



Gemeinde Buch am Erlbach

Am Weiherweg

Begründung

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

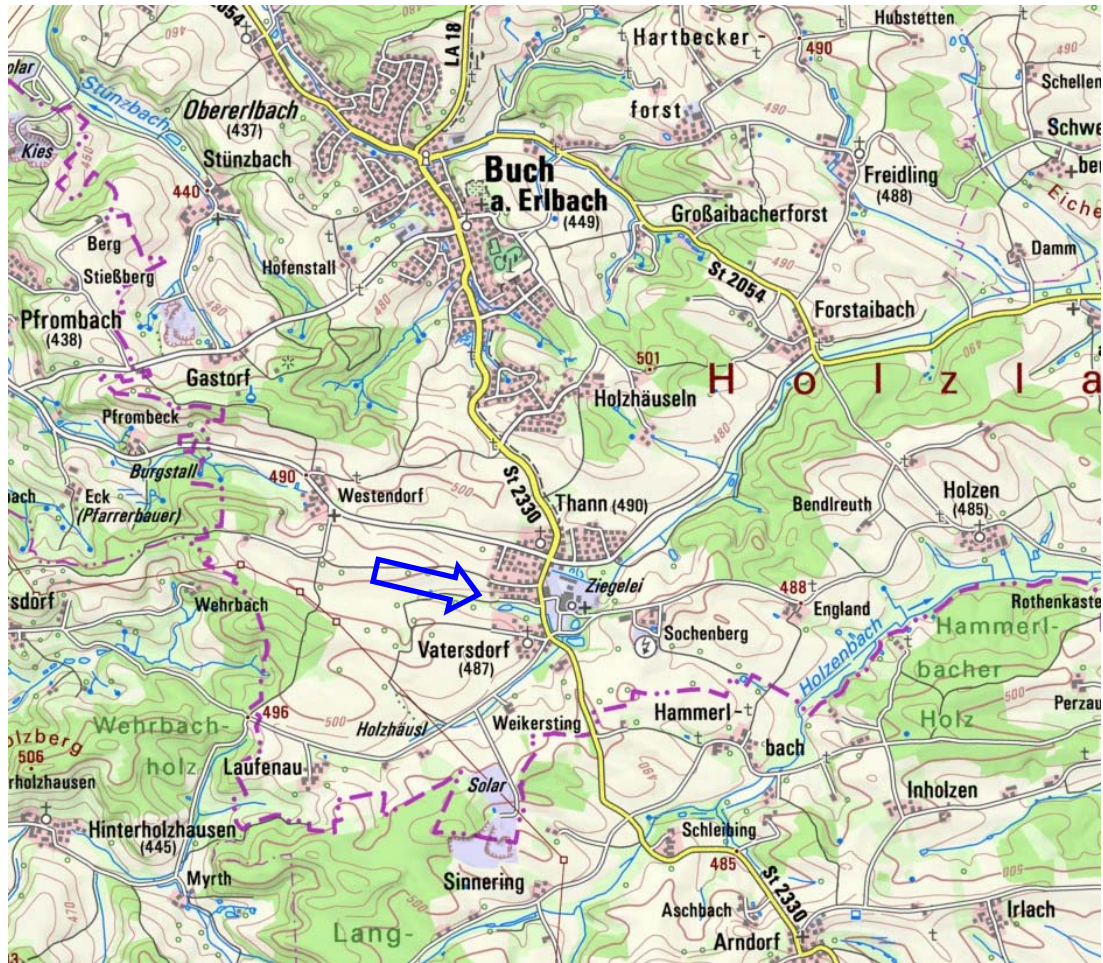
1.	LAGE.....	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
2.2.	Regionalplan.....	7
2.3.	Flächennutzungsplan	11
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG	12
3.1.	Erfordernis und Standort	12
3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3.	Erschließung.....	15
3.4.	Grünordnung.....	16
4.	UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB.....	17
5.	WASSERWIRTSCHAFT	18
5.1.	Hochwasser – überschwemmungsgefährdete Flächen	18
5.2.	Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.3.	Abwasserbeseitigung	18
6.	DENKMALSCHUTZ	19
7.	ENERGIEVERSORGUNG	20
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE.....	20

Anhang:

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Umweltbericht

1. LAGE

Die Gemeinde Buch am Erlbach liegt im Westen des Landkreises Landshut.

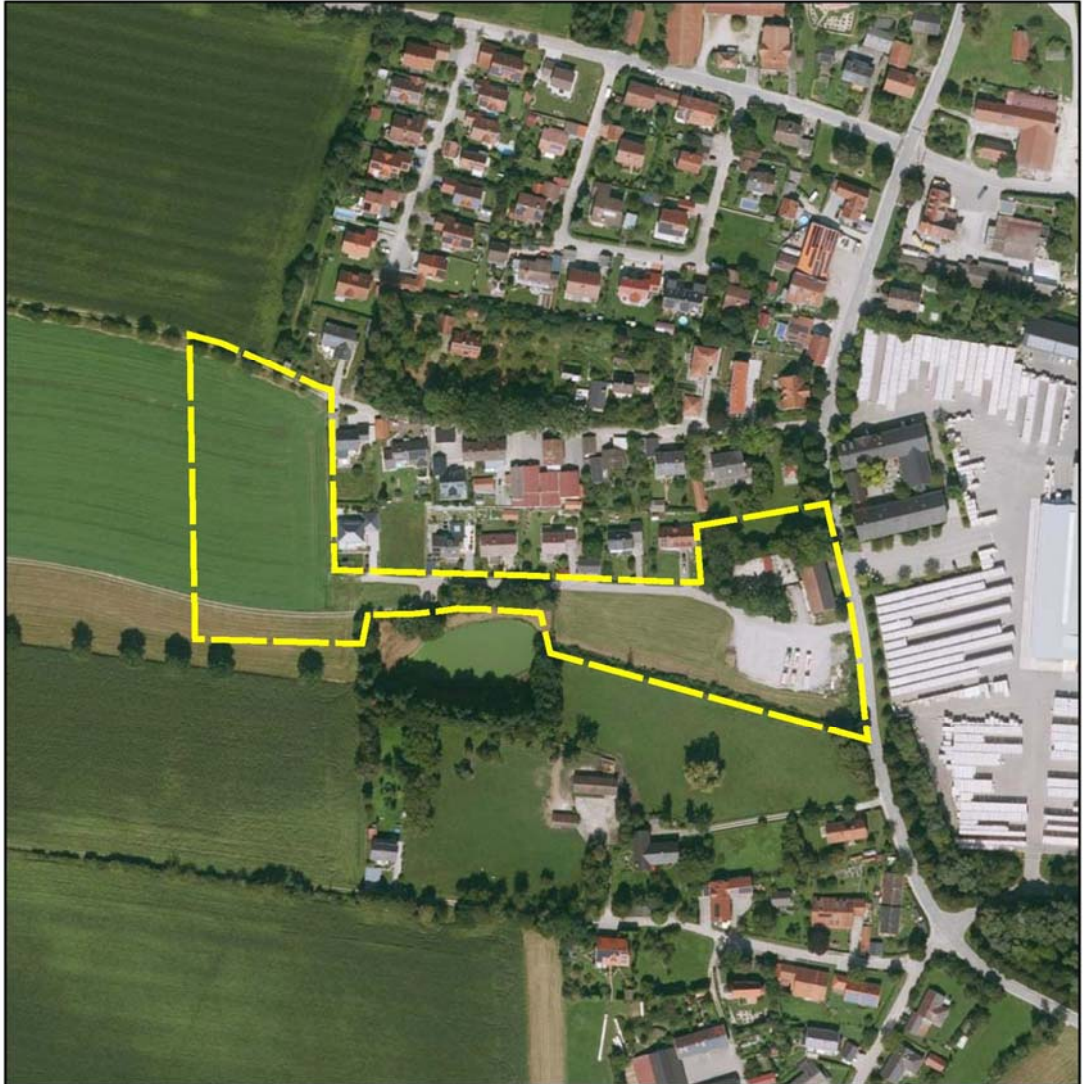


Ausschnitt aus der topographischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts
Originalmaßstab 1:50000 Planungsgebiet siehe Blauer Pfeil

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Vatersdorf im Süden des Gemeindegebiets. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 25555 m² und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Garzell: 853/13, 853 (Teilfl.), 765, 823 (Teilfl.)

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden durch den Weiherweg und bestehende Wohnbebauung Vatersdorf
- Im Osten durch die Ziegeleistraße (St 2330), daran anschließend das bestehende Betriebsgelände der Ziegelei Leipfinger Bader bzw. eine Gaststätte mit Heimatmuseum „Geschichtsboden“
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Weiher, daran anschließend weitere Ortsbebauung von Vatersdorf
- Im Westen/Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen

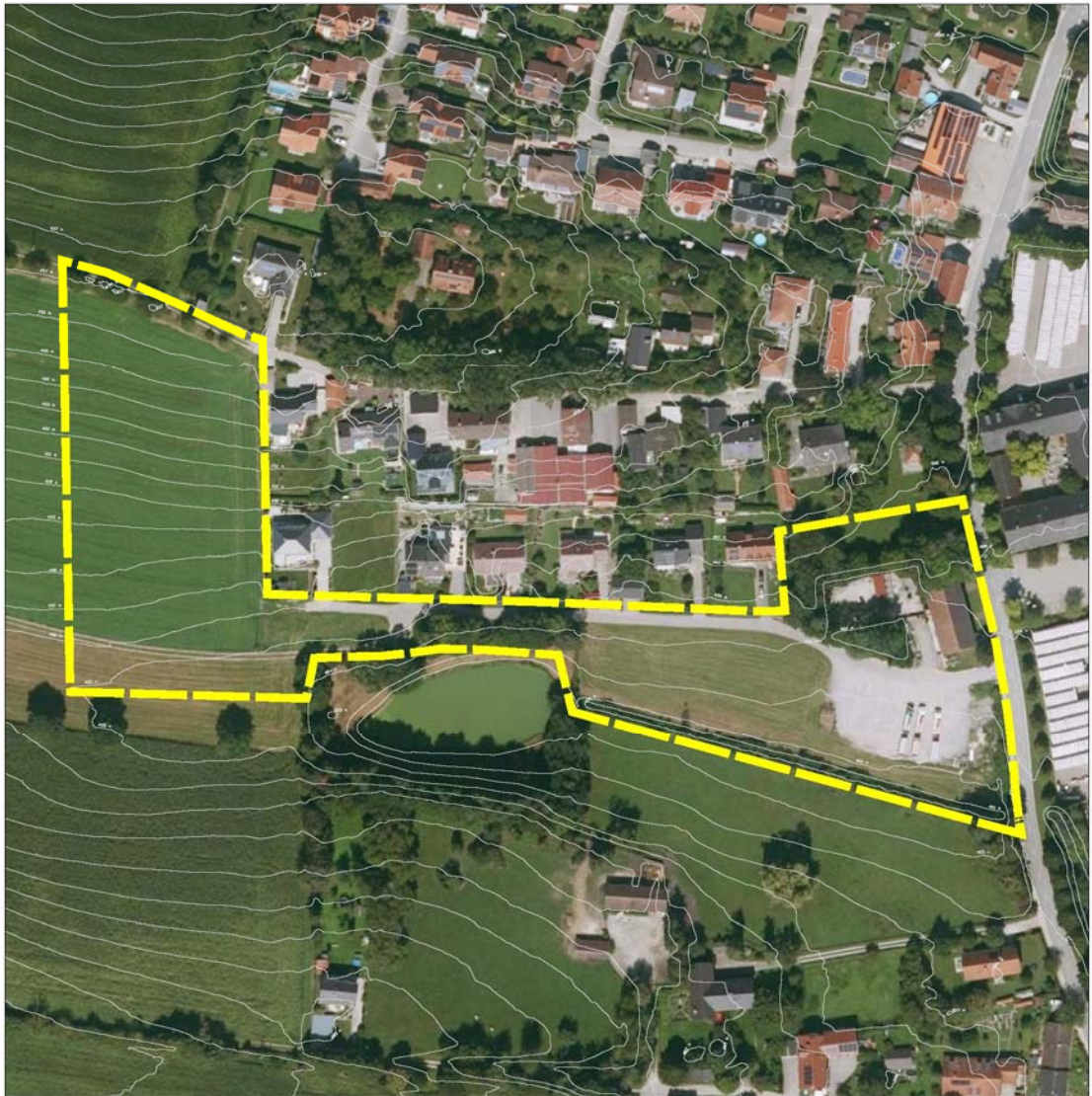


Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Das Planungsgebiet selbst ist im Osten an der Ziegeleistraße bebaut mit einem Verwaltungsgebäude der Fa. Leipfinger-Bader sowie einem Parkplatz. Über die bestehende Privatstraße „Weiherweg“ werden einige Wohngrundstücke des nördlich angrenzenden Wohngebiets erschlossen. (Erschließung über Grunddienstbarkeit / privatrechtlichen Erschließungsvertrag gesichert)

Im westlichen Bereich ist der Geltungsbereich unbebaut.

Topographisch steigt die Fläche zunächst von der Ziegeleistraße nach Westen entlang des Weiherwegs leicht an von ca. 482 m. ü. NHN im Südosten bis ca. 485 m. ü. NHN im Südwesten. Im Westen steigt die Fläche nach Norden hin von ca. 485 m. ü. NHN bis ca. 497 m. ü. NHN an.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt, Höhenlinien grau (Abstand 1,0 m)

Gehölzbestand findet sich teilweise im Bereich des Verwaltungsgebäudes im Osten, am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, am Nordrand des Weihers sowie am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs entlang eines bestehenden Feldwegs.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

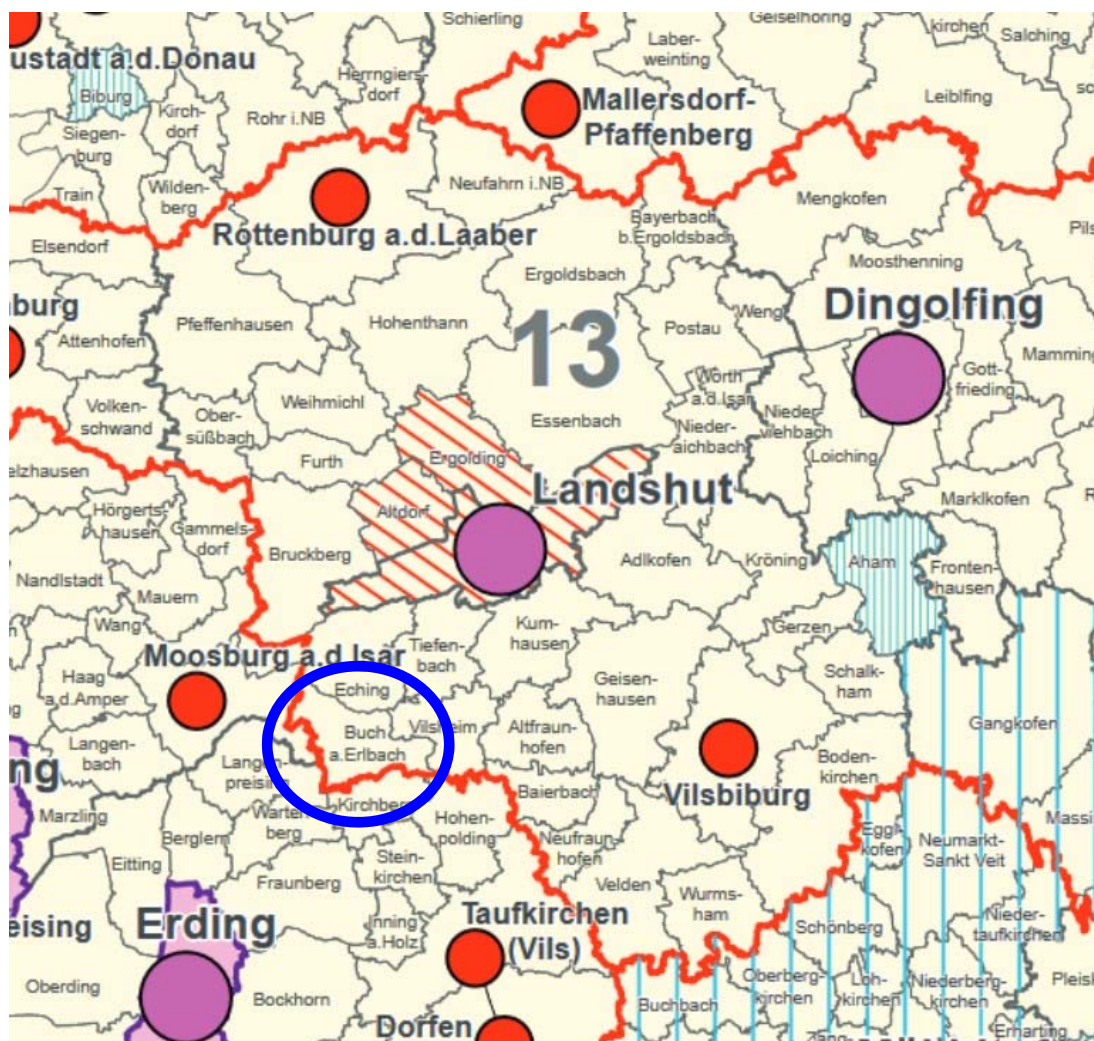
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Buch am Erlbach der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

(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.

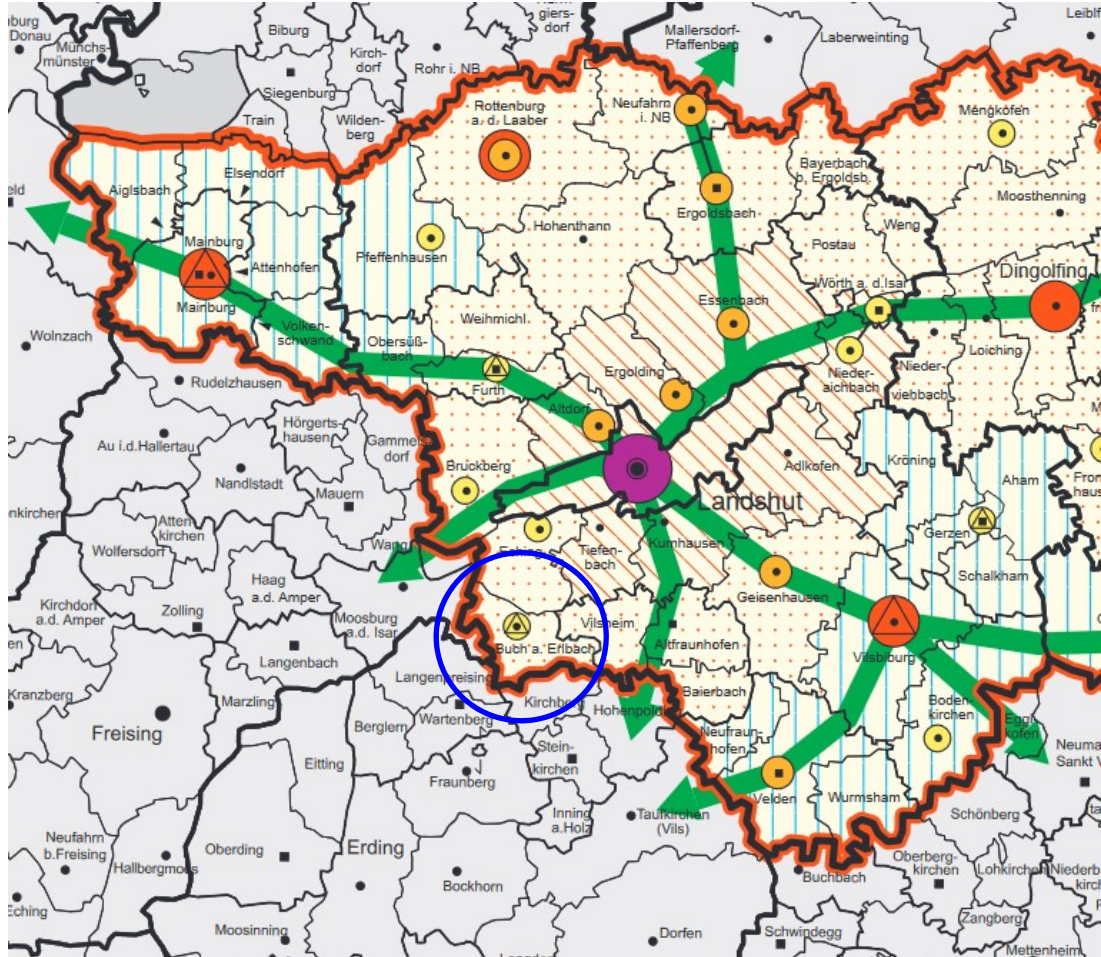
[...]



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Gemeinde Buch am Erlbach südwestlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (sh. blauer Kreis)

2.2. Regionalplan

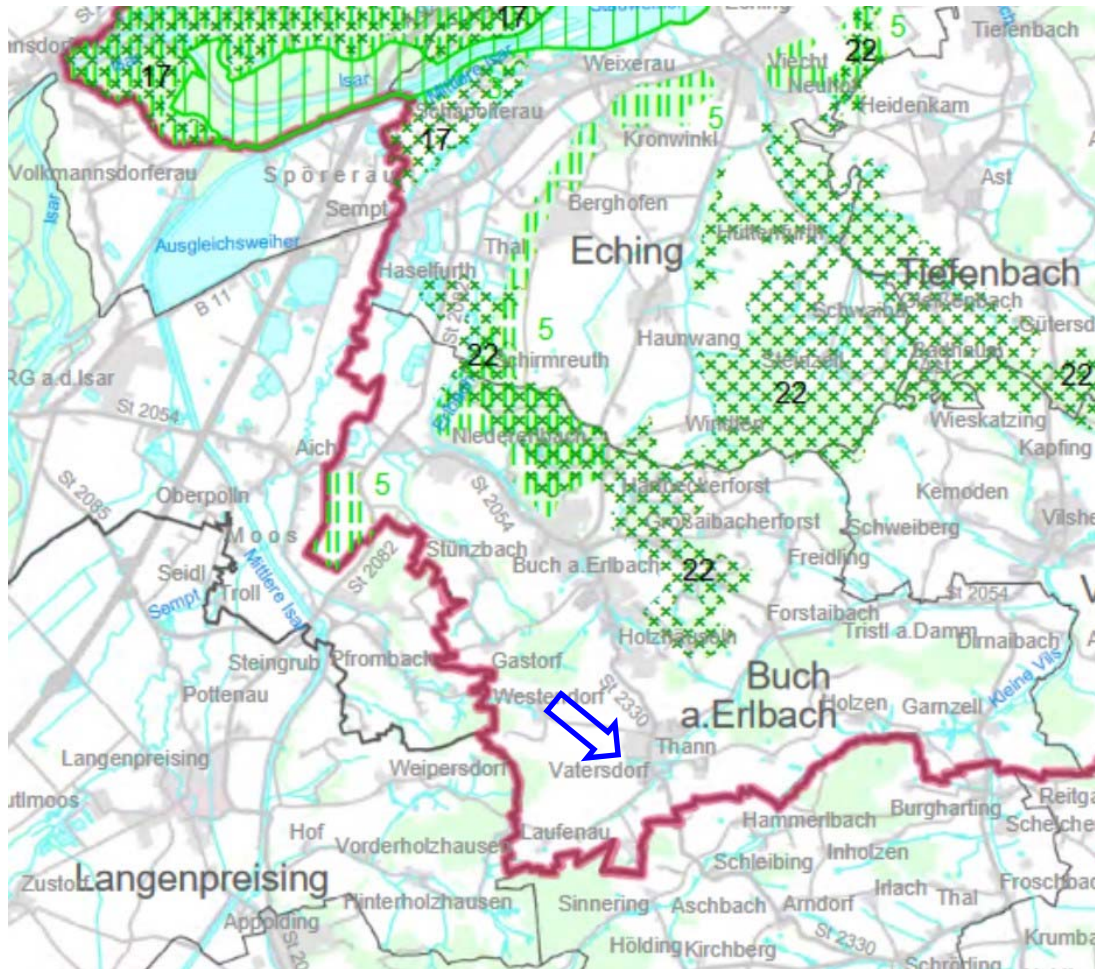
Aus Sicht der Regionalplanung gehört Buch am Erlbach der Region 13 Landshut an. Hier gehört das Gebiet der Gemeinde ebenfalls zum ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Buch am Erlbach ist hier als Kleinzentrum und außerdem als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.



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)

Des Weiteren finden sich folgende Gebietsausweisungen:

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

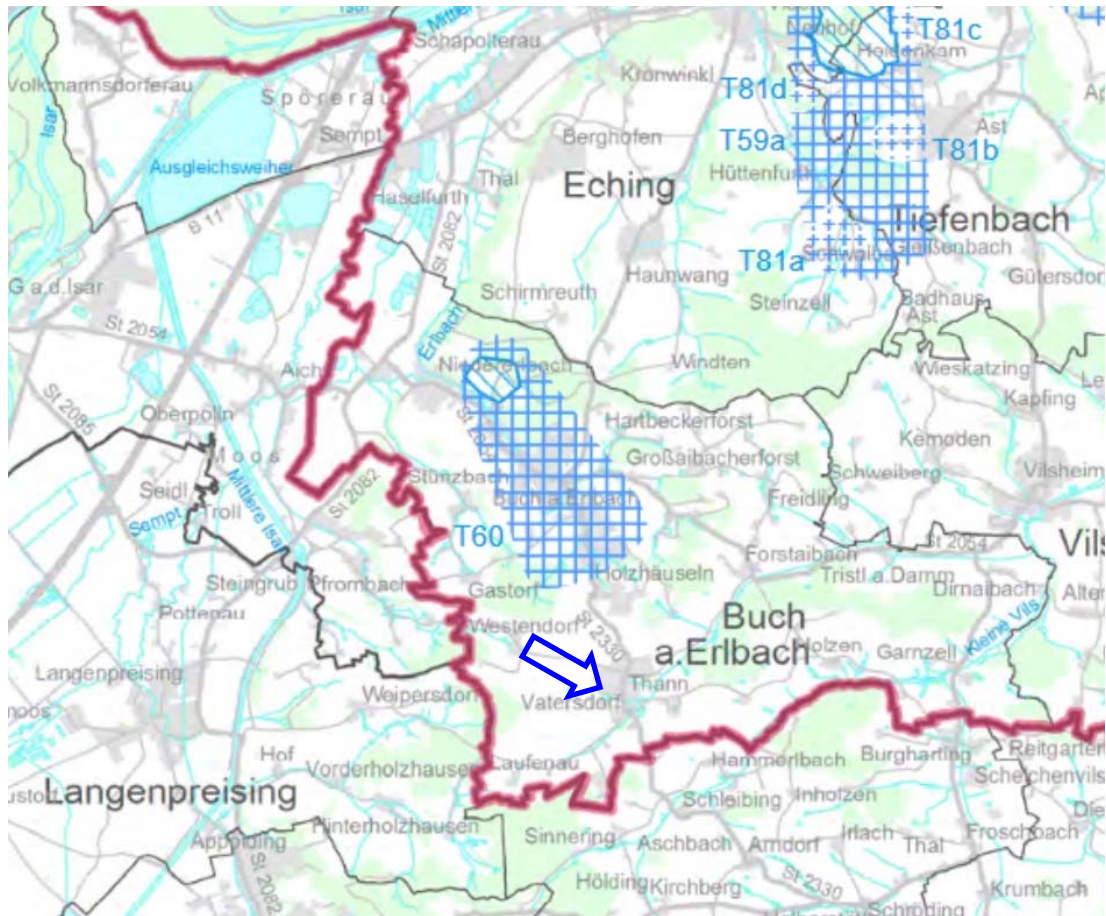


Regionalplan Landshut, Karte B I Natur und Landschaft, landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit dunkelgrüner Kreuzschraffur, Regionale Grünzüge mit grüner Senkrechtschraffur
Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

Nach der Karte B I Natur und Landschaft des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Vorranggebiet für Wasserversorgung

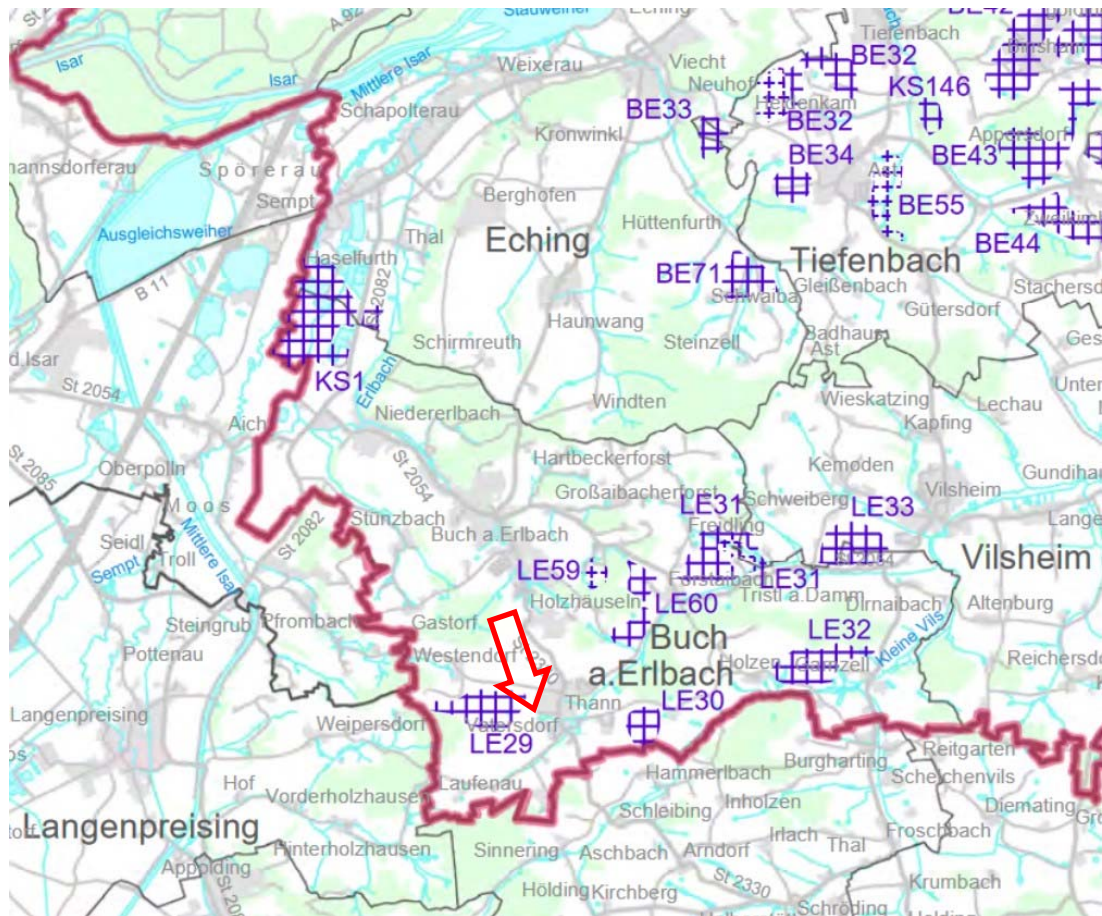
Nach der Tekturkarte Wasserwirtschaft zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem im Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung und nicht in einem Wasserschutzgebiet.



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

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung. Das Vorranggebiet für Lehm und Ton LE 29 (Vatersdorf-West) befindet sich etwas weiter westlich.



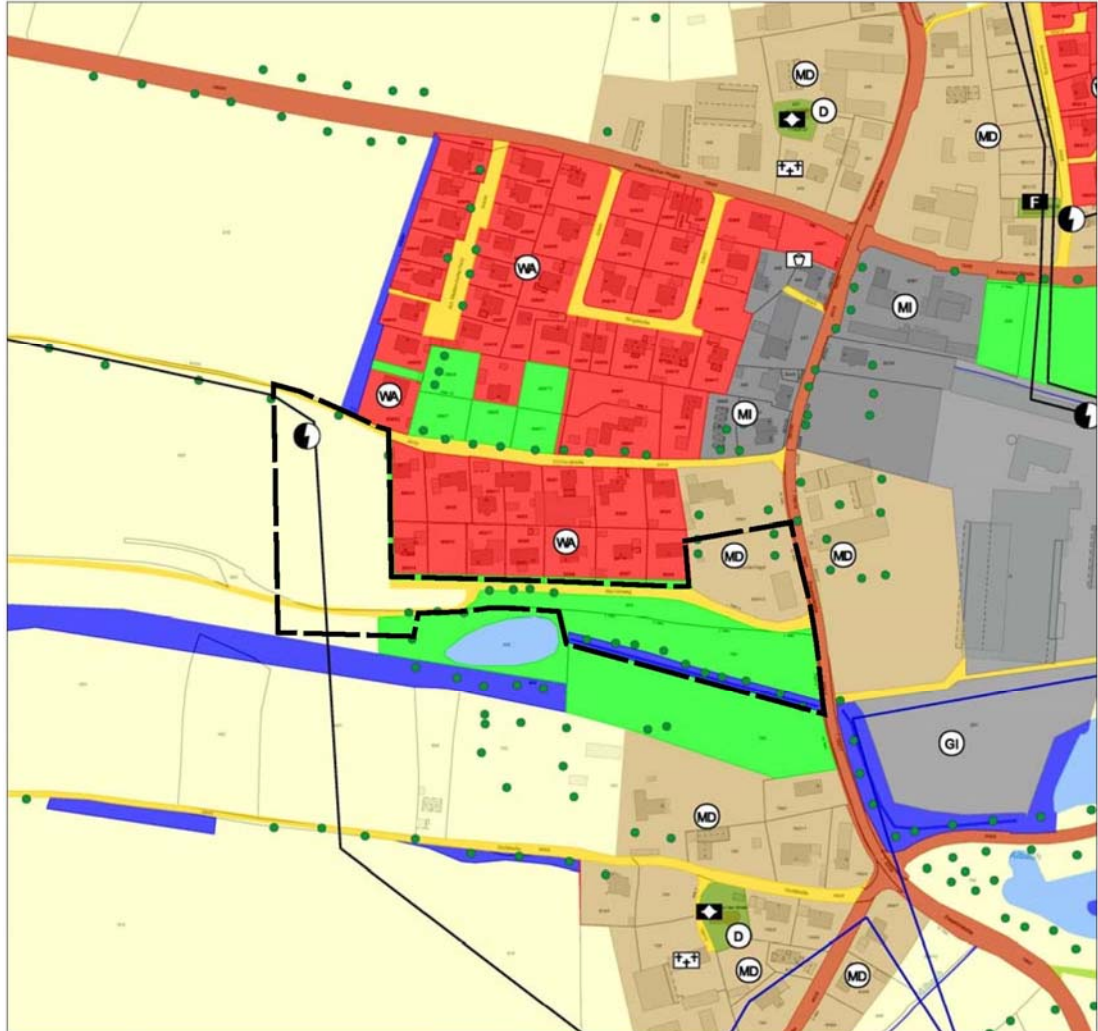
Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B IV 'Rohstoffsicherung' vom 17.12.2016, Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung mit violetter Schraffur und Beschriftung, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

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.

2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buch am Erlbach ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche und teilweise als Grünfläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch Deckblatt 31 geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Buch am Erlbach, Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ schwarz gestrichelt

3. HINWEISE ZUR PLANUNG

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.

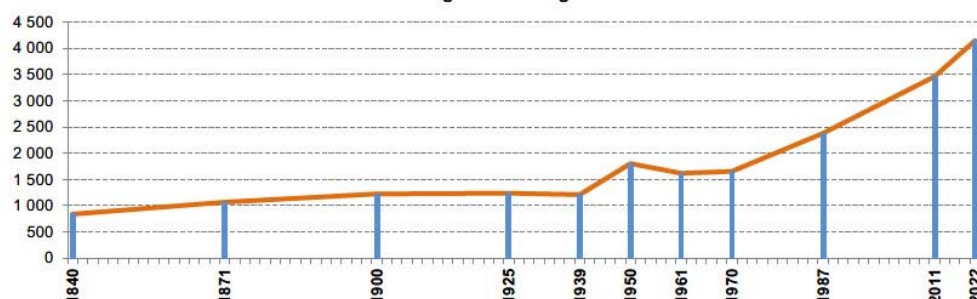
09 274 121 Buch a.Erlbach

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	837	395,7	31	2013	3 562	13	0,4
01.12.1871	1 064	289,9	39	2014	3 646	84	2,4
01.12.1900	1 223	239,2	45	2015	3 739	93	2,6
16.06.1925	1 235	236,0	46	2016	3 807	68	1,8
17.05.1939	1 208	243,5	45	2017	3 880	73	1,9
13.09.1950	1 799	130,6	67	2018	3 868	- 12	-0,3
06.06.1961	1 616	156,7	60	2019	3 981	113	2,9
27.05.1970	1 652	151,2	61	2020	4 118	137	3,4
25.05.1987	2 378	74,5	88	2021	4 147	29	0,7
09.05.2011	3 461	19,9	128	2022	4 149	2	0,0

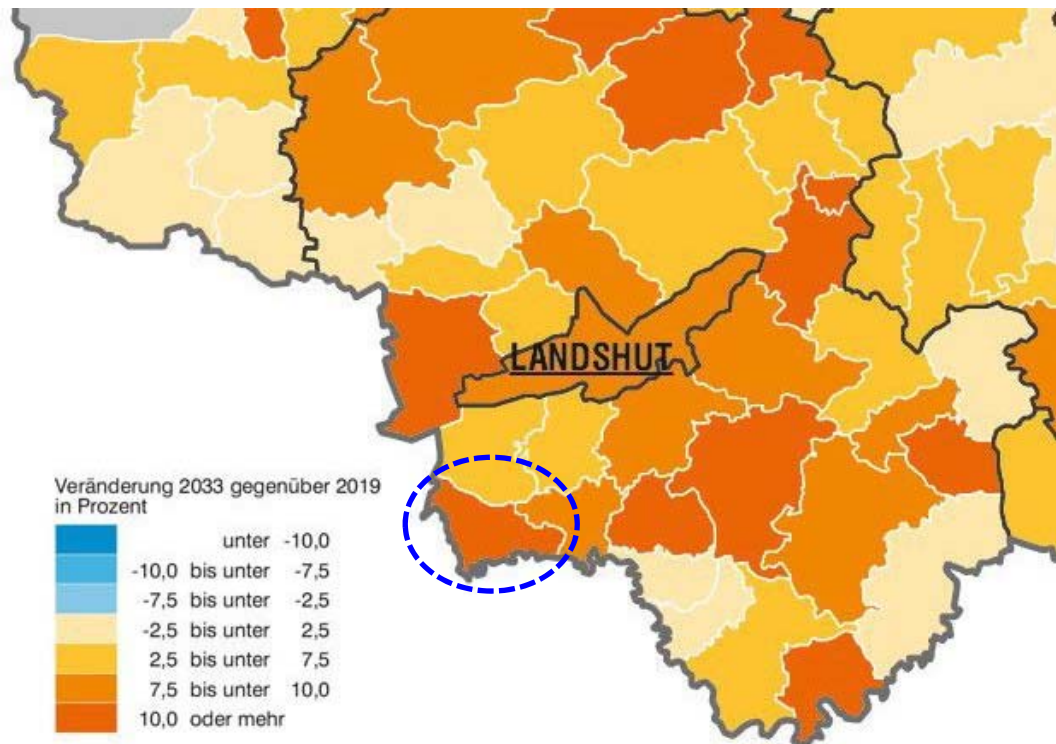
¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



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 blau gestrichelte Ellipse

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
- Gute Verkehrsanbindung über die Staatstraße St 2330
- Ruhige Lage

Vor diesem Hintergrund in Bezug auf Bedarf und Standortvorteilen 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.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet werden unterschiedliche Nutzungsarten geplant:

Im Osten an der Ziegeleistraße wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen mit überbaubaren Grundstücksflächen beidseits des Weiherwegs. Dabei sollen die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um Tankstellen und Vergnügungsstätten (Festsetzung 1.2.2.)

Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt. Für das südlich des Weiherwegs geplante Gebäude werden maximal 20 Wohneinheiten festgesetzt, um hier auch eine verdichtete Bebauung in Form eines Mehrfamilien-Wohngebäudes zu ermöglichen.

Im Westen des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen mit überbaubaren Grundstücksflächen für insgesamt 8 Wohngebäude. Hier werden jeweils maximal 2 Vollgeschosse mit max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Die Höhen der Gebäude werden zusätzlich durch individuell festgesetzte Wand- und Firsthöhen je Baufenster begrenzt, die in m. ü. NHN festgelegt werden, um dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Durch diese Höhensystematik ist eine kontrollierbare und städtebaulich ausgewogene Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt.

Die Geltung der Abstandsflächenregelung nach BayBO wird angeordnet. (Festsetzung 0.1.7.)

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden auch Baugrenzen für Nebenanlagen, Carports und Garagen (Planzeichen 3.5.2.) sowie Baugrenzen für private Stellplätze (Planzeichen 3.5.3.) festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze für Stellplätze sollen außerdem auch sogenannte „Ziegelmodule“ zugelassen werden, die der Präsentation von Produkten der Fa. Leipfinger-Bader dienen. Maximale Größe und Anzahl der Ziegelmodule sind durch Festsetzung 0.1.5.3. geregelt.

Unter 0.1.5. sind außerdem weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Die Grundfläche (GR) wird im WA mit absoluten Werten innerhalb der jeweiligen Baugrenzen festgesetzt, da derzeit die Grundstücksteilung noch nicht abschließend feststeht. Im MI wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt (Festsetzung 2.5.). Entsprechend wird auch die Geschossflächenzahl im WA mit absoluten Werten, im MI (bei drei Vollgeschossen) mit 1,5 festgesetzt (Festsetzung 2.1.).

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde (Festsetzung 0.1.6.)

Hinsichtlich der Dachformen werden unterschiedliche Möglichkeiten zugelassen, wie Satteldächer (bis DN 40°, auch asymmetrisch aufgrund der Hanglage), Pultdächer (bis DN 15°) und Flachdächer.

Festsetzungen zur Geländegestaltung, zu Garagen und Nebengebäuden, sowie bezüglich der Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen ergänzen den Festsetzungskatalog.

3.3. Erschließung

Das Baugebiet wird erschlossen über den bestehenden Weiherweg, der im Westen zur Erschließung der geplant Wohngebäude verlängert wird. Da es sich um einen Privatweg handelt, ist er privatrechtlich über entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Im Bereich des WA sollen die Erschließungsflächen in offener Form gestaltet werden. Da es sich ohnehin um verkehrsberuhigte Bereiche ohne Durchfahrtsfunktion handelt, sind Fußwege in diesem Bereich nicht erforderlich.

Im Südwesten werden Wirtschaftswege vorgesehen, die der Bewirtschaftung des Weihers und der Erreichbarkeit der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Gleichzeitig dient der Wirtschaftsweg nach Westen auch als Spazierweg in die offene Landschaft und damit zur Naherholung.

Auch im Nordwesten wird ein fußläufiger Anschluss an den dort verlaufenden Feldweg sowie zur Eichenstraße geplant.

Parkplätze sind im MI im Bereich der Stellplatzflächen in ausreichender Menge möglich.

3.4. Grünordnung

Bestand

Im Planungsgebiet ist an mehreren Stellen Gehölzbestand vorhanden:

- Im Osten im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes, dieser muss zur Umsetzung der Planung teilweise entfernt werden.
- Am südöstlichen Rand entlang eines Grabens.
- Am Rand des Weihers.
- Im Nordwesten als Einzelbäume entlang eines Feldwegs, werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gehölzerhaltung werden über die Planzeichen 13.1.1. geregelt. Der übrige Gehölzbestand wird durch entsprechenden Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen geschützt.

Gehölzpflanzungen

Zusätzlich zu den genannten Festsetzungen zur Gehölzerhaltung werden auch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen.

Zur Begrünung des Straßenraums werden Bäume der Wuchsklasse 1 bis 2 festgesetzt. (Planzeichen 13.1.2., Festsetzung 0.2.3.)

Die Darstellung im Plan erfolgt dabei nicht lagegenau. Durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baums je 300 m² Grundstücksfläche wird auch eine Mindestbegrünung des Baugebiets sichergestellt, wobei auch die vorgenannten Straßenbäume hierauf angerechnet werden dürfen.

Hinsichtlich der Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut zu verwenden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei. (Festsetzung 0.2.1.)

Beläge

Um den Versiegelungsgrad weitestmöglich zu reduzieren, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Festsetzung 0.2.5.)

Insgesamt wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Lage der Bauflächen der Gehölzbestand vor Beeinträchtigung geschützt und durch Gehölzpflanzungen eine gute Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt.

4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandsituation und deren Bewertung sowie Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. In Kapitel 8 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

Das Vorhaben der Gemeinde Buch am Erlbach Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)*
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben,*

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

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

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 4 das Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB.

Darin wird in Kapitel 4.2. eine erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt. Die Ausgleichsfläche wird extern nachgewiesen. Genauere Angaben hierzu im Umweltbericht.

5. WASSERWIRTSCHAFT

5.1. Hochwasser – überschwemmungsgefährdete Flächen

Nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist eine Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet nicht gegeben.

5.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen sind entsprechende Pufferungen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.

Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.

Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

5.3. Abwasserbeseitigung

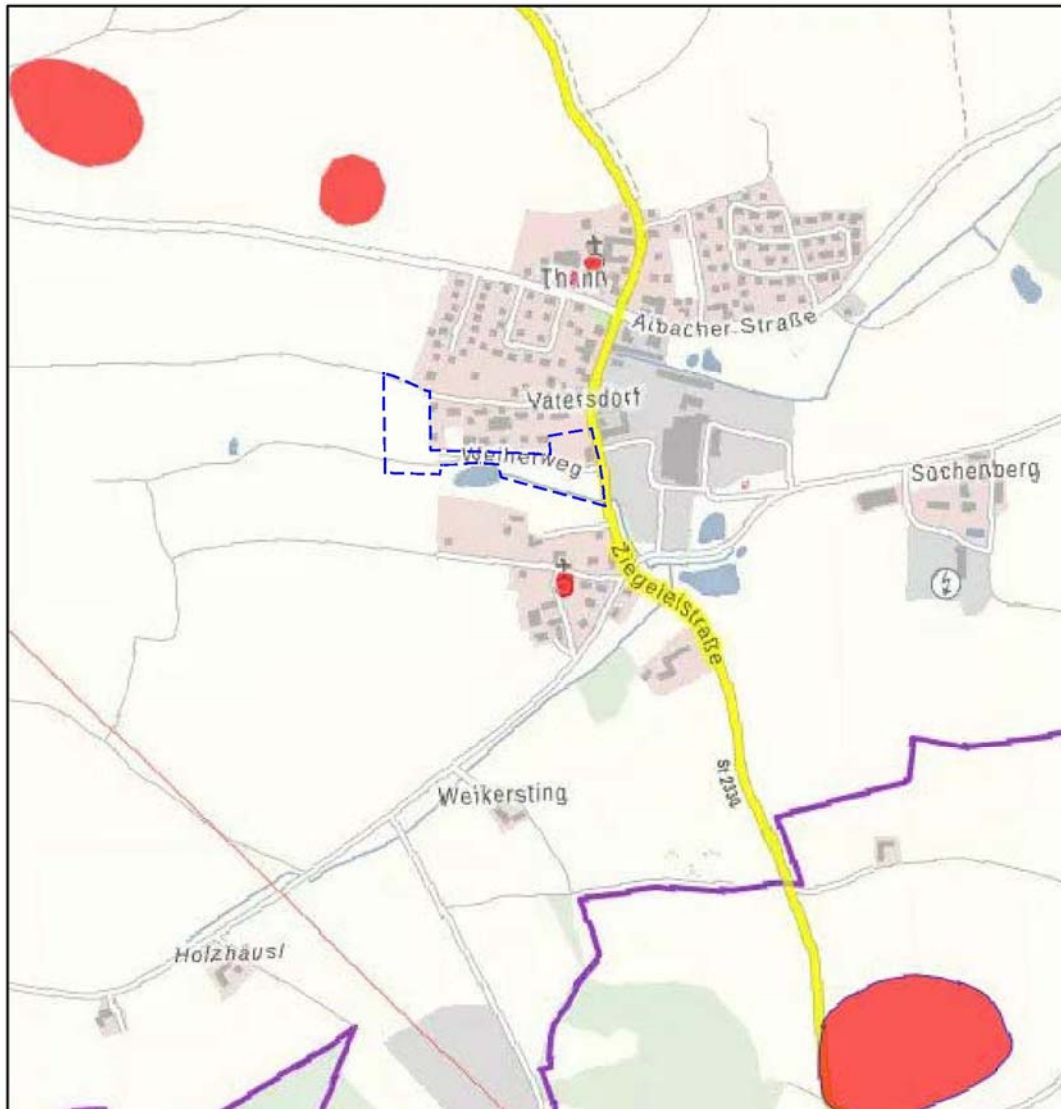
Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

6. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflege

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.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet blau gestrichelt

7. ENERGIEVERSORGUNG**Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Eine bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG, die im westlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung verläuft, soll bei Umsetzung der Planung in diesem Bereich verkabelt werden.

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	25555 m²
davon	
Straßenflächen	3663 m²
Fußweg	22 m²
Wirtschaftswege	419 m²
Straßenbegleitgrün	148 m²

Landshut, den	25.09.2025	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf	25.09.2025	vom.....
Entwurf		
		Buch am Erlbach, den
		
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut		
		1. Bürgermeisterin Winklmaier Wenzl

Anhang:

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Umweltbericht

Bauplannummer:

MERKBLATT**Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut**

Die nachfolgende Liste gibt die seit alters her im Landkreis Landshut einheimischen Baum- und Straucharten wieder. Besonders bei Verwendung in der freien Natur ist darauf zu achten, dass für das Vorkommensgebiet Alpenvorland autochthones und entsprechend zertifiziertes Pflanzgut verwendet wird.

Bäume Wuchsklasse I (großkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe	Anmerkungen
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>	801 08 ¹ 801 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland – kolline Stufe bis 600m Süddeutsches Hügel- und Bergland – montane Stufe über 600 m
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	811 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Grauerle, Weißerle	<i>Alnus incana</i>	803 02 ¹	Alpen und Alpenvorland südlich der Donau
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	805 04 ¹	- West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland - Nur auf Niedermoorstandorten im Isartal
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	810 24 ¹	Alpenvorland
Schwarzerle, Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>	802 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Silberweide	<i>Salix alba</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	824 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	800 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	817 09 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	818 13 ¹	- Süddeutsches Mittelgebirgsland sowie Alpen - Nur auf gut durchlüfteten, basenarmen Standorten
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	851 21 ¹	Alpenvorland
Warzenbirke, Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	804 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland

Weißtanne, Edeltanne	<i>Abies alba</i>	827 11 ¹ 827 12 ¹	Alpen und Alpenvorland – submontane Stufe bis 900 m und hochmontane Stufe über 900 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	823 07 ¹	Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume Wuchsklasse II (kleinkronig)	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ¹	Anmerkungen
Aspe, Espe	<i>Populus tremula</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Echte Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	6.1. ²	Alpenvorland
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	6.1. ²	Alpenvorland; nur in der Auwaldstufe des Isartals
Hainbuche, Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>	806 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Salweide	<i>Salix caprea</i>	6.1. ²	Alpenvorland
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	814 04 ¹	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (außer zur Verwendung im Obstbau)

Mindestpflanzgröße Solitärbäume: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)

Mindestpflanzgröße von Bäumen im Verbund: StB/Hei 1+1 oB 50 – 80 (Stammbusch/Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50 – 80cm hoch)

¹ **Herkunftsangabe für forstliches Vermehrungsgut in Bayern:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht in Teisendorf erarbeitet. Grundlage ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in Umsetzung der EU-Richtlinie 1999/105/EG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von Baumarten helfen. Nähere Informationen finden Sie unter:
<http://www.asp.bayern.de/074380/index.php>

Sträucher	Botanischer Name	Herkunfts- angabe ²	Anmerkungen
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>	6.1.	Alpenvorland
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	6.1.	Alpenvorland
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6.1.	- Alpenvorland - möglichst durch <i>Crataegus laevigata</i> oder <i>Crataegus rhipidophylla</i> ersetzen!
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	6.1.	Alpenvorland
Gekrümmtzähniger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	6.1.	Alpenvorland
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6.1.	Alpenvorland
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	6.1.	Alpenvorland
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>	6.1.	Alpenvorland

Heidewacholder	<i>Juniperus communis</i>	6.1.	Alpenvorland
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	6.1.	Alpenvorland
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	6.1.	Alpenvorland
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>	6.1.	Alpenvorland
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>	6.1.	Alpenvorland
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	6.1.	Alpenvorland
Mandelblättrige Weide	<i>Salix triandra</i>	6.1.	Alpenvorland
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	6.1.	Alpenvorland
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6.1.	Alpenvorland
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	6.1.	Alpenvorland
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>sanguinea</i>	6.1.	Alpenvorland
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	6.1.	- Alpenvorland - nur auf Schotterstandorten im Isartal
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	6.1.	Alpenvorland
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	6.1.	Alpenvorland
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	6.1.	Alpenvorland
Traubenholunder, Roter Holunder	<i>Sambucus racemose</i>	6.1.	Alpenvorland
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	6.1.	Alpenvorland
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	6.1.	Alpenvorland
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>	6.1.	Alpenvorland
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	6.1.	Alpenvorland

Mindestpflanzgröße Sträucher: Str 2xv 60-100 (Sträucher, zweimal verpflanzt, 60-100cm Höhe)

² **Herkunftsangabe für gebietseigene Gehölze:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erarbeitet. Grundlage ist der § 40 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von gebietseigenen Gehölzen helfen. Nähere Informationen finden Sie unter: http://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/gehoelze/index.htm

Streuobst			
Alle Sorten erlaubt	Halb- oder Hochstamm		

Mindestpflanzgröße Streuobst: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)



Gemeinde Buch am Erlbach

Umweltbericht nach § 2a BauGB

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Am Weiherweg“

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans	3
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	3
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	4
2.1.	Schutzgut Boden	5
2.2.	Schutzgut Wasser.....	5
2.3.	Schutzgut Klima und Luft.....	5
2.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
2.5.	Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	6
2.6.	Schutzgut Landschaft	7
2.7.	Kultur- und Sachgüter	7
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	7
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	8
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter	8
4.2.	Ausgleich.....	8
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)	9
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

Anhang

- Lageplan Eingriffsfläche
- Lageplan Ausgleichsfläche Gemarkung Garnzell, Wankner und Fischer GmbH

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Im Ortsteil Vatersdorf sollen Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO sowie Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist nach der zentralörtlichen Gliederung der Region 13 (Landshut) zugeordnet. Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Buch am Erlbach der Gebietskategorie „Allgemeiner 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 Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze betroffen.

Außerdem sind auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung und keine Wasserschutzgebiete betroffen.

1.2.2. Arten- und Biotopschutzprogramm und sonstige Schutzgebiete

Nach dem Kartendienst des LfU sind keine Flächen im Geltungsbereich als Biotop gekennzeichnet.

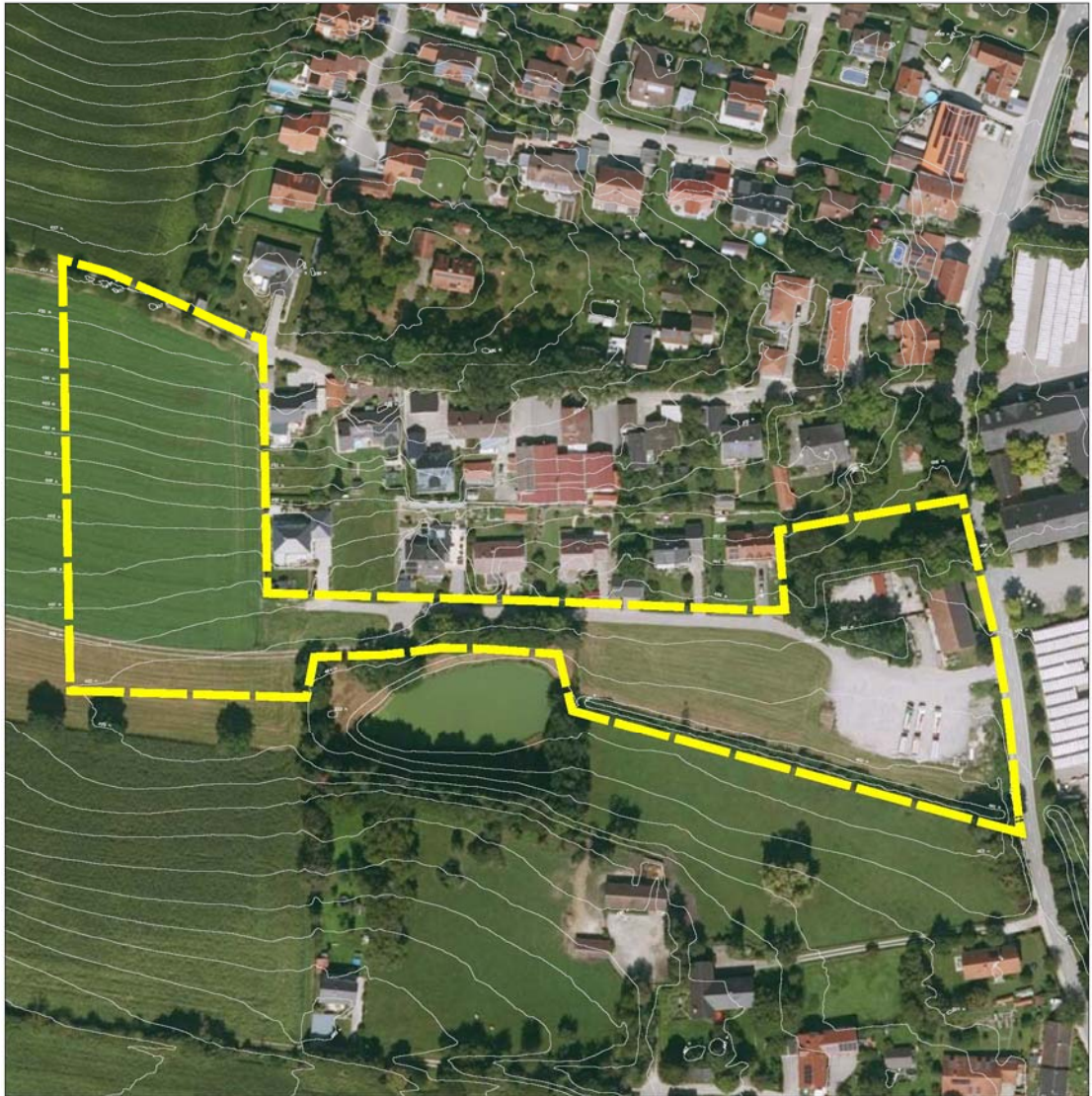
Außerdem befinden sich im Planungsgebiet auch keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG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

1.2.3. Denkmalschutz

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

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.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt, Höhenlinien grau (Abstand 1,0 m)

Die Planungsfläche weist unterschiedliche Nutzungsarten auf:

- Eine bereits bebaute Fläche im Osten nördlich des Weiherwegs, teilweise mit Gehölzbestand (Mischgebiet, X12)
- Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche südlich des Weiherwegs, teilweise mit Gehölzbestand (A11 / P12)
- Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen im Westen und Südwesten (A11)
- Bestehende Verkehrsfläche des Weiherwegs und eines Parkplatzes (V11)

Einen Überblick über die Lage der Teilflächen gibt der **Lageplan zur Eingriffsfläche** im Anhang des Umweltberichts.

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

2.1. Schutzgut Boden

- Beschreibung:** Im Bereich der bebauten Flächen bereits Bebauung im Rahmen der Mischgebietsnutzung zulässig, auch im Parkplatzbereich südlich des Weiherwegs bereits Versiegelung vorhanden. Im Bereich der intensiven Ackerflächen 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. Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert. Im östlichen Bereich nördlich des Weihers ist bereits Bebauung vorhanden und zulässig, insofern ändert sich durch die Änderung vom Dorfgebiet zum Mischgebiet für das Schutzgut nichts.
- Ergebnis:** Durch die Planung sind im Bereich der Eingriffsflächen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

- Beschreibung:** Es gibt einen zeitweise wasserführenden Graben, der einen Auslauf aus dem Weiher bildet, am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Ansonsten sind im Planungsbereich keine Fließgewässer vorhanden.
- Auswirkungen:** Aufgrund der zulässigen Versiegelung durch das Baugebiet wird ein beschleunigter Niederschlagswasserabfluss verursacht, der durch entsprechende Puffereinrichtungen zurückgehalten werden muss. Hierfür sind dezentrale Puffer auf den Bauparzellen zu errichten. Der zeitweise wasserführende Graben wird durch die Planung nicht berührt, da die überbaubaren Flächen einen entsprechenden Abstand aufweisen.
- Ergebnis:** Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima und Luft

- Beschreibung:** Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang 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:** Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:	Gehölzbestand findet sich an folgenden Stellen im Geltungsbe- reich: - Im Osten nördlich des Weiherwegs im Bereich der beste- henden Bebauung. - Im Südosten im Bereich eines zeitweise Wasser führenden Grabens. - Am nördlichen Rand des Weihers - Am nordwestlichen Rand entlang des bestehenden Feld- wegs Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Land- schaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Land- schaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Le- bensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Na- tura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungs- gebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.
Auswirkungen:	Durch die Planung von Baugebietsflächen wird bei einer GRZ von 0,4 (WA) bzw. 0,5 (MI) eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden verschiedene private Grünflächen festge- setzt. Die angesprochenen Gehölze im Nordwesten am Wirtschafts- weg werden als zu erhalten festgesetzt, soweit sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Die bestehenden Gehölze am südlichen Rand und am Weiher werden durch die geplante Be- bauung ebenfalls nicht berührt oder beeinträchtigt. Lediglich im Bereich der bereits bebauten Fläche im Osten nördlich des Wei- herwegs 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 Ackerflächen vor- handen sind. Die Mehrheit der Gehölzflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Somit sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.5. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Beschreibung:	Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus Teilen des Planungsgebiets, in Teilbereichen im Osten auch Erschlie- ßungsverkehr auf dem Weiherweg und dem angeschlossenen Parkplatz. Die Flächen haben im Wesentlichen keine Bedeutung in Bezug auf Freizeit und Erholung.
Auswirkungen:	Bei Durchführung der Planung Emissionen im Rahmen der recht- lichen Zulässigkeit.
Ergebnis:	Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:	Landwirtschaftliche Flächen ohne Gehölzbestand und damit untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild. Gehölzbestand im Südosten, im Weiherbereich, im bebauten Bereich und am Feldweg im Nordwesten
Auswirkungen:	Durch den Neubau eines Baugebiets wird das Landschaftsbild vom Grundsatz her beeinträchtigt. Durch die weitgehende Erhaltung des Gehölzbestands werden Elemente des Landschaftsbildes erhalten, beispielsweise am südöstlichen Rand, am Weiher und entlang des Feldwegs im Nordwesten.
Ergebnis:	Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
Auswirkungen:	Voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
Ergebnis:	Durch die Planung ist das Schutzgut voraussichtlich nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen weiterhin 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.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
(hier: Sicherung Gehölzbestand im Bereich im Nordwesten, am Weiher und am südöstlichen Rand)

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte
(hier: Planung Mehrfamilienhäuser, kleine Grundstücke)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen

4.2. Ausgleich

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.

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. Der Leitfaden sieht für das hier angewandte Regelverfahren die folgenden Arbeitsschritte vor:

- o Schritt 1 - Bestandserfassung / -bewertung
- o Schritt 2 - Eingriffsschwere
- o Schritt 3 - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- o Schritt 4 - Auswahl geeigneter Maßnahmen.

4.2.1. Bestandserfassung und -bewertung

Folgende Flächen werden nicht als Eingriffsflächen gewertet:

Bebauter Bereich im Osten nördlich des Weiherwegs

Bestehende Parkplatzfläche südlich des Weiherwegs

Bereiche mit Gehölzerhaltung im Südosten und nördlich des Weihers

Grünflächen südlich des Weiherwegs außerhalb der Baugebiete

Wirtschaftsweg

Bestehender Weiherweg

Hieraus ergeben sich folgende Eingriffsflächen:

MI 2184 m²

WA 10252 m²

Nutzungsarten im Bereich der Eingriffsfläche:

Flächentyp		WP	Fläche	WP
			m ²	gesamt
MI Ackerfläche	A11	2	2184	4368
WA Ackerfläche	A11	2	10384	20768

4.2.2. Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Festsetzung Grundflächenzahlen:

MI 0,5

WA 0,4

somit

Beeinträchtigungsfaktor MI = 0,5

Beeinträchtigungsfaktor WA = 0,4

4.2.3. Planungsfaktor

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor festgesetzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke (hier: durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche)
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (hier: öffentliche und private Stellplätze, Wege in öffentlichen Grünflächen)
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen dürfen nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.

Summe **Planungsfaktor 10 %**

4.2.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf

MI 4368 WP x 0,5 x 0,90 = 1966 WP

WA 20768 WP x 0,4 x 0,90 = 7476 WP

Gesamt = 9442 WP

4.2.5. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern nachgewiesen auf Fl.-Nr. 861 der Gemarkung Garnzell. Detaillierte Angaben zu Lage und Maßnahmen können dem Ausgleichsflächenlageplan entnommen werden, der diesem Umweltbericht als Anhang beiliegt..

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternative)

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde Wert auf eine möglichst effiziente Erschließung gelegt. Die Bebauung des Wohngebiets wurde speziell für die vorliegende Hangsituation entwickelt, hierfür wurden daher keine Alternativen erarbeitet.

6. Beschreibung der 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 wurden keine Gutachten erstellt. 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.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist darauf zu achten, dass die festgesetzten Strukturen insbesondere der Rand-eingrünung geschaffen werden und die Wirkung der neu gepflanzten Gehölze nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren überprüft wird. Gleichzeitig ist die Gehölzerhaltung zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben der Gemeinde Buch am Erlbach, der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden (Ausgleichsfläche)
- die Gebäude, Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßen-seitigen Erschließungen so gebaut und betrieben werden, dass vermeidbare Belastungen des Umfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht bekannt/nicht betroffen

Landshut, den 25.09.2025

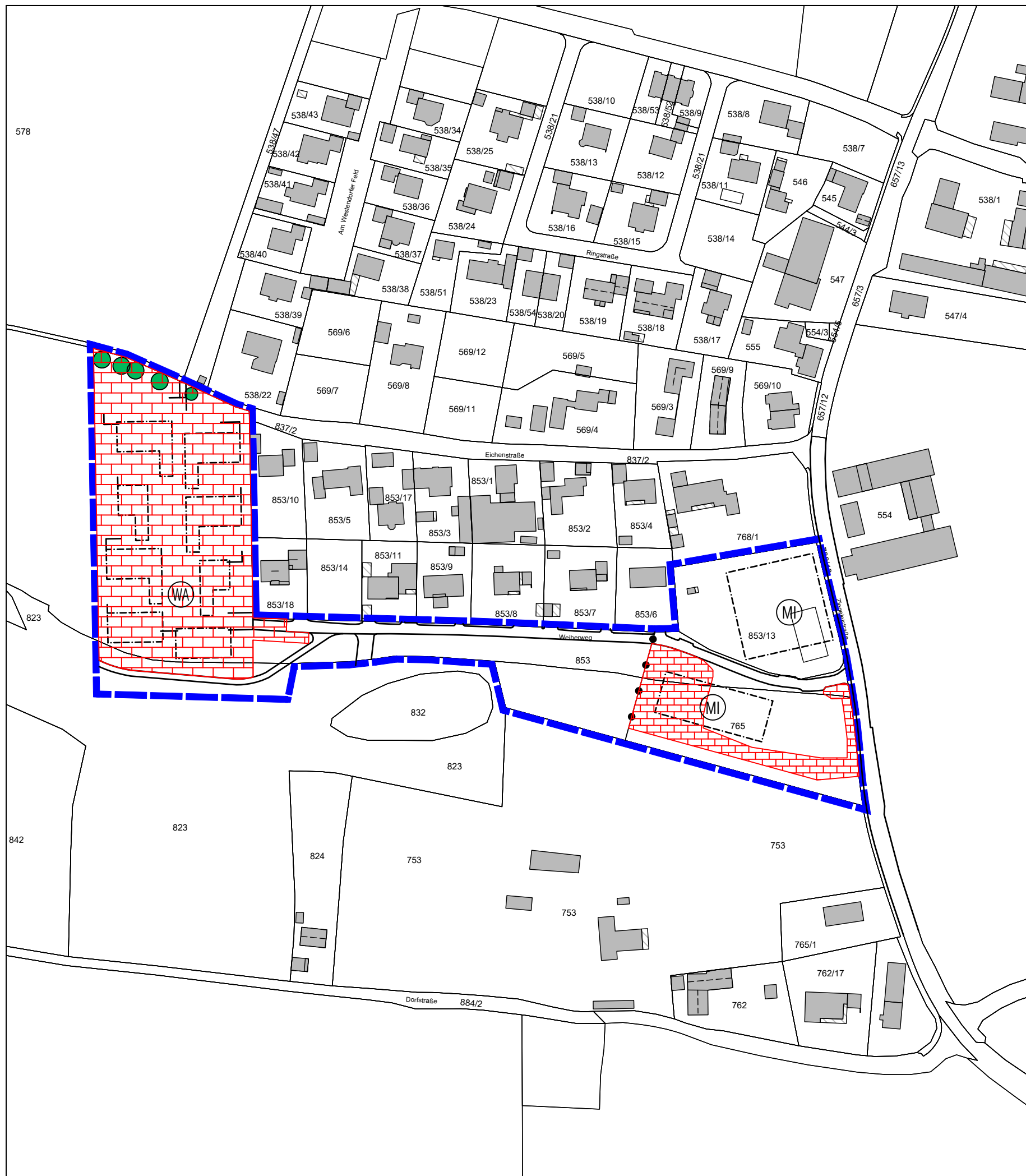


Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

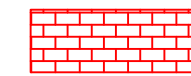
PLANTEAM

Anhang

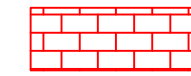
- Lageplan Eingriffsfläche
- Lageplan Ausgleichsfläche Gemarkung Garnzell, Wankner und Fischer GmbH



EINGRIFF UND ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE



Eingriffsfläche MI 2184 m²



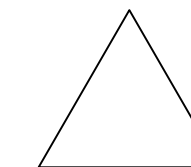
Eingriffsfläche WA 10384 m²



Gehölzerhaltung



Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans



NORDEN

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Am Weiherweg
Gemeinde Buch am Erlbach

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

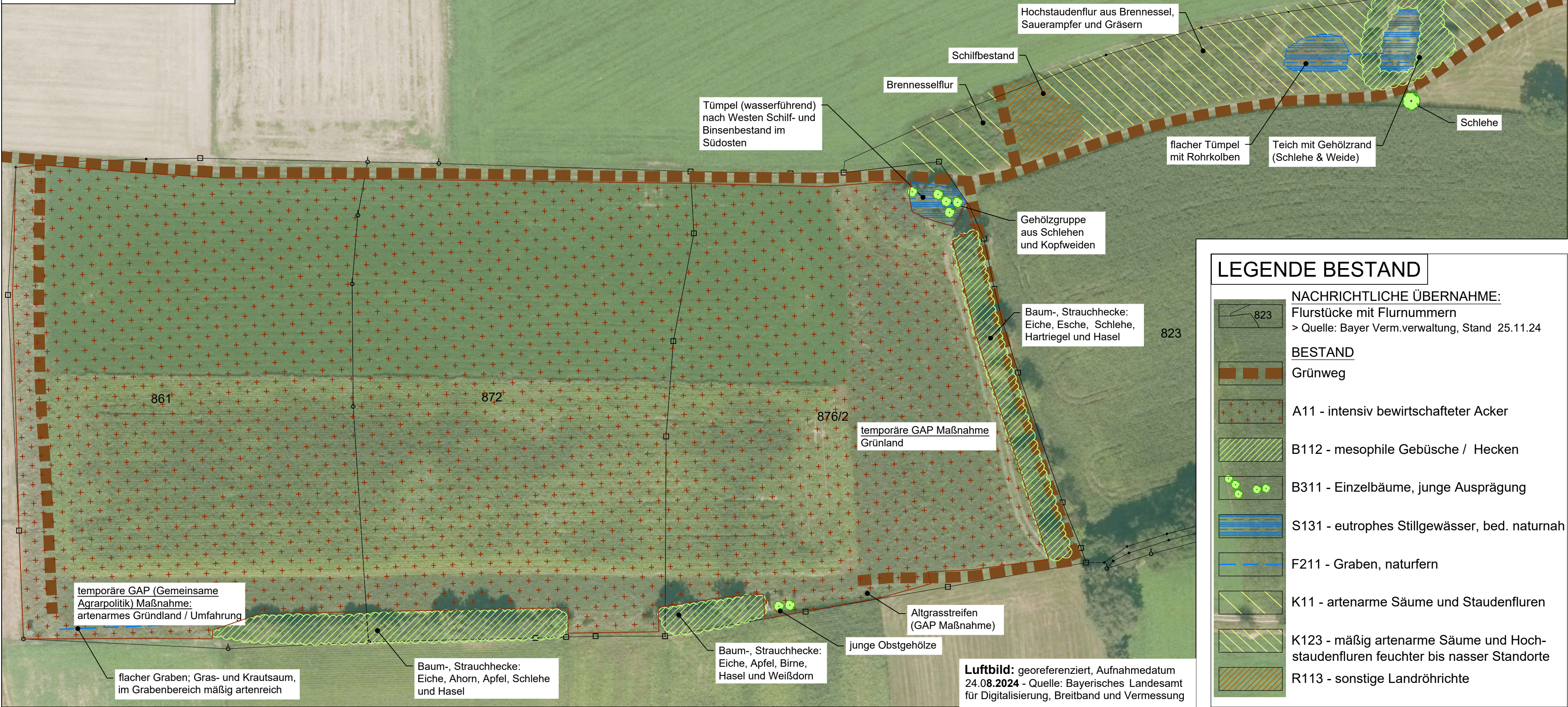
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME
Landshut, den 23. September 2025

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

M 1: 2000

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG

BESTAND - M 1 : 1.000



MAßNAHMENPLANUNG - M 1 : 1.000



ÖKOKONTOFLÄCHEN GEMARKUNG GARNZELL - LEIPFINGER BADER GMBH								
Kompensationsumfang nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) gemäß Musteranlage Anlage 2 zum Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 28. Februar 2014								
Aufwertungspotenzial für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)								
Summe Kompensationsumfang (Teil2) der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume:						14.260 m²		78.130 WP
Code und Bezeichnung	Bewertung in Wertpunkten	Aufwertung in Wertpunkten	Code und Bezeichnung	Bewertung in Wertpunkten	Aufwertung in Wertpunkten	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche	Kompensations-umfang in WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2		B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken	10			1.500 m²	8 12.000 WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2		K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8			5.870 m²	6 35.220 WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2		K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6			2.800 m²	4 11.200 WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2		R121 Schilf-Wasserröhrichte	11			250 m²	9 2.250 WP
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4		K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	11			700 m²	7 4.900 WP
K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7		K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	11			2.950 m²	4 11.800 WP
K123 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7		B113 Sumpfbüsch	11			190 m²	4 760 WP

Erläuterung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen

- M1: 3-reihige Strauchhecke mit Blühstreifen:**
- Anlage Strauchhecke:
- Zielbiotoptyp: B112 - mesophile Hecke
 - Pflanzabstände 1 m x 1 m
 - autochthone Pflanzware
 - Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, im m.B. 60-100cm
 - Artenliste:
 - Amelanchier ovalis
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa canina
 - Sorbus aria
 - Gewöhnliche Felsenbirne
 - Haselnuss
 - Gemeines Pfaffenhütchen
 - Schlehe
 - Echter Kreuzdorn
 - Hunds-Rose
 - Gewöhnliche Mehlsäule
- Wildschutzzaun
- Die Gehölzflächen sind durch einen Wildschutzzaun einzufassen; dieser ist nach ca. 5 Jahren zu entfernen. Der Wildschutzzaun ist als Pfosten-Zaun auszuführen.
- Grenzübstände:
- im Westen: mind. 2 m zum Nachbargrundstück
 - im Süden: mind. 4 m zum Nachbargrundstück und mind. 8 m zur bestehenden Feldhecke
 - im Osten: mind. 4 m zum westl. Feldstück (Bewegungsfläche für Landwirt)
- Gehölzpflanzung
- Abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre von maximal einem Drittel der gesamten Hecke in einer Pflegeperiode
 - Länge der einzelnen Pflegeabschnitte mind. 20 m, max. 50 m
 - Erhalt verschiedener Altersklassen einer Hecke
 - Erhalt wertgebender Gehölze wie Wildobst, alte Weißdorne, Holunder, Eichen und bei Bedarf schonender Rückschnitt
 - Erhalt von stehenden Totholzstrukturen als Habitat
 - Entfernung des Schnittguts, wobei 20 % als Unterschlupf für die Bodenfauna zu Reisighäufen aufgeschichtet werden können
- Anlage Blühstreifen:
- Zielbiotoptyp: K132 - artenreiche Säume, 1,5 - 2 m Breite
 - autochthones Saatgut: Schmetterlings-Wildbienen-Saum
 - einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr in Form einer abschnittsweisen Mahd im 2- bis 3-jährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt und zum Erhalt der Hecke in ihrer ursprüngl. Breite
- M2: variable Maßnahmen:**
- Zielbiotoptyp: K122 - mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren
 - Mais stehen lassen
 - Ansaat bestimmter Lebensraummischungen mit unterschiedlicher Entwicklungs- und Nutzungsdauer
- M3: Streifenansaat:**
- Zielbiotoptyp: K132 - artenreiche Säume
 - Deckungsmischung mit höheren Arten & Lebensraum 1 im Wechsel
- M4: Erweiterung des Schilfbestands:**
- Zielbiotoptyp: K132 - artenreiche Säume
 - best. Schilfbestand nach Westen erweitern (Sodenverpflanzung)
- M5: Aufwertung Feuchtwiese / Hochstaudenflur:**
- Zielbiotoptyp: K133 - artenreiche Säume feuchter bis nasser Standorte
 - Aufwertung ggf. durch Schilzsaat im Bestand
 - autochthones Saatgut
- M6: Aufwertung Feuchtwiese / Hochstaudenflur:**
- Zielbiotoptyp: B113 - Sumpfbüsch
 - Pflanzabstände 1 m x 1 m
 - autochthone Pflanzware
 - Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, im m.B. 60-100cm
 - Artenliste:
 - Alnus incana
 - Betula humilis
 - Frangula alnus
 - Prunus padus
 - Salix aurita
 - Viburnum opulus
 - Grau-Erle
 - Strauch-Birke
 - Faulbaum
 - Gewöhnliche Traubenkirsche
 - Ohr-Weide
 - Gewöhnlicher Schneeball
- Wildschutzzaun
- Die Gehölzflächen sind durch einen Wildschutzzaun einzufassen; dieser ist nach ca. 5 Jahren zu entfernen. Der Wildschutzzaun ist als Pfosten-Zaun auszuführen.
- Grenzübstände:
- Abstände zum nördl. Grundstück mind. 4 m, 2 m zum süd. Grünweg
- Gehölzpflanzung:
- s. Maßnahme M1

Verbleibende Wertpunkte Ökokonto "Garnzell"

Kompensationsumfang Gesamt: 78.130 WP
Abzgl. Vorhaben BLP "Weihermühle": - 9.480 WP
Verbleibende WP: = 68.650 WP

Erläuterung zur Vorhabenszuordnung

- 1 BLP Gemeinde Buch am Erlbach "Am Weiherweg"**
- Geplante Anrechnung Aufwertungsmaßnahme M1:
- Aufwertung zu mesophiler Hecke (B112)
- Größe: 720 m²
Aufwertung: x 8 WP
Kompensationsumfang: 5.760 WP
- Aufwertung zu artenreichem Saum (K132)
- Größe: 620 m²
Aufwertung: x 6 WP
Kompensationsumfang: 3.720 WP
- Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf gemäß Umweltbericht:
- Summe Kompensationsumfang: 9.480 WP
Bedarf gem. Umweltbericht: - 9.442 WP
Differenz: + 38 WP

ÖKOKONTOFLÄCHEN GEMARKUNG GARNZELL
Fl.Nr. 823 (TF), 861, 872, 876/2 Gemarkung Garnzell, Gemeinde Buch a. Erlbach

ANTRAGSTELLER: LEIPFINGER-BADER GmbH
Ziegeleistraße 15
84172 Vatersdorf

INDEX		
DATUM	GEÄNDERTER PLANINHALT	BEARB.
25.09.25	Zuweisung externer Ausgleichsfläche zum BLP "Am Weiherweg" im Wert von 9.480 WP	M.Sch.

WANKNER UND FISCHER GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ALTE ZIEGELEI 18 85386 ECHING/GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/9185-0 EMAIL: buero@wankner-und-fischer.de

PLANINHALT: Bestand & Maßnahmenplanung

MASSSTAB: 1 : 1.000
DATUM: 29.04.2025, Index: 25.09.2025
BEARBEITET: M. Schönhärl, R. Schindele