



Gemeinde Buch am Erlbach

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 31

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	3
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 31.....	4
3. Begründung	5
3.1. Ausgangssituation	5
3.2. Übergeordnete Planungen	6
3.3. Planungs- und Zielvorstellungen	12
3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB	15
4. Verfahrensvermerke.....	21

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 31.



Zeichenerklärung

Bauflächen



Dorfgebiet

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Grünflächen



Grünflächen



Gehölzstrukturen Bestand

Verkehrsflächen



Erschließungsstraßen,
Wirtschaftswege, Fußwege

Wasserflächen



zeitw. wasserführender Graben

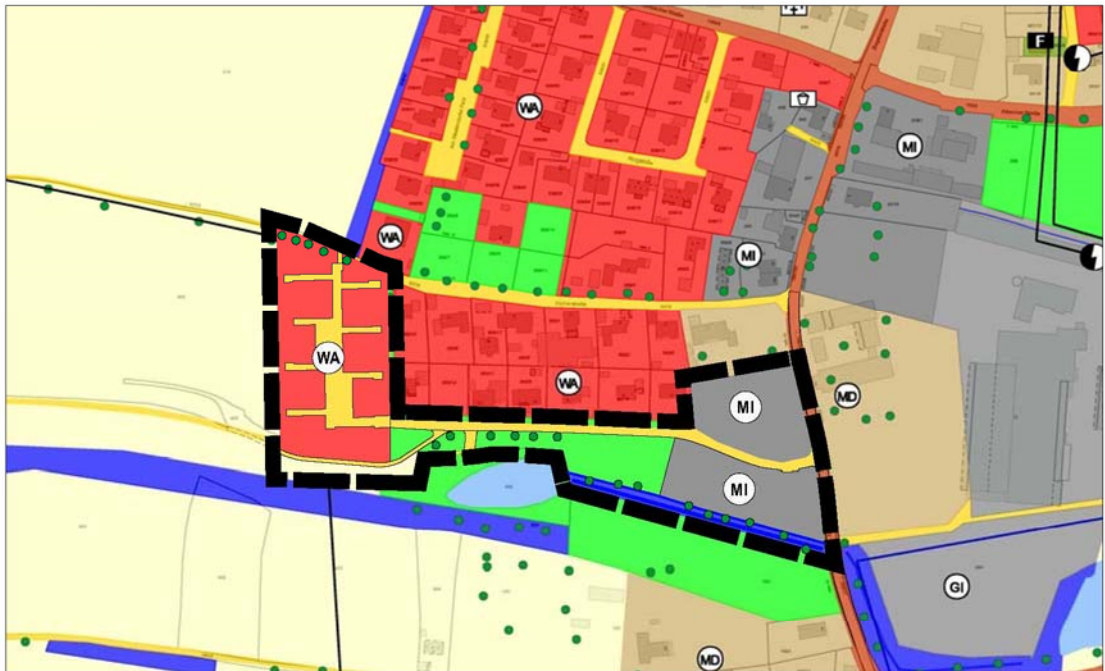
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt 31

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 31

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Bauflächen



Mischgebiet



Allgemeines Wohngebiet

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Grünflächen



Grünflächen



Gehölzstrukturen Bestand

Verkehrsflächen



Erschließungsstraßen,
Wirtschaftswege, Fußwege

Wasserflächen



zeitw. wasserführender Graben

Sonstige Planzeichen



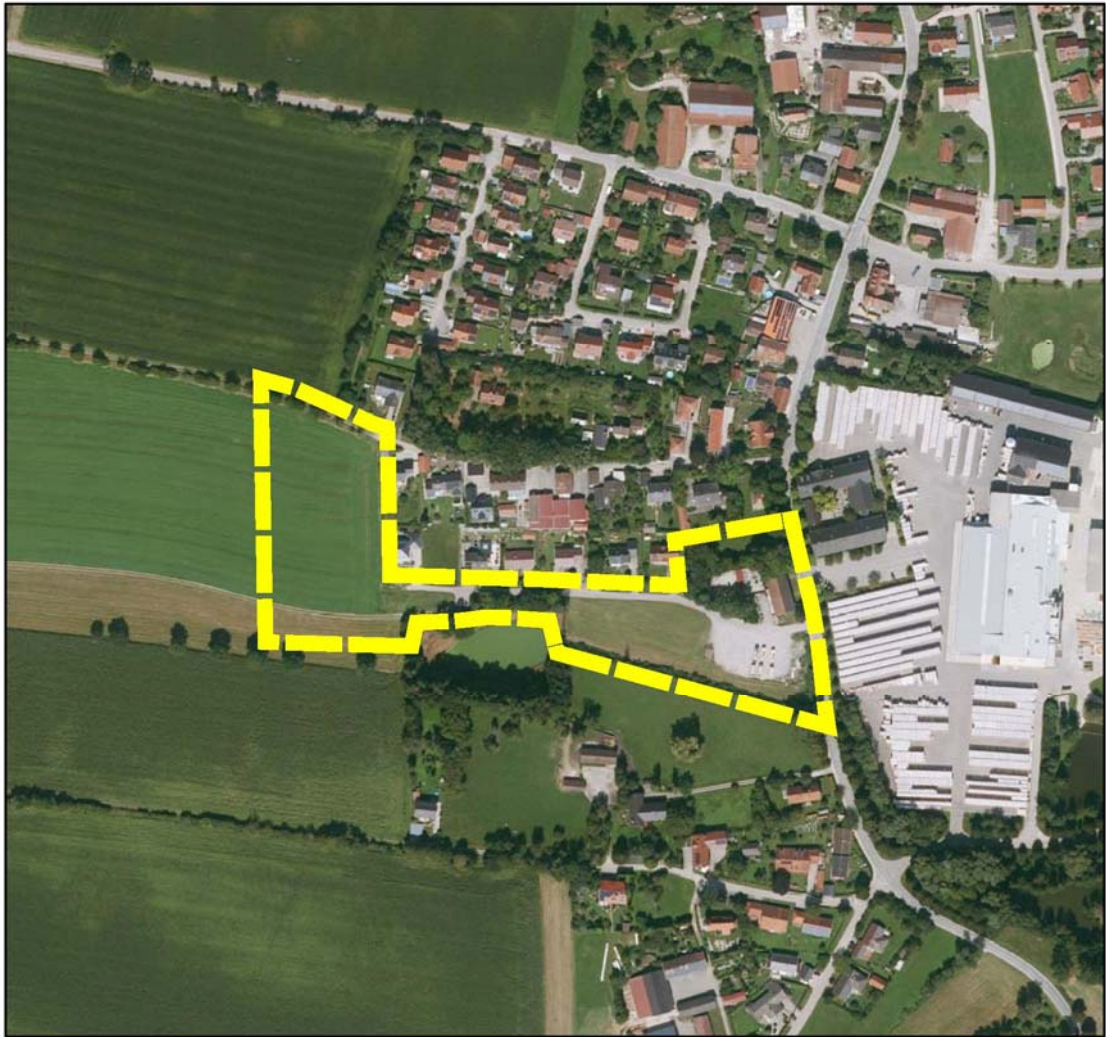
Geltungsbereich Deckblatt 31

3. **Begründung**

3.1. **Ausgangssituation**

Der Gemeinderat von Buch am Erlbach hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 31 beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 25555 m² und betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Garnzell: 853/13, 853 (Teilfl.), 765, 823 (Teilfl.)



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Vatersdorf und 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

Das Planungsgebiet selbst ist im Osten nördlich des Weiherwegs bebaut, hier ist im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet dargestellt. Südlich des Weiherwegs gibt es einen Parkplatz (im FNP eine Grünfläche dargestellt). Über die bestehende

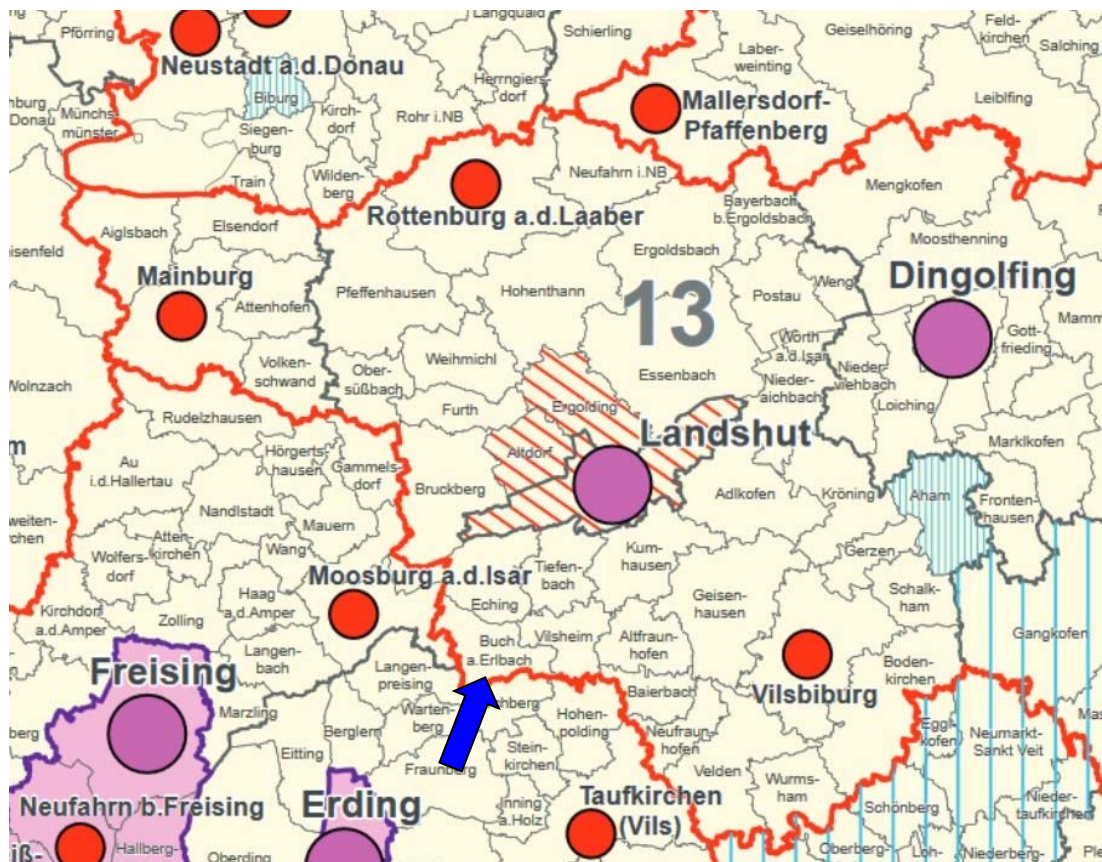
Privatstraße „Weiherweg“ werden einige Wohngrundstücke des nördlich angrenzenden Wohngebiets erschlossen. (Erschließung über Grunddienstbarkeit / privatrechtlichen Erschließungsvertrag gesichert)

Im westlichen Bereich ist der Geltungsbereich unbebaut, Darstellung im FNP als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche.

Außerdem ist im Flächennutzungsplan eine 20-kV-Freileitung dargestellt, diese ist allerdings nicht genau lagerichtig, sondern verläuft weiter östlich nahe an den bestehenden Wohngrundstücken entlang.

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

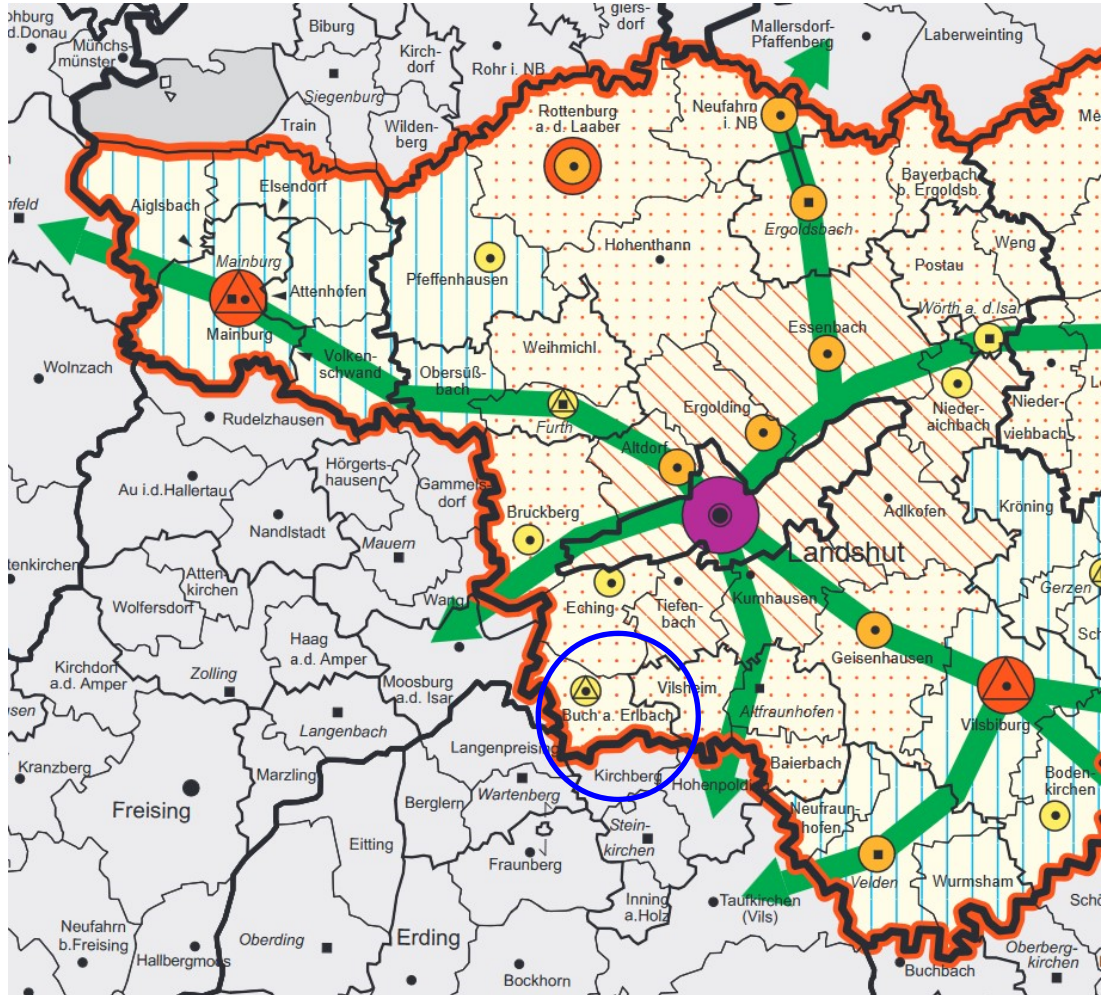
Für den unter Pkt. 2.2 Gebietskategorien / 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u. a. folgende Grundsätze formuliert werden:

(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

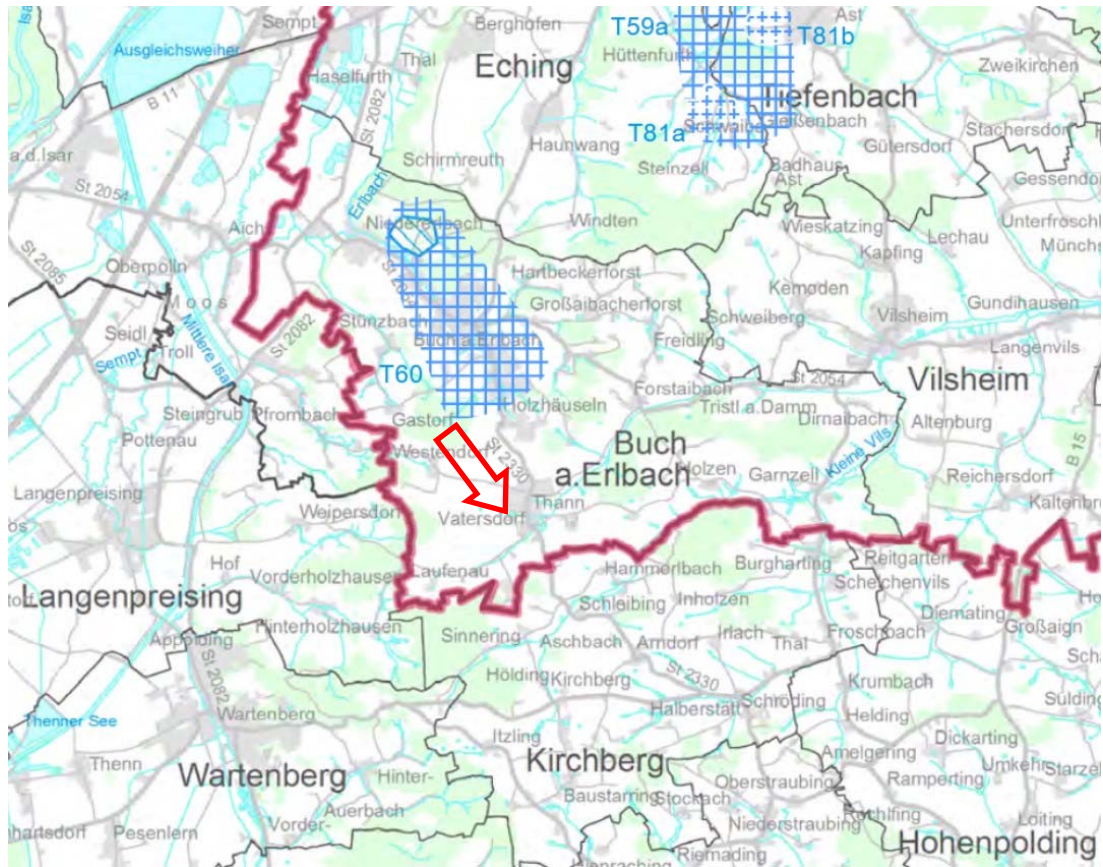
Aus Sicht der Regionalplanung gehört Buch am Erlbach der Region 13 Landshut an. Hier gehört das Gebiet der Gemeinde ebenfalls zum ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Buch am Erlbach ist hier als Kleinzentrum und außerdem als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.



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)

Vorranggebiet für Wasserversorgung

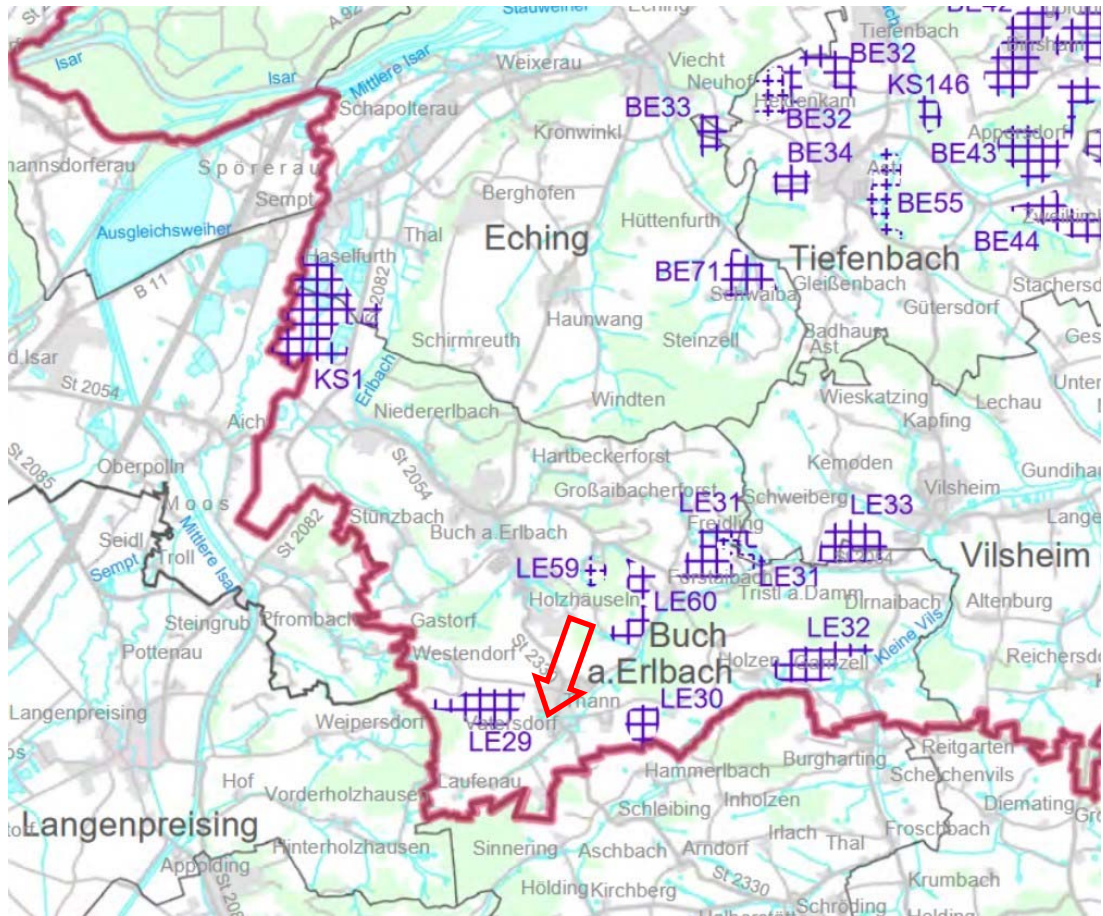
Nach der Tekturkarte Wasserwirtschaft zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem im Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung und nicht in einem Wasserschutzgebiet.



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

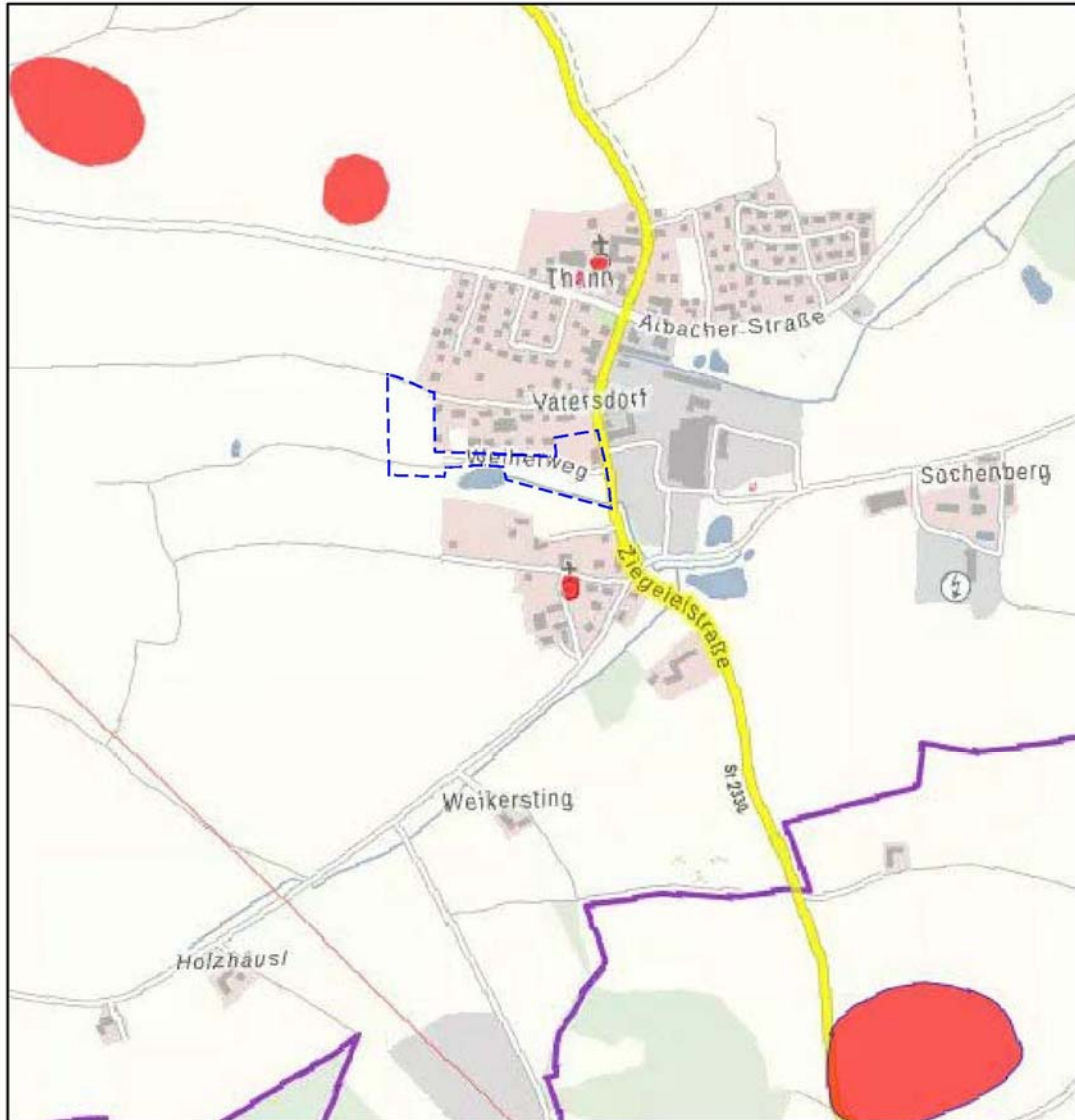
Das Plangebiet liegt außerdem nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen.

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

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 Karteninformationsdienst des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
Bodendenkmäler rot schraffiert, Änderungsbereich blau gestrichelt

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.

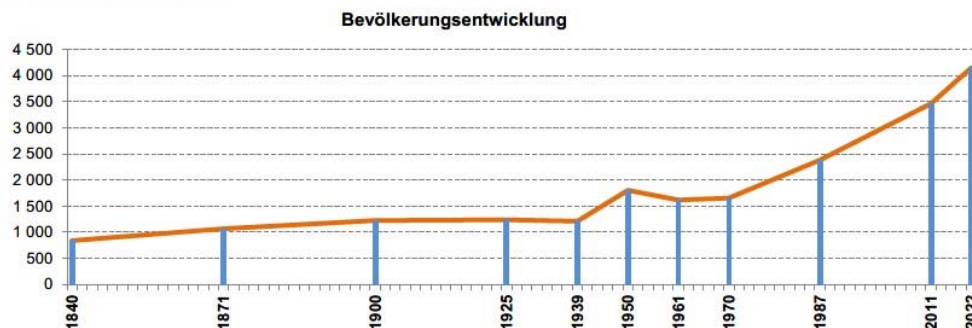
09 274 121 Buch a.Erlbach

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

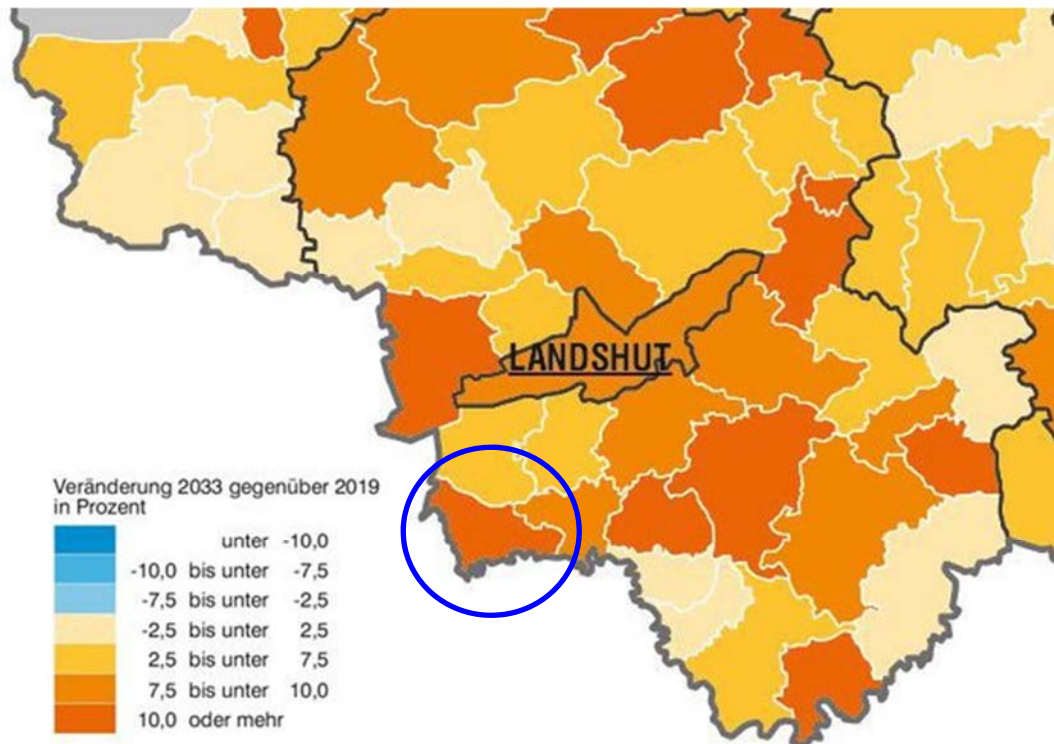
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	3 562	13	0,4
2014	3 646	84	2,4
2015	3 739	93	2,6
2016	3 807	68	1,8
2017	3 880	73	1,9
2018	3 868	- 12	- 0,3
2019	3 981	113	2,9
2020	4 118	137	3,4
2021	4 147	29	0,7
2022	4 149	2	0,0

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
- Gute Verkehrsanbindung über die Staatsstraße St 2330
- Ruhige Lage

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 werden unterschiedliche Nutzungen dargestellt: Im Osten nördlich des Weiherwegs wird an Stelle des bisherigen Dorfgebiets entsprechend der Planung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt, das auch im Bereich südlich des Weiherwegs fortgesetzt wird.

Die Darstellungen am südöstlichen Rand (Graben mit Gehölzen) sowie die Grünfläche zum Weiher hin und der Gehölzbestand nördlich des Weihers bleiben unverändert.

Im westlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Südlich des WA wird der gegenüber dem Bestand leicht verschwenkte Wirtschaftsweg dargestellt, südlich des Wirtschaftswegs bleibt die landwirtschaftliche Fläche bestehen.

Die Erschließungsstraße des Weiherwegs wird nach Westen verlängert und entsprechend der Planung im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ dargestellt.

3.3.3. Grünordnung

Die Grünflächen mit Gehölzbestand im Bereich des Weihers und östlich davon werden unverändert dargestellt, ebenso wie der zeitweise Wasser führende Graben mit Gehölzbestand am südöstlichen Rand.

Auch die Landwirtschaftliche Fläche im Südwesten südlich des Wirtschaftswegs bleibt erhalten.

Im Norden des WA werden die Gehölze entlang des Feldwegs dargestellt, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

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 Begründung.

3.4.1. **Einleitung**

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Festsetzung Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO sowie eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO im Bereich des Ortsteils Vatersdorf.

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 übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm 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 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 Wasserversorgung, für Windkraftanlagen oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (Karte B IV Rohstoffsicherung v. 17.12.2016) betroffen.

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).

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:

- Eine bereits bebaute Fläche im Osten nördlich des Weiherwegs, teilweise mit Gehölzbestand (bisher als Dorfgebiet dargestellt)
- 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, der Parkplatz ist im FNP als Grünfläche dargestellt)

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.

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. Auch auf Teilen der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Weiherwegs wird eine Bebauung geplant und damit eine Versiegelung zugelassen. Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen bleibt in der Darstellung unverändert. Im Bereich des bisherigen Dorfgebiets ist bereits Bebauung vorhanden und zulässig, insofern ändert sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes für das Schutzgut nichts.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es gibt einen zeitweise wasserführenden Graben, der einen Auslauf aus dem Weiher bildet, am südöstlichen Rand des Geltungsbeereichs. Ansonsten sind im Änderungsbereich keine Fließgewässer vorhanden.

Auswirkungen: Aufgrund der zulässigen Versiegelung durch das Baugebiet wird ein beschleunigter Niederschlagswasserabfluss verursacht, der durch entsprechende Puffereinrichtungen zurückgehalten werden muss. Der zeitweise wasserführende Graben wird durch die Planung nicht berührt, die Darstellung im FNP bleibt unverändert.

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Gehölzbestand findet sich an folgenden Stellen im Geltungsbeereich:

- Im Osten nördlich des Weiherwegs im Bereich der bestehenden Bebauung.
- Im Südosten im Bereich eines zeitweise Wasser führenden Grabens.
- Am nördlichen Rand des Weihers
- Am nordwestlichen Rand entlang des bestehenden Feldwegs

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsteile 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 Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen unverändert dargestellt.

Die angesprochenen Gehölzflächen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt und teilweise dadurch geschützt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen mit entsprechendem Abstand festgesetzt werden. Im FNP bleibt diesbezüglich die Darstellung größtenteils unverändert, wie beim Graben im Südosten, beim Bereich um dem Weiher oder beim

- Gehölzbestand am Feldweg im Nordwesten. Lediglich im Bereich der bereits bebauten Fläche im Osten nördlich des Weiherwegs 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. Die Mehrheit der Gehölzflächen 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 Teilen des Änderungsbereichs, in Teilbereichen im Osten auch Erschließungsverkehr 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 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.
- Auswirkungen:** Durch den Neubau eines Baugebiets wird das Landschaftsbild vom Grundsatz her beeinträchtigt. Durch die weitgehende Erhaltung des Gehölzbestands durch Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Elemente des Landschaftsbildes erhalten und gesichert, 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.

Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:** Im Änderungsbereich 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 teilweise 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. Für Teilflächen beispielsweise im Weiherbereich oder des südöstlichen Grabens ergeben sich keine Änderungen.

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. Die Darstellung der Gehölze im Bereich des Grabens, des Weihers und des nordwestlichen Feldwegs bleiben unverändert. Auf Bebauungsplanebene werden unterschiedliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Weiherweg“ 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 Baugebietsausweisungen von Misch- und 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. Die Bebauung des Wohngebiets wurde speziell für die vorliegende Hangsituation entwickelt, hierfür wurden daher keine Alternativen erarbeitet.

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 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.

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
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. 31 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. 31 zum Flächennutzungsplan wirksam.

Buch am Erlbach, den.....

.....
1. Bürgermeisterin Winklmaier-Wenzl

Landshut, den 02.10.2025
Vorentwurf: 02.10.2025
Entwurf:



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Mühlenstraße 6
84028 Landshut