



Gemeinde Buch am Erlbach

SO Aufbereitungsanlage Niedererlbach

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

INHALTSVERZEICHNIS

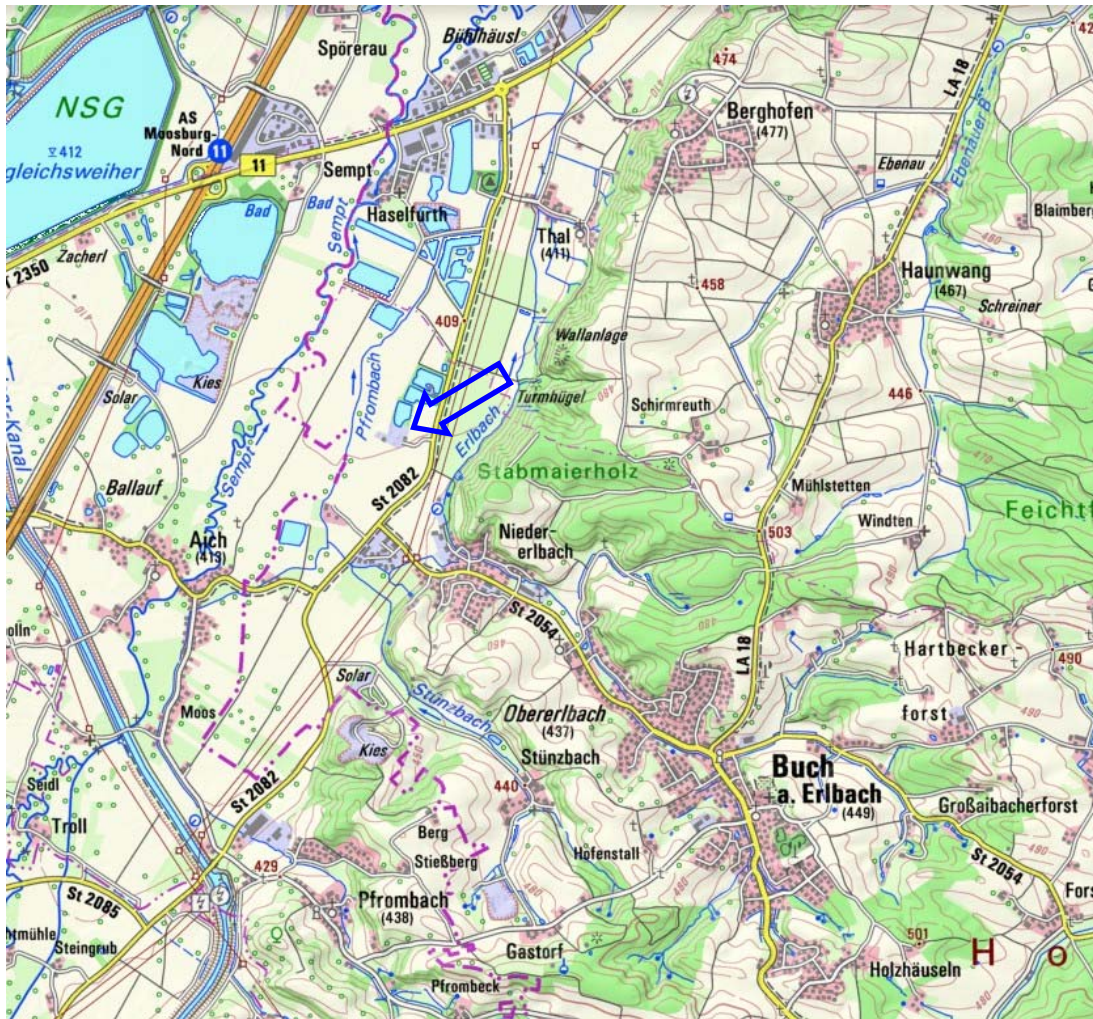
1.	LAGE	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2.	Regionalplan	6
2.3.	Flächennutzungsplan	10
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL	11
3.1.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
3.2.	Anbindegebot	11
3.3.	Planung	13
4.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
4.1.	Schallschutz	15
4.2.	Verkehrszunahme	16
4.3.	Luftreinhaltung.....	17
5.	UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB	18
5.1.	Einleitung.....	18
5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
5.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	22
5.5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
5.6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
5.7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
5.8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
6.	WASSERWIRTSCHAFT	25
6.1.	Hochwasser – überschwemmungsgefährdete Flächen.....	25
6.2.	Niederschlagswasserbeseitigung	28
6.3.	Abwasserbeseitigung	28
6.4.	Wasserversorgung	28
6.5.	Gewässerschutzanforderungen	28
7.	DENKMALSCHUTZ	29
7.1.	Bodendenkmalpflege.....	29
7.2.	Baudenkmäler	29
8.	ENERGIEVERSORGUNG	30
8.1.	Elektrische Versorgung	30
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE	30

Anhang zur Begründung

- Anlage 1: Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
 Anlage 2: Schalltechnischer Kurzbericht v. Juni 2024, C. Hentschel Consult
 Anlage 3: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
 v. 16.12.2024, Naturgutachter Freising
 Anlage 4: Gutachten zur Anwendung der Störfall-Verordnung
 v. 6.2.2025, Dr. Franz GmbH
 Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung v. 22.7.2025, iMA
 Anlage 6: Ausgleichsflächenplanung v. 27.11.2025, Naturgutachter Robert Mayer
 Anlage 7: Gutachten Gewässerschutzanforderungen nach WHG v. 18.8.2025, Perakus

1. LAGE

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



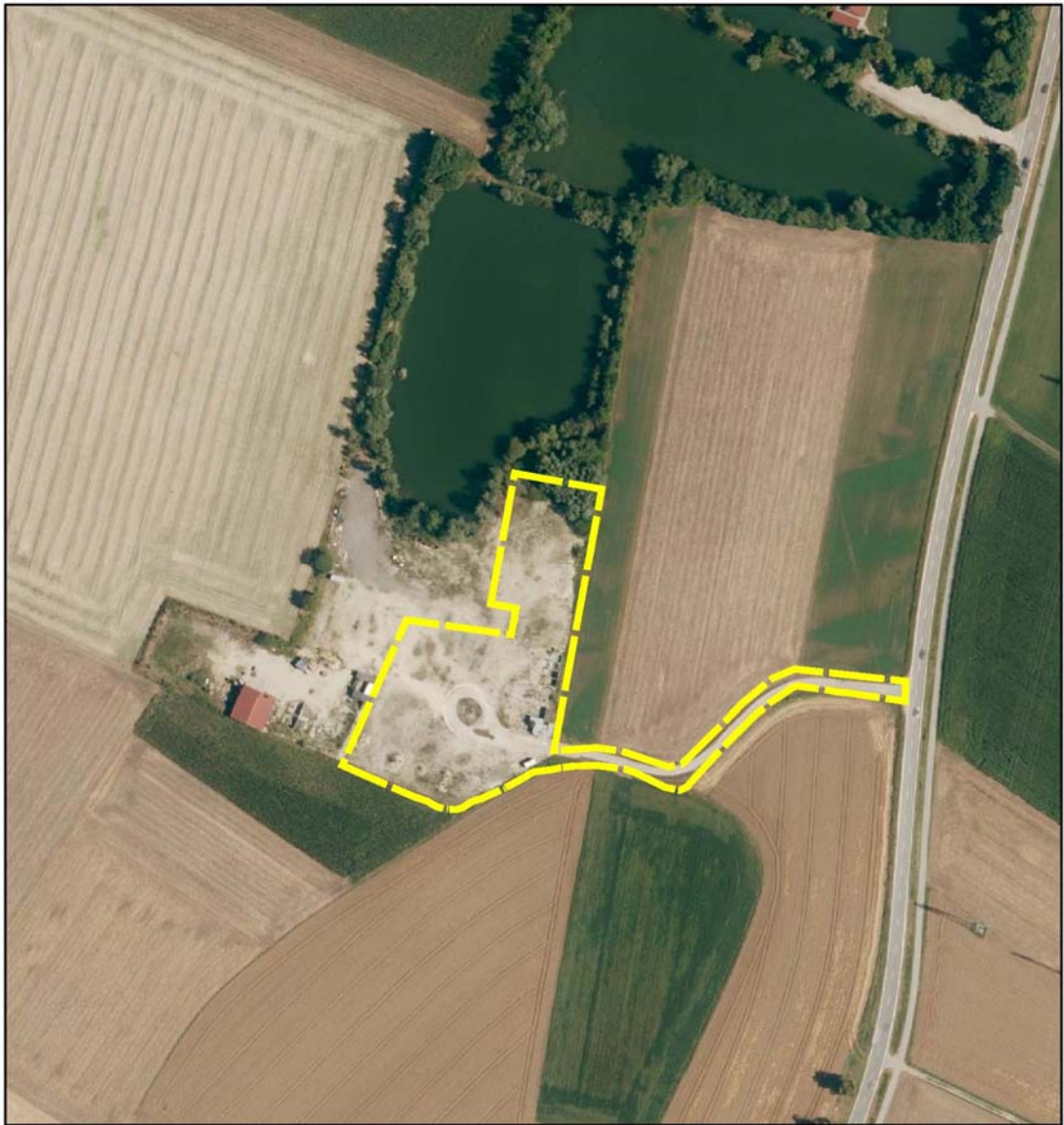
Ausschnitt aus der topographischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts
Originalmaßstab 1:50000 Planungsgebiet siehe Blauer Pfeil

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Niedererlbach, etwa 150 m westlich der St 2082. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 9447 m² und betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 164/10 sowie die Fl.-Nr. 164/11 der Gemarkung Buch am Erlbach, die das Planungsgebiet mit der St 2082 verbindet.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Westen und Nordwesten durch Kiesabbauflächen
- Im Norden durch eine Weiherfläche

Die Planungsfläche selbst wurde in der Vergangenheit zusammen mit den westlich angrenzenden Flächen als Kiesabbaufläche genutzt. Die Zufahrt (Fl.-Nr. 164/11) wurde im Zuge des Verfahrens in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung darzustellen.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt

Topographisch ist das Planungsgebiet weitgehend als eben zu bezeichnen (Höhenlage etwa 409,5 bis 410 m. ü. NHN).

Im Planungsgebiet befinden sich noch teilweise bauliche Anlagen des Kiesabbaus, frühere Gebäude dieser Nutzung am östlichen Rand des Geltungsbereichs wurden abgebrochen.

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs gibt es teilweise Gehölzbestand.

Die Zufahrtsstraße zum Gelände ist mit Anschluss an die Staatsstraße bereits vorhanden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

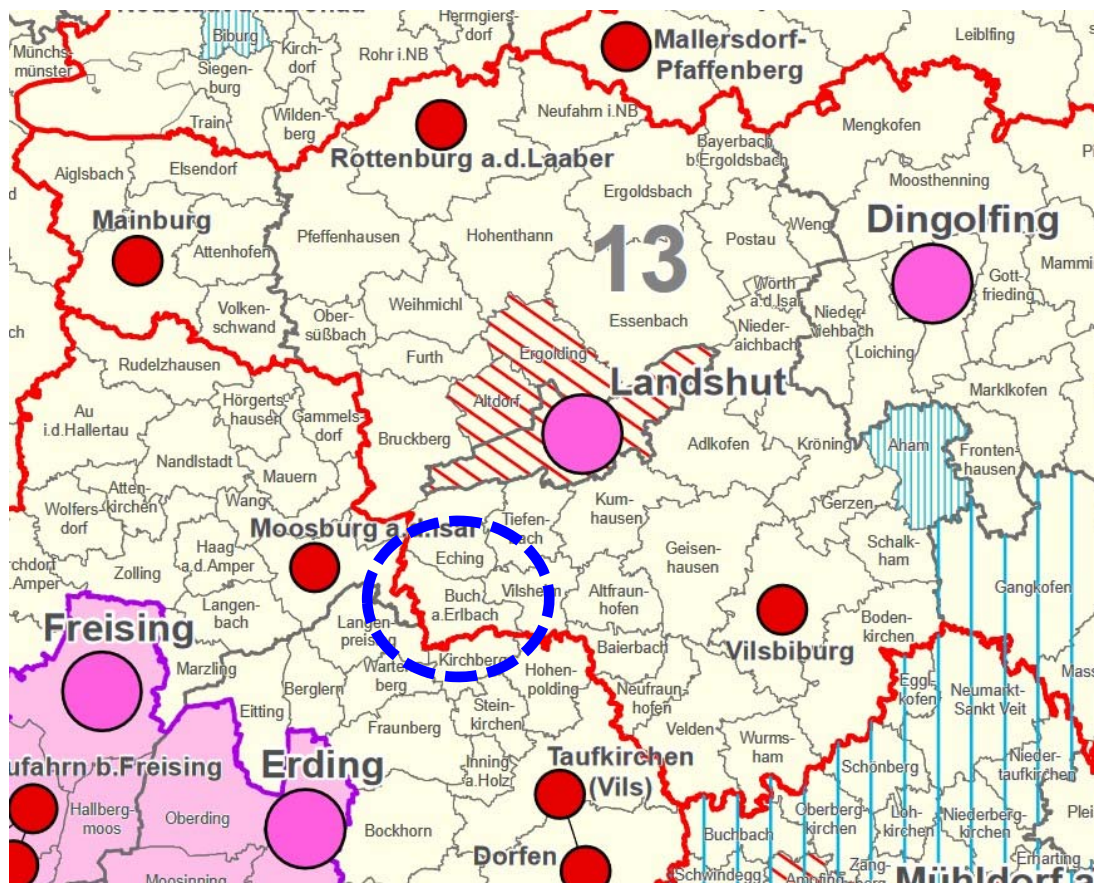
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

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.

[...]

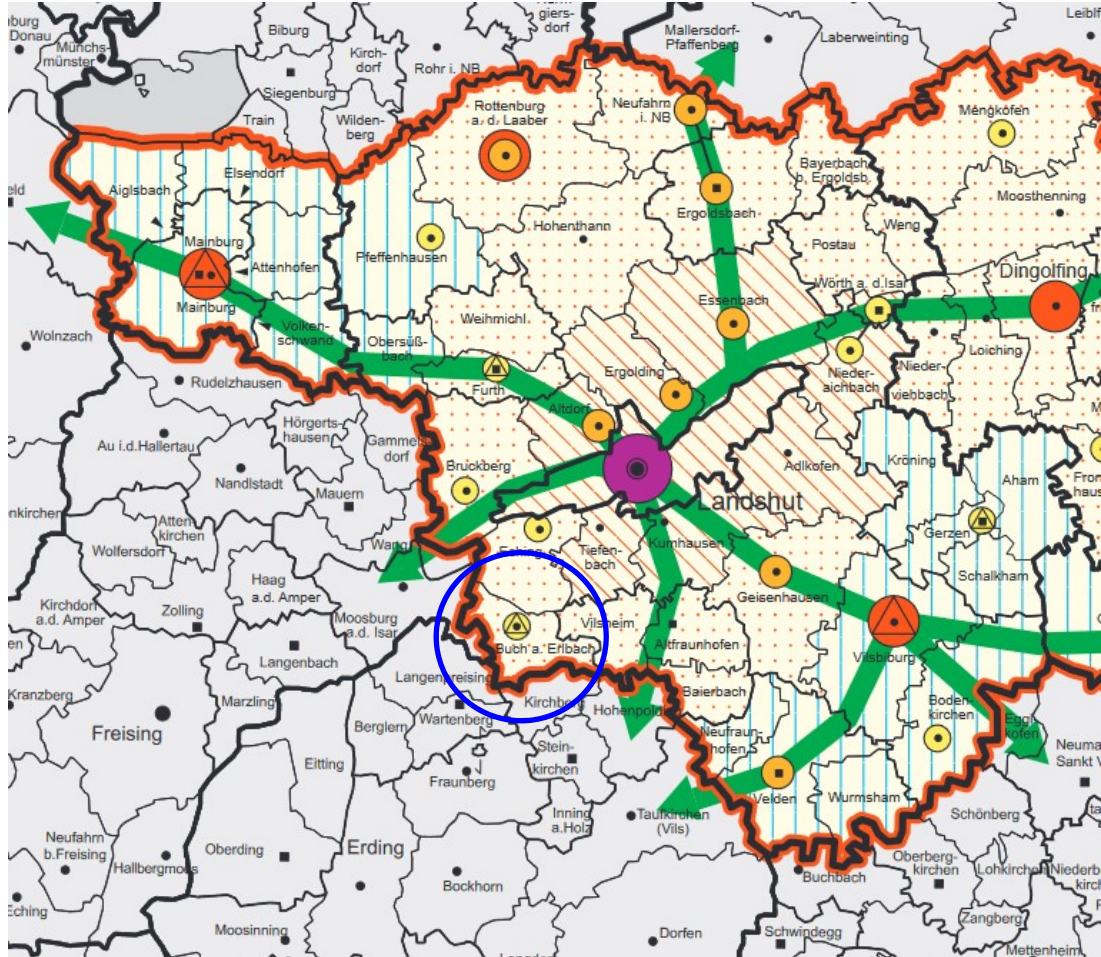


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Gemeinde Buch am Erlbach südwestlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (sh. blauer Kreis)

Durch die Planung wird die Zielsetzung des Anbindegebots nach dem LEP berührt. Nähere Ausführungen hierzu im Kapitel 3.2.

2.2. Regionalplan

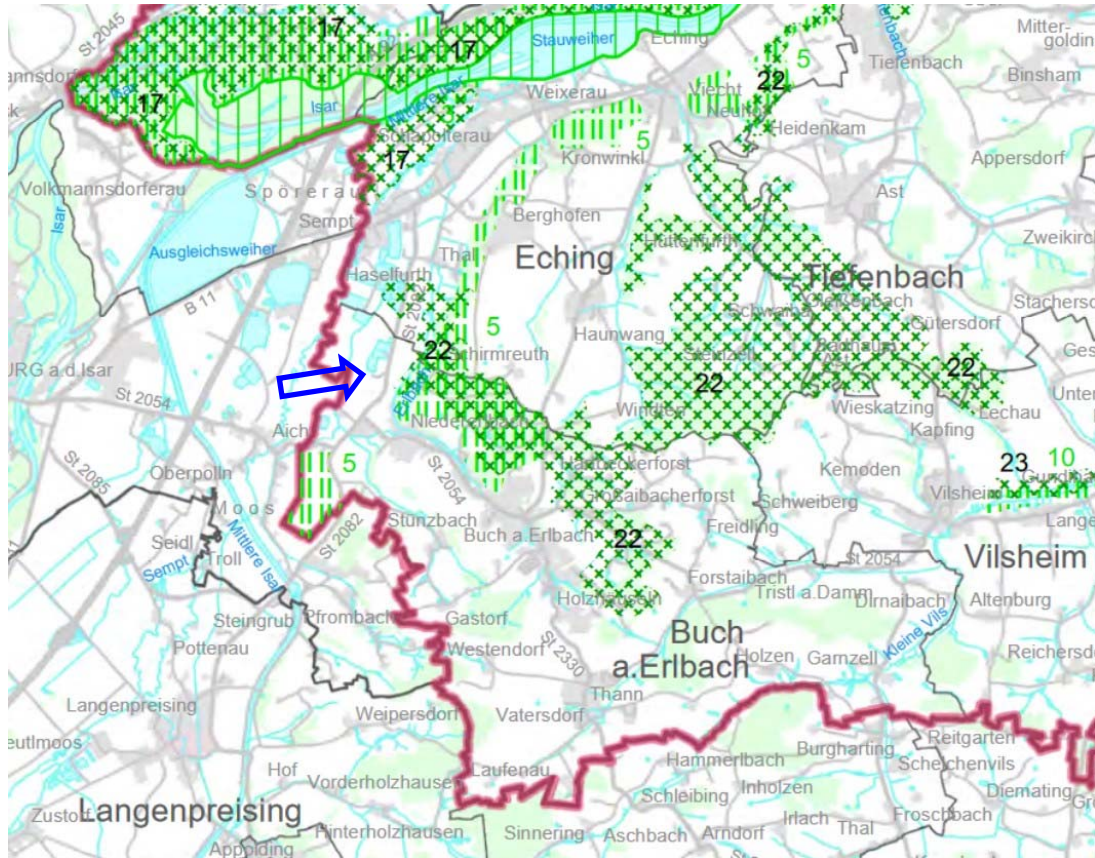
Aus Sicht der Regionalplanung gehört Buch am Erlbach der Region 13 Landshut an. Hier gehört das Gebiet der Gemeinde ebenfalls zum ‚allgemeinen ländlichen Raum‘. Buch am Erlbach ist hier als Kleinzentrum ausgewiesen und außerdem als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.



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



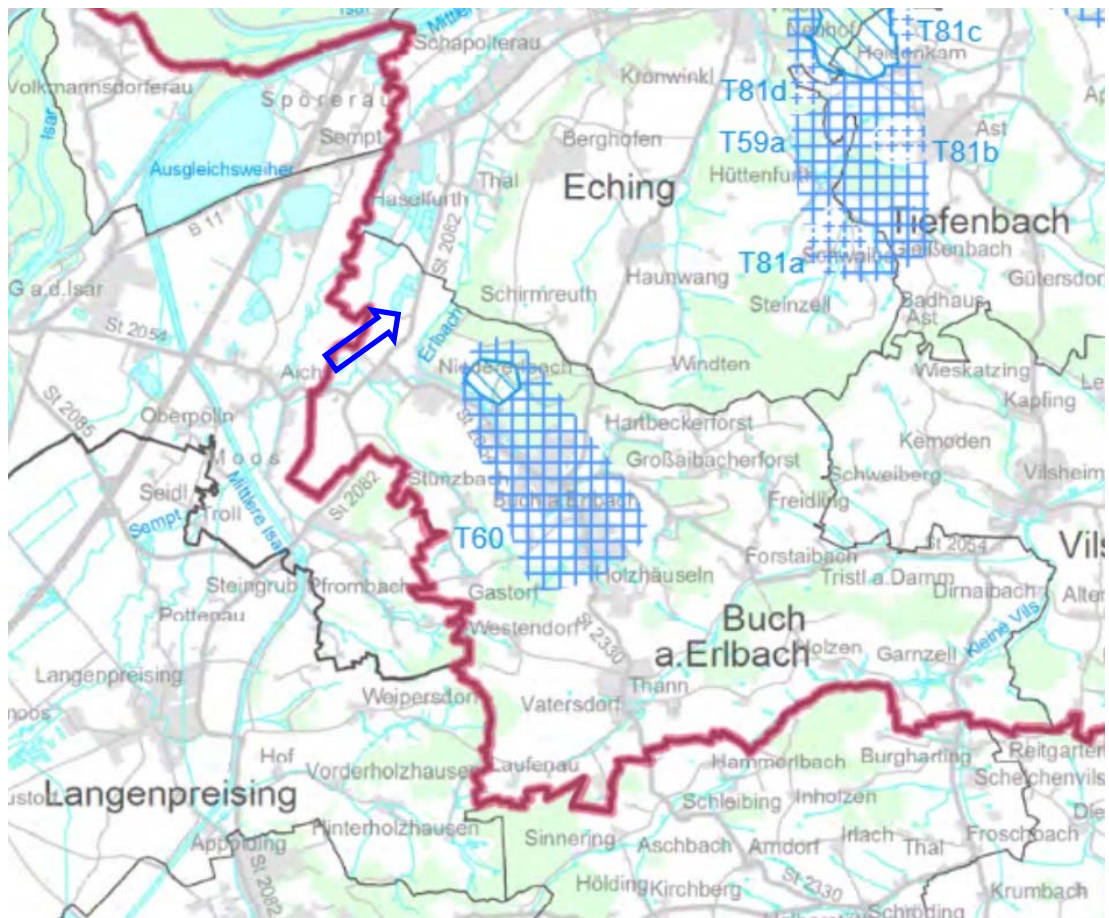
Regionalplan Landshut, Karte B I Natur und Landschaft, landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit dunkelgrüner Kreuzschraffur, Regionale Grünzüge mit grüner Senkrechtschraffur
Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

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

Auch der nordwestlich regionale Grünzug Nr. 5 ist nicht betroffen.

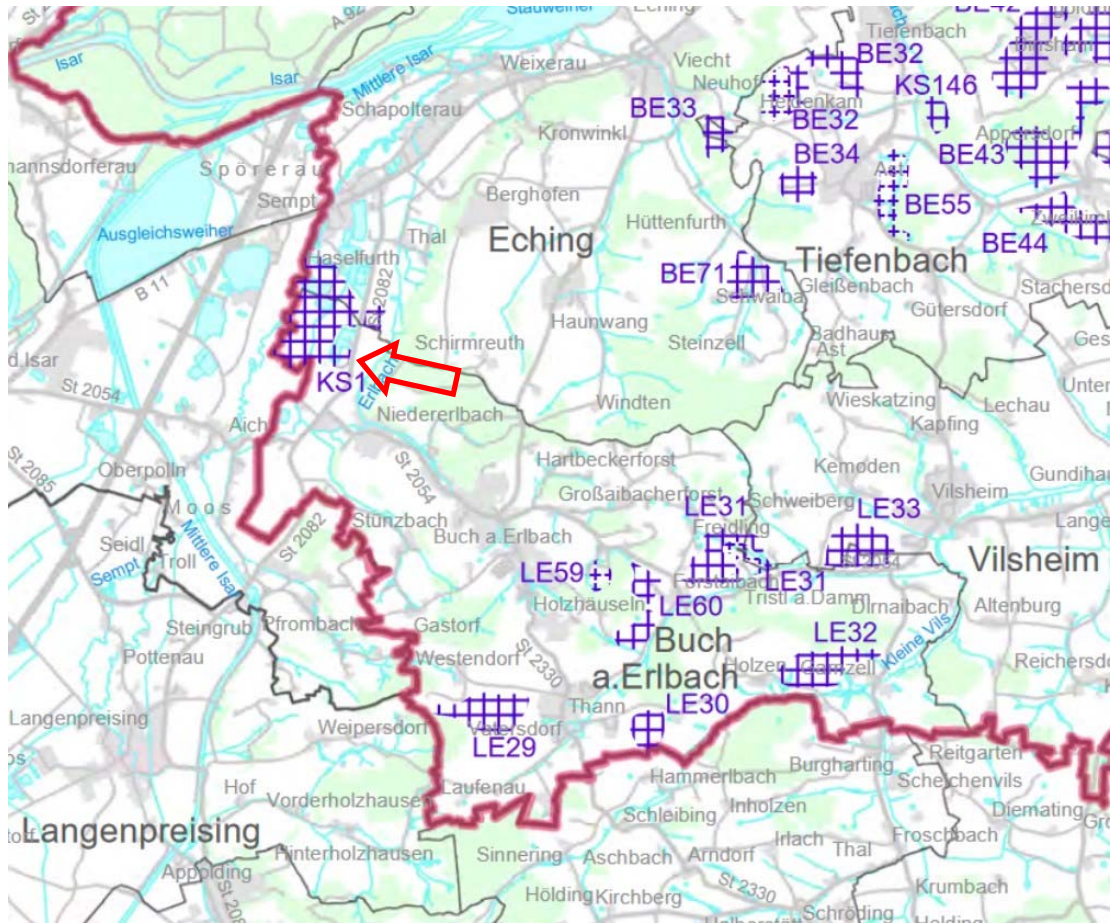
Vorranggebiet für Wasserversorgung

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



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

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Vorranggebietes zur Rohstoffsicherung KS 1 „Berghofen West“ für den Abbau von Kies und Sand.



In den Vorranggebieten soll der Gewinnung von Kies und Sand Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden.

Weitere Zielsetzungen bzw. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Regionalplans werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt im Ausschlussgebiet 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 landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt 29 geändert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Buch am Erlbach mit Darstellung des Planungsgebiets (blau gestrichelt), M 1:5000

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine Aufbereitungsanlage für Abfälle, Baustoffe und Recyclingprodukte auf dem Gelände einer früheren Kiesabbaufläche, somit werden hier keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

3.2. Anbindegebot

Der Standort des Planungsgebiets grenzt nicht an bestehende Siedlungsflächen an und ist daher nicht angebunden. Somit wird durch die vorliegende Planung das Anbindegebot nach dem LEP berührt:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

...

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

...

- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

...

Aus der Begründung zum LEP kann folgendes dazu zitiert werden:

Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.

Hierzu führt die Gemeinde Buch am Erlbach folgendes aus:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist laut Beschluss der Gemeinde Buch am Erlbach erforderlich, um einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen. Der Gemeinde Buch am Erlbach war die Problematik der Standortfrage bei der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans durchaus bewusst. Deshalb wurden im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mit dem Landratsamt Landshut und der Regierung von Niederbayern Gespräche geführt. Alle Gesprächsteilnehmer waren davon überzeugt, dass durch die gestiegenen umweltrechtlichen Anforderungen an der Zwischenlagerung und Deklaration von mineralischen Baustoffresten ein erhöhter Bedarf an solchen Lagerplätzen im Landkreis gegeben ist.

Durch die vorliegende Planung „SO Aufbereitungsanlage Niedererlbach“ werden Flächen für ein Fuhr- und Erdbauunternehmen / Recycling- und Entsorgungsunternehmen geplant. Auf diesen Flächen sind auch Behandlungsanlagen für Abfälle, Baustoffe und Recyclingprodukte vorgesehen, die nicht unerhebliche Emissionen im Hinblick auf Lärm- und Staubentwicklung verursachen.

Hieraus begründet sich das Vorliegen der Voraussetzungen für die genannte Ausnahme vom Anbindegebot. Das zeigt auch deutlich der schalltechnische Kurzbericht des Büros C. Hentschel Consult.

Die Grenzwerte werden in diesem Gebiet, auf Grund der Entfernung zur Nachbarbebauung, sogar unterschritten. Eine solche Anlage eignet sich nicht in einem

bestehenden Gewerbegebiet, da dies Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, sowie die im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsleiterwohnungen hätte. Die Betriebsabläufe (Anliefern, Abkippen, Ein- und Auslagern, Abholen der Stoffe, Behandeln der Abfälle mit Brecher, Siebanlage und Zerkleinerer) lassen eine Zuordnung in einem bereits bestehenden Gebiet nicht zu, daher ist von der Ausnahme des Anbindegebotes Gebrauch zu machen.

Ein Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsteile ist aufgrund der Planung nicht zu befürchten. Ein Indiz ist hierfür, dass eine Erschließung nicht durch die Gemeinde Buch am Erlbach (Wasserversorgung u. Entwässerung) erfolgt. Auch durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unerwünschte Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

Somit ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der vierten Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP gegeben sind. Diese Einschätzung wird im Übrigen auch durch die Regierung von Niederbayern in ihrer landesplanerischen Beurteilung (Stellungnahmen des Sachgebietes 24 vom 12.02.2020 und 26.04.2023) geteilt.

Der vorliegende Standort wurde auch wegen der Synergieeffekte mit der in der Nähe liegenden Kiesabbaufläche Stünzbach (Entfernung 2,5 km) und mit der vorhandenen guten Zufahrt über die St 2082 in Verbindung mit der Gemeindeverbindungsstraße gewählt. Als weiterer Punkt bei der Standortfrage war auch ausschlaggebend, dass die Kiesabbaufläche Stünzbach die Zulassung für die Verfüllung der ausgebeuteten Grube mit Z 2-Material nach den Technischen Regeln der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 sowie den Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen besitzt. Dadurch können weitere Materialtransporte zu entfernten Einlagerungsorten eingespart werden.

Eine weitere Zielsetzung der Gemeinde Buch am Erlbach ist es, die derzeit brachliegende Fläche zu nutzen, daher geht in diesem Bereich keine landwirtschaftliche Fläche (früheres Kiesabbaugebiet) verloren.

Auf Grundlage dieser Argumentation hat sich die Gemeinde für die Überplanung dieser Fläche entschieden.

3.3. Planung

Städtebau

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Geplant wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Recycling- und Entsorgungsanlage.

Auf der Sondergebietsfläche ist die Lagerung und Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen sowie zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen (Büroräume, Werkstatthalle, Halle für Verbrauchsmaterialien und Abfallbehandlung, Schüttgutboxen), die dem Betrieb der Recycling- und Entsorgungsanlage dienen
- Lagerflächen
- Behandlungsflächen
- Fahr- und Stellflächen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Stellplätze“

Details zum Vorhaben sind der Vorhabensbeschreibung im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Für die Gebäude werden Festsetzungen zu Dachformen (Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer) und Dachneigung (max. 15°) und Dachdeckung getroffen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über maximale Wand- und Firsthöhen begrenzt. Durch die Festsetzung der Höhen in m. ü. NHN wird der Bestimmtheitsgrundsatz gewahrt.

Die Abstandsflächen werden mit 0,2 H, mindestens 3,0 m festgesetzt, die Regelung entspricht damit den nach BayBO für ein Gewerbegebiet geltenden Abstandsflächen.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht ebenfalls dem für ein GE üblichen Wert.

Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert zwischen der Baugrenze und der Baugrenze für Verkehrs- und Erschließungsflächen im Zufahrtsbereich.

Weitere Festsetzungen werden getroffen zu Einfriedungen, Werbeanlagen und insektenfreundlicher Beleuchtung.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Gemeinde im Rahmen des verbindlich abzuschließenden Durchführungsvertrags auch eine detaillierte Kontrolle über die Objektplanung, die damit Bestandteil der Planung wird.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits über eine Zufahrtsstraße von der St 2082 erschlossen, die öffentlich gewidmet wird. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt und dem LRA Landshut wird der Anfahrtsverkehr so geregelt, dass ein Linksabbiegen von der St 2082 in Richtung Gewerbegebiet "SO Aufbereitungsanlage Niedererlbach" nicht erlaubt wird (VZ 209-30 „vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus“).

Um den Landwirten die Benutzung der Zufahrt zu ermöglichen, wird VZ 209-30 mit dem ZZ 1026-36 (Landwirtschaftlicher Verkehr frei) ergänzt.

Grünordnung

Planerisch werden am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs Grünstreifen festgesetzt. Ansonsten werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Die Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze entsprechend der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut (Festsetzung 0.2.1.)
- Anlage von mindestens 20 % der Grundstücksflächen als private Grünfläche – Vegetationsflächen (Festsetzung 0.2.2.).
- Anlage der Bepflanzung in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung (Festsetzung 0.2.3.)
- Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Festsetzung 0.2.4.)

Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die der Begründung im Anhang beiliegt, wurden Maßnahmen erarbeitet, die im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden. (insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung vogelgefährdender Glasflächen, CEF-Maßnahmen)

Auf weitere erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen wird im Rahmen der textlichen Hinweise hingewiesen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1. Schallschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Aufbereitungsanlage Niedererlbach“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Abfaller GmbH (Straßen- und Tiefbau) auf dem im Außenbereich gelegenen Grundstück mit der Fl.Nr. 164/10 (TF) der Gemarkung Buch a. Erlbach geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fuhr- und Erdbauunternehmen/Recycling- und Entsorgungsunternehmen“ ausgewiesen. Auf der Fläche sollen gefährliche und nicht gefährliche Abfälle zeitweilig gelagert und behandelt werden. Dabei ist der Einsatz einer Bauschuttauflbereitungsanlage, einer Siebanlage und eines Zerkleinerers geplant.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebietes/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zu der DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 26.08.1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Sondergebiete*	45 – 65	35 – 65	--	--
Gewerbegebiete	65	55 (50)	65	50
Mischgebiete	60	50 (45)	60	45
Allgemeine Wohngebiete	55	45 (40)	55	40

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

*: Abhängig von der Nutzungsart der im Sondergebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 14.06.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2898-2024 / KB 01). Darin wurden die Immissionsbelastungen aus dem Sondergebiet in zwei Varianten ermittelt. Zunächst wurde der Betriebsfläche

ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags/nachts konform zu dem in der DIN 18005 für unbebaute Gewerbeflächen genannten Anhaltswert zugewiesen (Variante 1). Im nächsten Schritt wurde die Immissionsbelastung aus dem geplanten Betrieb der Anlage überschlägig berechnet (Variante 2). Nachdem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine hinreichend genauen Betriebsdaten vorlagen, wurden Annahmen zu den verschiedenen Betriebsabläufen getroffen, die „auf der sicheren Seite“ liegen (u.a. gleichzeitiger Betrieb eines Brechers, einer Siebanlage und eines Zerkleinerers über zehn Stunden am gleichen Tag). Die gemäß den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass mit dem flächenhaften Emissionsansatz (Variante 1) Immissionsbelastungen von maximal 28 dB(A) tags/nachts an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (hier: Einzelanwesen im Südwesten der Planung sowie nächstgelegenes Wohnhaus in Niedererlbach an der Bachstraße) verbunden sind. Der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm wird bei weitem unterschritten, sodass das Sondergebiet für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs wie z.B. der Abfalter GmbH de facto geeignet ist. Ebenfalls gänzlich problemlos stellt sich die Geräuschsituation in Variante 2 (geplanter Betrieb einer Aufbereitungsanlage) dar: Trotz der in den Emissionsansätzen enthaltenen Prognosesicherheiten sind lediglich Beurteilungspegel zu erwarten, die den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm tagsüber (6 - 22 Uhr) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Demnach wird die Zusatzbelastung aus dem Betrieb der Aufbereitungsanlage weder zu einer rechnerischen, noch zu einer tatsächlich wahrnehmbaren Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten führen. Nachts (22 - 6 Uhr) ist kein Betrieb geplant.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung im Anhang bei (Anlage 2).

4.2. Verkehrszunahme

Die Verkehrszunahme auf öffentlichen Straßen stellt im vorliegenden Fall keinen abwägungsbeachtlichen Sachverhalt dar. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die St 2082. In einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Straße, sodass eine dezidierte Prüfung der Verkehrszunahme nach Nr. 7.4 der TA Lärm nicht notwendig ist.

Unabhängig davon lässt sich feststellen, dass im BAYGIS für die St 2082 an der relevanten Zählstelle (Nr. 75389445: St 2085 Langenpreising – B 11 KV Biller) ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 3.856 Kfz/d im Jahr 2024 angegeben ist. Gemäß den Antragsunterlagen ist für das Vorhaben von ca. 11.100 Anlieferungen und ca. 7.400 Abholungen bei 300 Arbeitstagen im Jahr auszugehen, die allesamt tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr) stattfinden werden. Dies entspricht einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 50 Kfz/d. Die Zunahme aus dem Anlagenverkehr ist viel zu gering, als dass sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgerausche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen würden. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) kann ebenfalls ausgeschlossen werden. In jedem Fall erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr, sodass die zu- und abfahrenden Lkw von den Anwohnern in Niedererlbach, Aich, Haselfurth und Eching nicht dem Anlagenbetrieb zugeordnet werden können. Die Verkehrszunahme wird in der schutzbedürftigen Nachbarschaft de facto nicht wahrnehmbar sein.

Gleiches gilt für den Baulärm, der während der Bauphase bzw. der Errichtung der Anlage durch den Betrieb von Baumaschinen und Fahrzeugen (z.B. Kran, Bagger, Radlader, Muldenkipper, Lkw) entstehen wird. Die Arbeiten werden ausnahmslos

während der Tagzeit im Zeitraum von 7:00 – 20:00 Uhr durchgeführt. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind mehr als 550 m vom Anlagenstandort entfernt und liegen im Einwirkungsbereich des öffentlichen Verkehrslärms (St 2082, St 2054) zum einen und des Gewerbelärms der in Niedererlbach ansässigen Betriebe zum anderen. Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen) werden eingehalten. Während der Bauarbeiten entstehen keine zusätzlichen Gefahren, Nachteile oder Lärmbelästigungen für die Anwohner, sodass seitens des Betreibers der Anlage keine Maßnahmen zur Minderung des Baulärms getroffen werden müssen.

4.3. Luftreinhaltung

Die Fa. Abfalter GmbH Straßen- und Tiefbau, Hartbeckerforst 35, 84172 Buch a. Erlbach, beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 164/10 der Gemarkung Buch a. Erlbach eine Recyclinganlage (Anlage zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen sowie zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein inkl. Baustofflager) zu errichten und zu betreiben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Aufbereitungsanlage Niedererlbach“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Anlage geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Immissionsschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Da beim Betrieb der Anlage Staubemissionen entstehen, wurde ein Gutachten zu den Staubemissionen und -immissionen nach den Anforderungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erstellt.

Die Prognose der Staubemissionen hat gezeigt, dass die von der geplanten Anlage zu erwartenden Emissionsmassenströme für Partikel (PM_{2,5}, PM₁₀) und Gesamtstaub die Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft überschreiten. Somit waren die Immissionen für PM_{2,5}, PM₁₀ und Gesamtstaub an den baulichen Nutzungen in der Umgebung zu ermitteln. Hierzu wurden Ausbreitungsrechnungen mit dem nach TA Luft geforderten Modell AUSTAL durchgeführt.

Die Ausbreitungsrechnungen zeigten, dass die PM₁₀-, PM_{2,5}- und Staubbiederschlags-Immissionen an den nächstgelegenen baulichen Nutzungen in der Umgebung die Irrelevanzschwelle nach Nr. 4.1 der TA Luft deutlich unterschreiten. Gemäß TA Luft ist bei Einhaltung der Irrelevanzschwelle davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlage hervorgerufen werden können.

Das Gutachten liegt dieser Begründung im Anhang bei (Anlage 5).

5. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB

Nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB i. V. mit § 12 BauGB besteht die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts, da der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 bzw. als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

5.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Recycling- und Entsorgungsanlage“ im Bereich des Ortsteils Niedererlbach.

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

Die wichtigste Grundlage für die Planung stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buch am Erlbach sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm Bayern) dar.

Regionalplan

Die Gemeinde Buch am Erlbach ist regionalplanerisch der Region 13 Landshut zugeordnet. Sie ist darin dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als ‚bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort‘ gekennzeichnet.

Arten- und Biotopschutz und sonstige Schutzgebiete

Im Planungsgebiet 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 i. V. m. § 21 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Da nicht bekannt ist ob sich im Bearbeitungsgebiet oberflächlich nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden, wird auf den Art. 8 des DSchG hingewiesen.

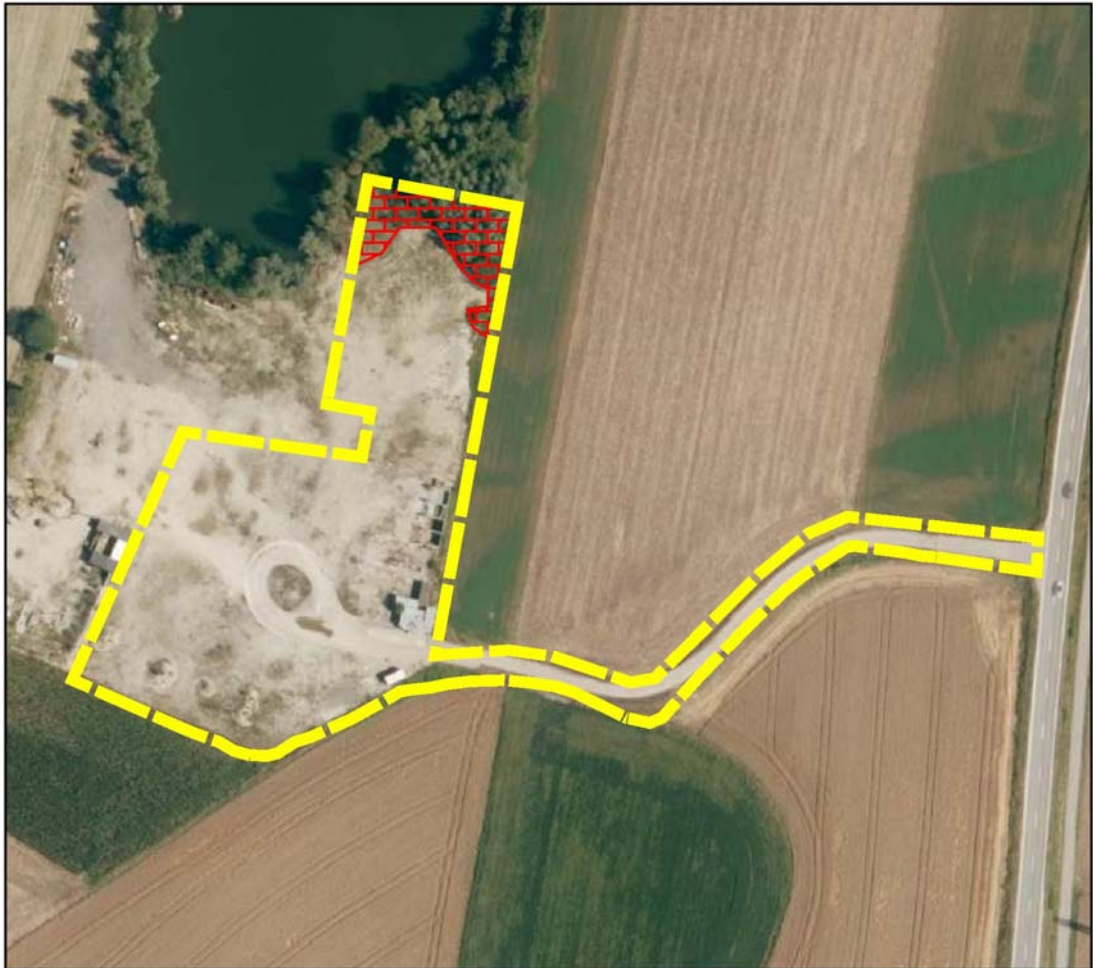
5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom bestehenden Zustand sowie von den Festsetzungen im Flächennutzungsplan auszugehen.

Im Einzelnen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden aufgelistet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der größte Teil des Geltungsbereichs wurde bereits durch eine frühere Kiesabbaufläche genutzt. Hierfür wurden auch mehrere Gebäude und bauliche Anlagen errichtet, die z. T. noch vorhanden sind. Für diese Bereiche ist somit bereits eine Versiegelung vorhanden und zulässig, für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich damit hier kein zusätzlicher Eingriff.

Lediglich für eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs wird neues Baurecht geschaffen und damit ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Die Eingriffsfläche wurde auf dem folgenden Luftbild gekennzeichnet.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt, Eingriffsfläche rote Schraffur

Schutzgut Boden

- Beschreibung:** Grünfläche gehölzbestanden, übrige Flächen gekiest, teilweise verdichtet, in Teilbereichen bestehende bauliche Anlagen.
- Auswirkungen:** Durch die Ausweisung eines Sondergebiets werden Bebauungen und damit eine Versiegelung möglich, die in Teilbereichen bereits vorhanden (und zulässig) ist. Am östlichen Rand wurde ein Randgrünstreifen festgesetzt.
- Ergebnis:** Insgesamt sind aufgrund der Versiegelung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

- Beschreibung:** Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Aufgrund der angrenzenden Hochwassergefahrenflächen (HQ 100) ist mit einem hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen.
- Auswirkungen:** Durch die Zulassung der Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss in Teilbereichen verändert. Da das Niederschlagswasser der Neubauten versickert wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Im Hinblick auf die Erfüllung der Gewässerschutzanforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die geplante Anlage wurde ein Gutachten durch die Perakus – Technische Sachverständigen-Organisation e.V. erstellt, das dieser Begründung im Anhang beiliegt (Anlage 8). Darin wurde bestätigt, dass die Anlage insgesamt die Gewässerschutzanforderungen unter Beachtung der aufgeführten Anforderungen erfüllt.
- Ergebnis:** Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

- Beschreibung:** Planungsgebiet in einer Randlage des Isartals, das eine bedeutende Frischluftschneise darstellt.
- Auswirkungen:** Durch die Ausweisung eines Sondergebiets wird in Teilbereichen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Auswirkungen auf klimatische Zusammenhänge ergeben sich dabei aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung im kleinklimatischen Bereich, es handelt sich weiterhin um gut durchlüftete Flächen in freier Landschaft.
- Ergebnis:** Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Beschreibung:** Gehölzbestand im nördlichen Teilbereich vorhanden.
- Auswirkungen:** Der Gehölzbestand darf bei Festsetzung des Sondergebiets gerodet werden. In Teilbereichen werden im Rahmen des Grünordnungsplans Grünstreifen festgesetzt. Der größere Teil des Gehölzbestands um den nördlich angrenzenden Weiher bleibt bestehen.
Mit Datum vom 16.12.2024 wurde durch das Büro Naturgutachter in Freising ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, der dieser Begründung als Anhang beiliegt. Die darin empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen in Bezug auf Flussregenpfeifer und Feldsperling wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Ergebnis:** Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände

nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Insgesamt sind damit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

- Beschreibung:** Flächen im Bereich der bisherigen Kiesabbaufläche ohne Bedeutung für Freizeit und Erholung.
- Auswirkungen:** Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind mehr als 550 m vom Anlagenstandort entfernt, daher sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Lichtblendung und elektromagnetische Strahlung nicht zu erwarten. Ein Gutachten zur Überprüfung der Unterschreitung der Mengenschwellen im Anhang 1 der 12. BImSchV (Anwendung der Störfall-Verordnung) hat ergeben, dass bei Einhaltung der von Betreiber gesetzten und im vorliegenden Gutachten aufgeführten Maßnahmen gewährleistet ist, dass die geplante Anlage die Grenzen für ein Zutreffen der Vorgaben der 12. BImSchV sicher und dauerhaft unterschreitet. Das Gutachten liegt der Begründung im Anhang bei (Anlage 4). Im Hinblick auf Lärmemissionen wurde ein Gutachten (Schalltechnischer Kurzbericht) erstellt, das dieser Begründung im Anhang beiliegt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.1. ‚Schallschutz‘ der Begründung zusammengefasst. Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung im Anhang bei (Anlage 2). Bezüglich einer möglichen Verkehrszunahme und daraus entstehenden Beeinträchtigungen durch den Bau einerseits und den Betrieb andererseits wird in Kapitel 4.2. ‚Verkehrszunahme‘ der Begründung Stellung genommen. Beim Betrieb der Recyclinganlage treten Staubemissionen auf. Das Gutachten zu den Staubemissionen und -immissionen nach TA Luft hat gezeigt, dass an den nächstgelegenen baulichen Nutzungen keine relevanten Staubimmissionen auftreten. Dies wird im Kapitel 4.3. ‚Luftreinhaltung‘ der Begründung näher erläutert. Das Gutachten zur Luftreinhaltung liegt dieser Begründung im Anhang bei (Anlage 5).
- Ergebnis:** Im Rahmen der Gutachten zu Schallschutz und Staubemissionen wurden keine relevanten Beeinträchtigungen festgestellt. Insgesamt ist damit festzustellen, dass durch die Ausweisung eines Sondergebiets und die damit verbundene Nutzungsänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

- Beschreibung:** Die Fläche im Bereich des Kiesabbaugebiets hat nur sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Auswirkungen:** Auch wenn die Gehölze im Bereich der Eingriffsfläche entfernt werden, hat dies kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da der Großteil der Gehölze um den nördlich angrenzenden Weiher erhalten bleibt. Die neu zu errichtenden Gebäude bleiben hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung im Bereich der bisherigen Bestandsgebäude und stellen daher keine besondere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.
- Ergebnis:** Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung: Im Planungsgebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt, allerdings befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets einige Bodendenkmäler.
- Auswirkungen: Ob sich im Planungsgebiet trotz stattgefundenem Kiesabbau Bodendenkmäler befinden, ist nicht bekannt.
- Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Aufbereitungsanlage nicht errichtet werden. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies aufgrund der Kleinteiligkeit der Eingriffsfläche nur geringe Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird allerdings auch in gewissem Sinne die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt.

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- o Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
z. B. Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedung ist ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.
- o Insektenfreundliche Beleuchtung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. Zur Außenbeleuchtung ist gerichtetes Licht zu verwenden, Fassadenbeleuchtung und Bodenstrahler sind unzulässig.
- o Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Ausgleich

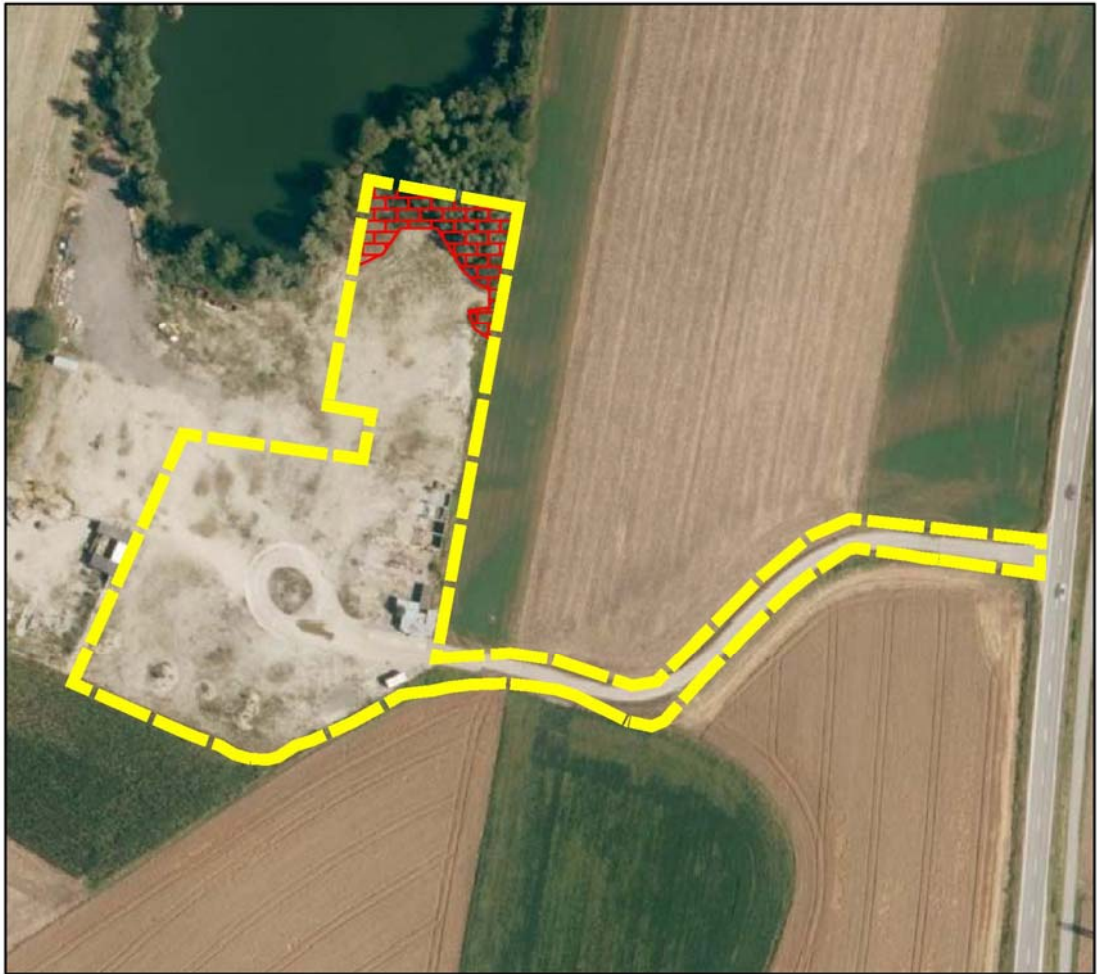
Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.

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.
- o Schritt 5 - Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche wird die bisher nicht als Kiesabbaufläche genutzte Fläche im Norden des Geltungsbereichs angesetzt.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Geltungsbereich gelb gestrichelt, Eingriffsfläche rote Schraffur

Die Eingriffsfläche umfasst 602 m².

Ausgangszustand Vorwälder (W 21) auf natürlich entwickelten Böden (BNT) mittel Pauschale Bewertung mit **7 WP**.

Eingriffsfläche 602 m² x 7 WP = 4214 WP

Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Beeinträchtigungsfaktor = 0,8

Planungsfaktor

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor festgesetzt:

- o Insektenfreundliche Beleuchtung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. Zur Außenbeleuchtung ist gerichtetes Licht zu verwenden, Fassadenbeleuchtung und Bodenstrahler sind unzulässig.
- o Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Summe **Planungsfaktor 10 %**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf = 4214 WP x 0,8 = 3371,2 WP x 0,90 = **3034 WP**

Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 289 der Gemarkung Buch am Erlbach nachgewiesen.

Ausgangszustand:

A11 – Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation.

Zielzustand:

S122 - Oligo bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah

G213 - Artenarmes Extensivgrünland

Ermittelter Kompensationsumfang: **3200 WP**

Detaillierte Angaben zu Lage, Bestandsaufnahme und Maßnahmen sind der Ausgleichsflächenplanung von Naturgutachter Robert Mayer zu entnehmen (Anlage 6 zur Begründung)

Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof I Saale, Telefon 09281 1800-46 76, Fax 09281 -1800 -46 97, oeftk@lfu.bayern.de, zu melden.

5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich wurden im Hinblick auf die spezielle Planungssituation der Umnutzung einer Kiesabbaufläche nicht geprüft.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Es wurde ein schalltechnischer Kurzbericht erstellt und der Begründung beigelegt.

5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überprüfung der Entwicklung Randgrünflächen nach 5 Jahren.

5.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich einer bisherigen Kiesabbaufläche werden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fuhr- und Erdbauunternehmen / Recycling- und Entsorgungsunternehmen geplant. Durch die Planung werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt

6. WASSERWIRTSCHAFT

6.1. Hochwasser – überschwemmungsgefährdete Flächen

Der Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) weist in dem unmittelbar angrenzenden Bereich Hochwassergefahrenflächen (HQ 100) aus.



Kartendienst LfU – Hochwassergefahrenflächen HQ100 hellblaue Schraffur,
Geltungsbereich Bebauungsplan gelb gestrichelt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplans wurde daher so gewählt, dass die Hochwassergefahrenflächen HQ100 nicht berührt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilflächen des Geltungsbereichs im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem liegen. (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten)



Kartendienst LfU – Hochwassergefahrenflächen HQ extrem weiße/hellblaue Schraffur, Geltungsbereich Bebauungsplan gelb gestrichelt.

Bei der Planung wurden die Hochwassergefahrenflächen insofern berücksichtigt, als im Bereich der HQ-extrem-Flächen lediglich Boxenanlagen geplant wurden.

Im Hinblick auf die Erfüllung der Gewässerschutzanforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die geplante Anlage wurde ein Gutachten durch die Perakus – Technische Sachverständigen-Organisation e.V. erstellt, das dieser Begründung im Anhang beiliegt. (Anlage 8)

Darin werden auch bestimmte Anforderungen an die Boxenanlagen gestellt. (Sh. hierzu auch Kap. 6.5.)

6.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Grundwasser durch den Eigentümer selbst zu treffen.

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der gültigen Fassung erfüllt sind. Sind diese Voraussetzungen nicht oder zum Teil nicht gegeben, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 BayWG zu stellen. Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.

Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

6.3. Abwasserbeseitigung

Ein Kanalbau durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine private Kleinkläranlage.

6.4. Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung durch die Gemeinde ist nicht geplant. Die Wasserversorgung erfolgt privat über Wassertanks.

6.5. Gewässerschutzanforderungen

Im Hinblick auf die Erfüllung der Gewässerschutzanforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die geplante Anlage wurde ein Gutachten durch die Perakus – Technische Sachverständigen-Organisation e.V. erstellt, das dieser Begründung im Anhang beiliegt. (Anlage 7)

Darin wird in Kapitel 7 „Prüfergebnis/Zusammenfassung“ folgendes festgestellt:

Der Sachverständige bestätigt, dass die Anlage insgesamt die Gewässerschutzanforderungen erfüllt, sofern die nachfolgenden Anforderungen beachtet werden: In den nicht überdachten Boxenanlagen dürfen nur nicht wassergefährdende Abfälle, sowie hergestelltes Recyclingmaterial / Produkte gelagert werden!

Die überdachte Boxenanlagen dürfen erst nach der Einhausung bzw. Überdachung im Betrieb gesetzt werden, um gefährlichen Abfällen zu lagern.

Auf der Lagerflächen 1 + 2 für Container dürfen nur dicht und mit Deckeln ausgestattete Container für wassergefährdende Abfälle verwendet werden.

7. DENKMALSCHUTZ

7.1. Bodendenkmalpflege

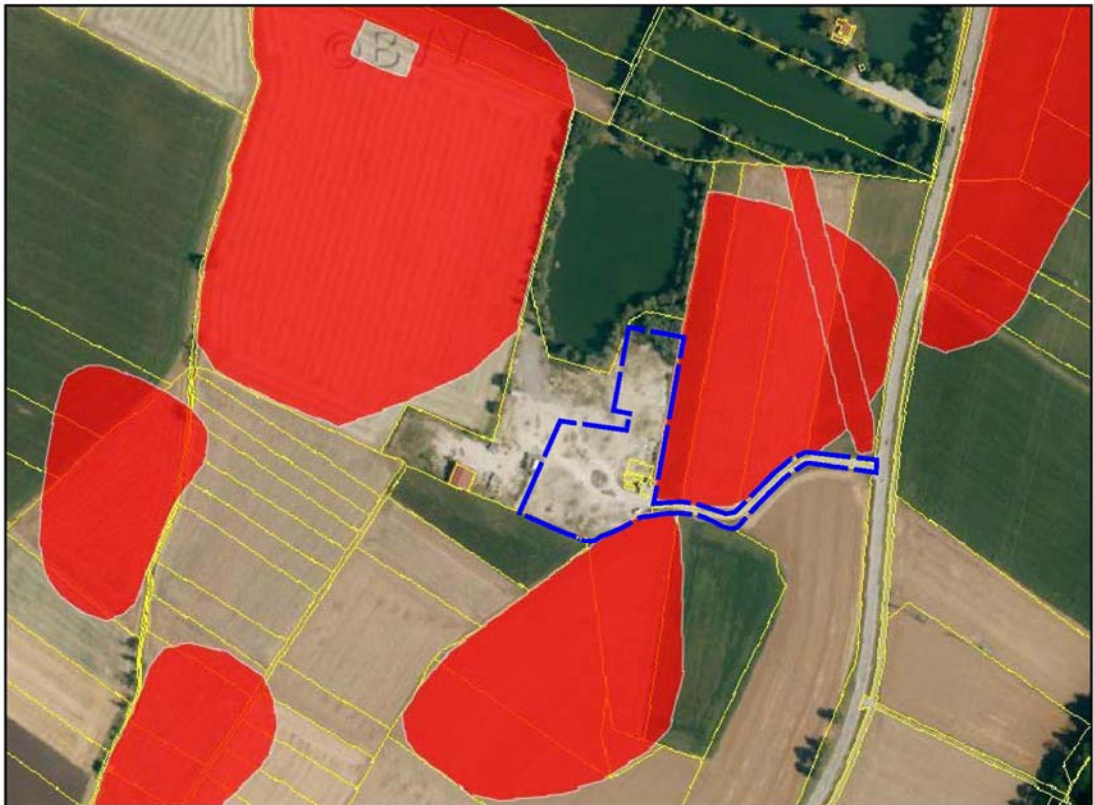
In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Nr. D-2-7538-0022: „Verebnete Grabhügel mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit, Bestattungsplatz der Latènezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit“

Nr. D-2-7538-0291: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit sowie des Mittelalters bzw. der Neuzeit“

Nr. D-2-7538-0023: „Teilstück der Römerstraße Moos - Augsburg. Siedlung der römischen Kaiserzeit.“

Nr. D-2-7538-0018: „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 27.06.2024
Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet blau gestrichelt

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7.2. Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich weder im noch in der Nähe des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen sind nicht gegeben.

8. **ENERGIEVERSORGUNG**

8.1. **Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

9. **ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	9447 m ²
davon Zufahrt öffentlich gewidmet	937 m ²

Landshut, den	23.02.2026	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf	01.07.2024	vom.....
Entwurf	23.02.2026	
		Buch am Erlbach, den
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut		 1. Bürgermeisterin Winklmaier Wenzl

Anhang zur Begründung

- Anlage 1: Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Anlage 2: Schalltechnischer Kurzbericht v. Juni 2024, C. Hentschel Consult
- Anlage 3: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
v. 16.12.2024, Naturgutachter Freising
- Anlage 4: Gutachten zur Anwendung der Störfall-Verordnung
v. 6.2.2025, Dr. Franz GmbH
- Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme zur Luftreinhaltung v. 22.7.2025, iMA
- Anlage 6: Ausgleichsflächenplanung v. 27.11.2025, Naturgutachter Robert Mayer
- Anlage 7: Gutachten Gewässerschutzanforderungen nach WHG v. 18.8.2025, Perakus