezüglich des angrenzenden Einzelhandelsmarktes wurde ein Immissionsgutachten angefertigt, das der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Anhang beiliegt.

Auswirkungen: Bei Durchführung der Planung Emissionen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit.

Ergebnis: Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Überwiegend Grünflächen ohne Gehölzbestand. Durch die Hanglagen besitzen die Flächen des Planungsgebiets eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. Von der Haunwanger Straße aus sind die Flächen nicht einsehbar.

Auswirkungen: Durch den Neubau eines Baugebiets wird das Landschaftsbild vom Grundsatz her beeinträchtigt. Durch die Erhaltung des Gehölzbestands werden Elemente des Landschaftsbildes erhalten und gesichert.

Ergebnis: Durch die Planung sind Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Planungsgebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen: Voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnis: Durch die Planung ist das Schutzgut voraussichtlich nicht betroffen.

3.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine strukturelle Weiterentwicklung des Gemeindegebiets findet nicht statt.

Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich die Situation, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet und die relative Strukturarmut im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleibt.

3.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der Kleinteiligkeit bezogen auf den Maßstab nicht festgesetzt. Auf Bebauungsplanebene werden unterschiedliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Haunwanger Straße Süd“ aufgeführt sind.

Ausgleich

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist für Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 2021 in überarbeiteter Form herausgegeben.

Durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen wird ein Eingriff verursacht. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

3.4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde Wert auf eine möglichst effiziente Erschließung gelegt. Hierfür wurden mehrere Varianten erarbeitet. Das gewählte Erschließungssystem wurde in Zusammenarbeit mit dem Ing.-Büro Sehlhoff im Hinblick auf eine effiziente Ableitung des Niederschlagswassers im Starkregenfall entwickelt.

3.4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Der Umweltbericht wurde auf Basis des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern im Dezember 2005.

Für die Bearbeitung wurde ein Schallgutachten erstellt, das der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Anhang beiliegt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

3.4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da Auswirkungen der Planänderung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung.

Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

3.4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche werden Flächen für ein allgemeines Wohngebiet geplant. Durch die Planung werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Insgesamt ist damit die Planänderung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Diese Beurteilung beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärm)	gering
Landschaft	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom		
Ortsüblich bekannt gemacht	am		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	bis	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	bis	
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	bis	
Ortsüblich bekannt gemacht	am		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	bis	
Feststellungsbeschluss	vom		

Buch am Erlbach, den.....

.....
1. Bürgermeisterin Winklmaier-Wenzl

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 30 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom Nr. gem. § 6 BauGB genehmigt.

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 30 zum Flächennutzungsplan wirksam.

Buch am Erlbach, den.....

.....
1. Bürgermeisterin Winklmaier-Wenzl

Landshut, den 25.09.2025
Vorentwurf: 09.01.2025
Entwurf: 25.09.2025



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Mühlenstraße 6
84028 Landshut