



GEMEINDE BÖBRACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Regen

DECKBLATT NR. 3
BEBAUUNGSPLAN
WA „DRACHSELSEBENE“

Aufhebungssatzung

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 11.06.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Böbrach

vertr. d. 1. Bürgermeister Gerd Schönberger
Rathausplatz 1
94255 Böbrach
Tel.: 09923 / 80100-0
Fax: 09923 / 80100-7
Mail: poststelle@boebrach.de
Web: www.boebrach.de

Böbrach, den 11.06.2026

Gerd Schönberger
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung.....	4
1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
2. Änderung durch Deckblatt Nr. 3 / Auswirkungen.....	6
2.1. Bauplanungsrechtliche Situation	6
2.2. Bestandbeschreibung Änderungsbereich Deckblatt Nr. 3.....	7
2.3. Änderung durch Deckblatt Nr. 3.....	8
2.4. Erschließung	9
2.5. Ver- und Entsorgung.....	9
2.6. Biotop- und Artenschutz.....	9
2.7. Wasserwirtschaft	9
2.8. Denkmalpflege	9
3. Umweltbericht.....	10
3.1. Ziele der Planung	10
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	10
3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	15
3.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	15
3.7. Planungsalternativen	15
3.8. Methodik / Grundlagen	15
3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
3.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4. Unterlagenverzeichnis.....	17

1. Aufstellung und Planung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 30.10.2024 hat die Gemeinde Böbrach die Änderung des Bebauungsplanes WA „Drachsebene“ (Satzung von 24.11.1992) beschlossen. Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 215/2 (Tfl.), 218/2, 218/3, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 218/17, 218/18, 218/19, 218/20, 218/21 und 218/22 der Gemarkung Böbrach mit einer Größe von ca. 2,09 ha.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Böbrach befindet sich parallel zum Änderungsverfahren durch das Deckblatt Nr. 3 „WA Drachsebene“ in Neuaufstellung. Die Flächen im Flächennutzungsplan werden gemäß des gegenständlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes „WA Drachsebene“ dargestellt. Die Deckblätter 1 und 2 zum Bebauungsplan „WA Drachsebene“ wurden jeweils in einem früheren Verfahren eingestellt.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan WA „Drachsebene“ zeigt südlich der geplanten und teilweise bebauten Bauflächen auf den Flurnummern 218/6 und 218/22 innerhalb des Geltungsbereiches Flächen ohne hinreichende bauplanungsrechtliche Festlegungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Flächen unbeplant, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, belassen.

Aufgrund des Fehlens von hinreichenden bauplanungsrechtlichen Aussagen für die genannten Flächen können diese mangels Regelungsgehalt nach geltendem Baurecht nicht bebaut werden. Durch die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes (Satzung vom 24.11.1992) gelten die ca. 5.671 m² Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dennoch als Innenentwicklungspotenzial für die Gemeinde Böbrach. Die Erschließung des bislang unbeplanten Teilbereiches ist bauleitplanerisch nicht vorbereitet und erfordert auf der Grundlage aktueller technischer und rechtlicher Anforderungen (z. B. an die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung, Feuerwehrezufahrt) voraussichtlich einen hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand.

Die Gemeinde Böbrach beabsichtigt aufgrund der genannten ungünstigen Voraussetzungen die Herausnahme der Flurnummern 218/6 und 218/22, Gmk. Böbrach, aus dem Geltungsbereich im Zuge einer Aufhebungssatzung. Dadurch können vorhandene Innenentwicklungspotenziale verringert und durch eine bedarfsangepasste Neuausweisung von Bauflächen an alternativer Stelle im Gemeindegebiet attraktive und realisierbare Entwicklung Wohnbauflächen ermöglicht werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Böbrach und der gegenständlichen Teilaufhebung des Bebauungsplanes „WA Drachsebene“ wird der genannte Bereich mit dem Ziel geändert, nicht umsetzbare Wohnbauflächen zurückzunehmen. Dadurch soll der Gemeinde ein entsprechender Handlungsspielraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen an alternativen Standorten ermöglicht werden.

1.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1.3.1 Bestand FNP-LP

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Böbrach vom 12.01.1982 stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines

Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand von Böbrach dar. Nördlich, südlich und westlich grenzen weitere Wohngebietsflächen an. Die östlich angrenzenden Bereiche werden als landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau abgebildet.

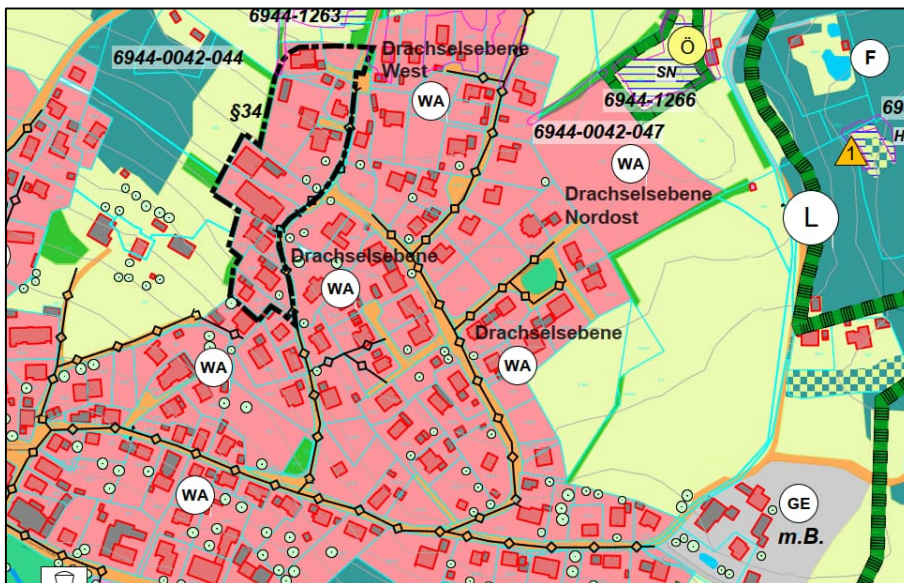


Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Böbrach

Quelle:
Gemeinde Böbrach

1.3.2. Neuaufstellung FNP-LP

Der zurzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Böbrach zeigt den gegenständlichen Änderungsbereich am östlichen Ortsrand von Böbrach als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Die bestehenden Heckenstrukturen südlich der Flurnummer 218/6 werden als zu erhalten dargestellt. Die Wohngebietsflächen werden im Zuge der Neuaufstellung des FNP-LP der Gemeinde Böbrach nordöstlich im Zuge der Neuausweisung des WA „Drachselebene Nordost“ erweitert.



Änderungen FNP-LP Böbrach durch Neuaufstellung. Rücknahme der südöstlichen Flächen sowie Erweiterung durch WA „Drachselebene Nordost“. Stand Vorentwurf vom 27.03.2025

Quelle: Gemeinde Böbrach / mks AI 2024

2. Änderung durch Deckblatt Nr. 3 / Auswirkungen

2.1. Bauplanungsrechtliche Situation

Im nordöstlichen Bereich von Böbrach sind umfangreiche Wohngebiete angesiedelt. Östlich des Wirtsweges wurde im Jahr 1992 der Bebauungsplan WA „Drachselsebene“ für ein Gebiet mit ca. 2,1 ha Fläche aufgestellt (Satzung vom 24.11.1992). Davon wurden bis dato ausschließlich die Parzellen im nördlichen, zentral östlichen und zentral westlichen Geltungsbereich auf den Flurnummern 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 218/18, 218/19 und 218/21 Gmk. Böbrach bebaut.

Im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich auf den Flurnummern 218/2 218/3, 218/7 und 218/20 Gmk. Böbrach insgesamt vier unbebaute Parzellen, die für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Der Bebauungsplan zeigt innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Verkehrsflächen, geplante Parzellen durch Grundstücksgrenzen getrennt und Standorte für Wohngebäude und Garagen sowie deren vorgeschriebene Firstrichtung und Gehölzstandorte durch Ein- und Durchgrünung.



Bebauungsplan WA
„Drachselsebene“ vom
24.11.1992.

Quelle:
Gemeinde Böbrach

2.2. Bestandbeschreibung Änderungsbereich Deckblatt Nr. 3

Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes (Fl.-Nr. 218/6 und 218/22 Gmk. Böbrach) weisen keine Bebauung auf. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für diese Flächen keine bauplanungsrechtlichen Aussagen, es werden lediglich vereinzelte Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung dargestellt. Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt, am südöstlichen Bereich der Flurnummer 218/6 befinden sich entlang der Grundstücksgrenze Heckenstrukturen.

Das Gelände des Änderungsbereiches fällt von der nördlichen Spitze der Flurstücke von ca. 626,20 m ü. NHN mäßig steil in Richtung der südlichen Spitze des Flurstücks 218/6 auf ca. 615,40 m ü. NHN ab. Innerhalb und in naher Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Da die gegenständlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Drachelsebene“ liegen, gelten diese als kurzfristig aktivierbares Innenentwicklungspotenzial. Aufgrund der fehlenden hinreichenden baurechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes besteht jedoch keine Entwicklungsmöglichkeit für diese Teilflächen.



Digitales Orthofoto und
Flurkarte des Plangebietes
in Böbrach.

Quelle: BayernAtlas,
07/2025

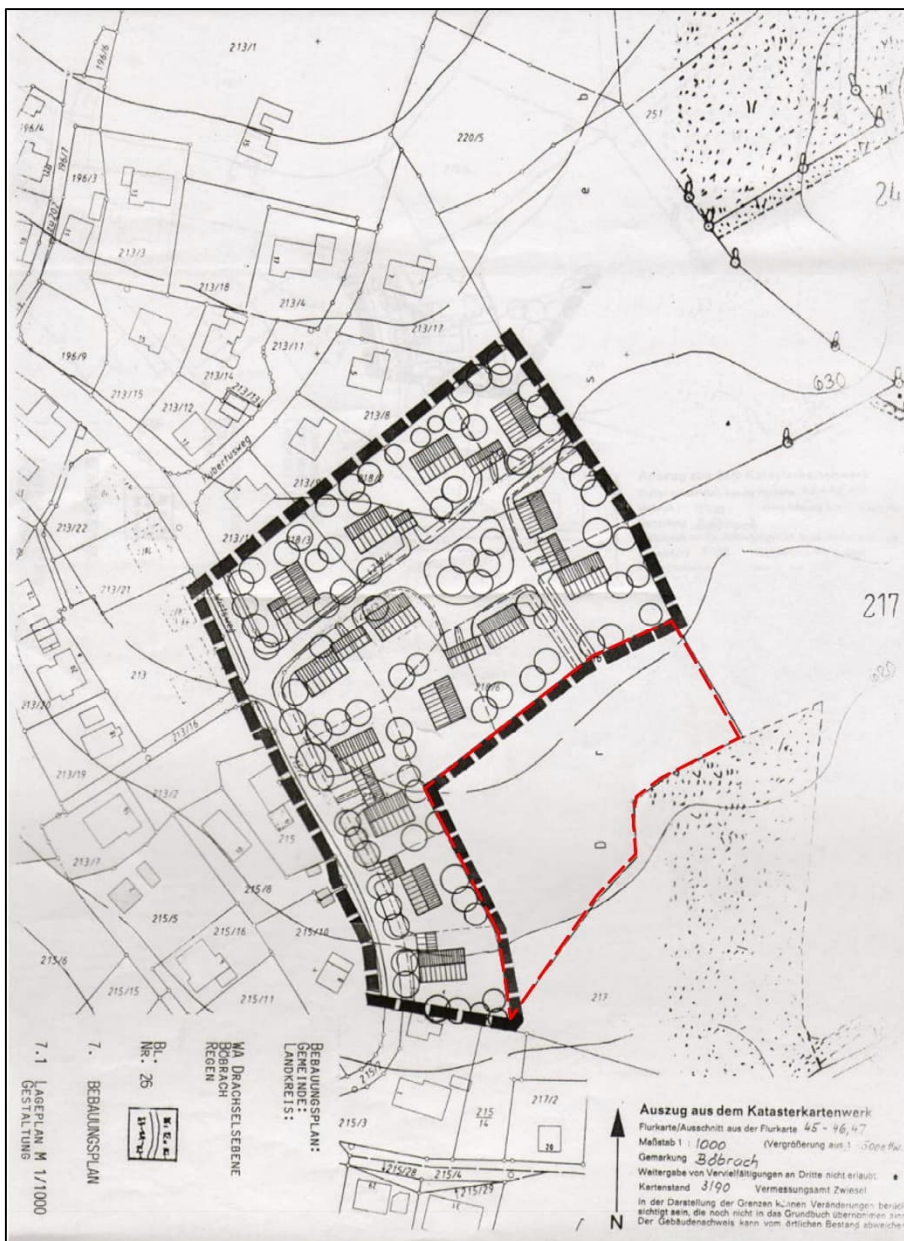
2.3. Änderung durch Deckblatt Nr. 3

2.3.1 Lage und Umfang

Der Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 3 umfasst die Flurnummern 218/6 und 218/22 der Gemarkung Böbrach mit einer Flächengröße von ca. 0,56 ha. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an der Ost- und Südostseite durch Hecken eingegrenzt sind.

2.3.2 Inhalt der Änderung Deckblatt Nr. 3

Die bisher rechtskräftig festgesetzten Inhalte des Bebauungsplanes „WA Drachselebene“ in der Fassung vom 24.11.1992 werden innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 3 aufgehoben. Der Geltungsbereich bestimmt sich nach der Planzeichnung im Lageplan 2 M 1:1.000. Die Flächen befinden sich nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 3 künftig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.



2.4. Erschließung

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 3 hat keine Auswirkungen auf die bestehende Verkehrserschließung der Flächen, die unverändert erhalten bleibt.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 3 hat keine Auswirkungen auf Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches.

2.6. Biotop- und Artenschutz

Durch die Planänderungen werden keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG berührt.

An der südöstlichen Grenze der Flurnummer 218/6 befinden sich lineare Heckenstrukturen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Aus der Planänderung ergeben sich keine unmittelbaren Anforderungen an den Artenschutz. Die Flächen werden gemäß der derzeitigen Nutzung auch weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Diese Gehölzbestände bleiben im Außenbereich erhalten und unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

2.7. Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung werden festgesetzte, vorläufig gesicherte oder ermittelte Überschwemmungsgebiete nicht berührt. Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch die Planänderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft gegeben, die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen werden erhalten.

2.8. Denkmalpflege

Durch die Planänderungen werden potenzielle Eingriffsflächen verringert und dadurch ggf. vorhandene Bodendenkmäler unbeeinträchtigt belassen. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Bodendenkmalschutzes.

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3. Umweltbericht

Für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Drachselsebene“ durch Deckblatt Nr. 3 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Böbrach beabsichtigt mit der Planänderung durch Deckblatt Nr. 3 die Aufhebung von Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes „Drachselsebene“. Bei den Flächen handelt es sich um vorhandene Innenentwicklungspotenziale, die jedoch aufgrund von fehlenden bauplanungsrechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind.

Um den Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet zu decken, beabsichtigt die Gemeinde neben der Aktivierung von anderweitig bestehenden Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde die Entwicklung von Wohngebieten an alternativen Standorten. Durch die Teilaufhebung bislang nicht genutzte Teilflächen des WA „Drachselsebene“ beabsichtigt die Gemeinde, sich den dafür erforderlichen bauleitplanerischen Handlungsspielraum zu schaffen.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.06.2023 (LEP 2023) ist die Gemeinde Böbrach als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

- | | | |
|-----------|-------|--|
| Grundsatz | 3.1.1 | Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. |
| Ziel | 3.2 | In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. |
| Grundsatz | 3.3 | Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. |
| Ziel | 3.3 | Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...). |

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2023, indem die Gemeinde ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial für Wohnbauflächen aufhebt, das mangels bauplanungsrechtlich hinreichender Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Entwicklung von Wohnraum ermöglicht. Nachdem gemäß Ziel 3.2 des LEP 2023 der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist, stehen die südöstlichen Flächen des Bebauungsplanes WA „Drachsebene“ einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung an einem alternativen Standort entgegen, wodurch eine Weiterentwicklung des gemeindlichen Wohnraumangebotes in Teilen behindert würde.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes in den südöstlichen Teilbereichen erhält die Gemeinde einen zusätzlichen bauleitplanerischen Handlungsspielraum, um einen geeigneten alternativen Standort für Wohngebiete entwickeln zu können.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Flächen befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

- | | | |
|-----------|-----|--|
| Grundsatz | 1.1 | Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. |
| Grundsatz | 1.3 | Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. |
| Grundsatz | 1.4 | Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird. |

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes im südöstlichen Teilbereich werden vorhandene Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen aufgehoben. Da die Flächen aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Aussagen des Bebauungsplanes WA „Drachsebene“ nicht als Wohngebiet etabliert bzw. bebaut werden können, leisten sie keinen Beitrag zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum. Dies wirkt sich negativ auf die Entwicklungsmöglichkeiten weiterer Wohngebiete in der Gemeinde Böbrach aus.

Mit der Rücknahme der Darstellungen erhält die Gemeinde den bauleitplanerischen Handlungsspielraum, um einen geeigneten alternativen Wohnraumstandort entwickeln zu können.

3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

3.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Im Änderungsbereich grenzen im Norden, Süden und Westen ausschließlich Wohngebiete an. Östlich der Fläche befinden sich landwirtschaftlich als Grünfläche genutzte Bereiche und dahinter bewaldete Hänge des Böbracher Berges.

Auswirkungen:

Die Aufhebung der Wohngebietsfläche hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Flächen werden im Änderungsbereich wie bisher weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine sind Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Der Änderungsbereich hat aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatschG sind nicht vorhanden. An der südöstlichen Grenze der Flurnummer 218/6 befinden sich lineare Heckenstrukturen.

Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Teilflächen werden Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen potenziell vermieden. Die vorhandenen Gehölzbestände der Hecke bleiben im Außenbereich erhalten und unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatschG. Die landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin genutzt. Wesentliche Auswirkungen auf Arten und die biologische Vielfalt sind nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Planänderung nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ggf. vorkommender streng geschützter Arten durch die Planänderung ist nicht einschlägig.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.3.3. Boden

Bestand:

Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich als Grünfläche genutzte Bereiche mit Bodenschätzungszahlen von 28-40, die eine geringe Ertragsfähigkeit aufweisen. Bodentyp: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Teilflächen ergeben sich keine Änderungen für die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Bodenfunktionen bleiben erhalten. Die Flächen können weiterhin für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.3.4. Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Teilflächen kommt es zu keinen Änderungen der aktuellen Situation. Der Niederschlagswasserabfluss bleibt unverändert erhalten, ebenso die örtlichen Wasserhaushaltsfunktionen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.3.5. Luft

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Teilflächen ergeben sich keine Änderungen zur aktuellen Luftsituation. Die vorhandenen Luftbelastungen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bleiben erhalten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.3.6. Klima

Bestand:

Der Änderungsbereich liegen außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild am nordöstlichen Ortsrand von Böbrach ist durch die Wohnbebauung und den Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und Waldhängen geprägt. Die mäßig steil nach Norden ansteigenden Flächen im Änderungsbereich sind nur im unmittelbaren Ortsbereich einsehbar, da das Gelände nach Osten durch Heckenstrukturen abgeschirmt wird. Die Hecke sorgt ebenfalls für eine landschaftstypische Eingliederung des Änderungsbereiches und der nördlich und nordwestlich liegenden Wohnbebauung. Die Flächen liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“. Östlich und westlich verlaufen Mountainbike- und örtliche Wanderwege.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung der Teilflächen werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht verändert und weiterhin als solche genutzt. Die Ziele des Naturparkes werden unterstützt. Die Erholungsfunktion der Freizeitwege wird nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Bodendenkmäler sind in den Änderungsbereich nicht verzeichnet. Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung würden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen erhalten bleiben. Für die Gemeinde würde dies bedeuten, dass sie diese Flächen vorrangig entwickeln muss. Da keine hinreichenden bauplanungsrechtlichen Aussagen für diese Teilflächen bestehen, ist eine reale Entwicklung dieser Potenziale als nicht umsetzbar. Die Gemeinde müsste bei Nichtdurchführung der Aufhebung aufgrund der durch die Teilflächen vorhandenen Potenziale für Wohnraum den Umfang für eine Neuausweisung an anderer Stelle verringern.

3.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der fehlenden erkennbaren Umweltauswirkungen der Teilflächenaufhebung nicht erforderlich.

3.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Aufhebung für Teilflächen des WA „Drachsebene“ verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

3.7. Planungsalternativen

Die Aufhebung der Teilflächen mit fehlender baurechtlicher Aussagen innerhalb des WA „Drachsebene“ ist erforderlich, um vorhandene nicht entwickelbare Wohngebietsflächen als Innenentwicklungspotenziale auszuschneiden. Erst dadurch erhält die Gemeinde die Option, auf einem alternativen Standort Wohnbauflächen zu entwickeln. Da die Flächen keinerlei baurechtliche Aussagen zur Entwicklung enthalten, ist eine Veränderung der Flächen ohnehin nicht gegeben, so dass Alternativen zu den vorliegenden Planänderungen nicht vorliegen.

3.8. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.06.2023
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021
- Flächennutzungsplan Gemeinde Böbrach (Rechtskräftige Version vom 12.01.1982)
- Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Böbrach in Aufstellung, Vorentwurf vom 27.03.2025.
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021
- BayernAtlas (Geoportal Bayern): Fachdaten Umwelt, Boden, Naturgefahren und Denkmäler des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025
- UmweltAtlas Bayern: Fachdaten Boden und Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2025
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

3.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ergeben sich aus der Planänderung keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

3.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan WA „Drachsebene“ setzt Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand von Böbrach fest. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden für die Flurnummern 218/6 und 218/22 der Gemarkung Böbrach im Bebauungsplan keine hinreichenden baurechtlichen Aussagen getroffen, so dass sich faktisch keine geregelten Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Teilgebiet ergeben. Eine Umsetzung des vorhandenen Innenentwicklungspotenziales ist nicht realisierbar. Die Gemeinde Böbrach beabsichtigt daher die Aufhebung von Teilflächen und Rückführung in landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Sie erhält dadurch die Option, die nicht entwickelbaren Wohnbauflächen auf einem alternativen Standort zu realisieren. Die Auswirkungen der Planänderungen auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Da ausschließlich nicht entwickelbare Bauflächen aufgehoben werden, sind keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht ausgelöst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes WA „Drachsebene“ durch Deckblatt Nr. 3 als umweltverträglich zu werten. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben:

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	keine	keine	keine	nicht betroffen
Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt	keine	keine	keine	nicht betroffen
Boden	keine	keine	keine	nicht betroffen
Wasser	keine	keine	keine	nicht betroffen
Luft / Klima	keine	keine	keine	nicht betroffen
Landschaftsbild	keine	keine	keine	nicht betroffen
Erholungseignung	keine	keine	keine	nicht betroffen
Kulturgüter	keine	keine	keine	nicht betroffen

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan WA „Drachselsebene“ sind nachfolgende Unterlagen:

- Lageplan B 1.0 Deckblatt Nr. 3 – Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans WA „Drachselsebene“, M 1:1.000
- Begründung zum Deckblatt Nr. 3 – Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes WA „Drachselsebene“, Seiten 1-17.