



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL aortner@soplus.de

# BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT  
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DURCH DECKBLATT NR. 18

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MOOS  
GEMEINDE BUCHHOFEN

Ausfertigung vom:

04.07.2019

Vorhabensträger:

Gemeinde Buchhofen  
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1  
94554 Moos

Buchhofen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Friedberger [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.2	Räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches .....	5
3.3	Derzeitige Nutzung .....	5
3.4	Kultur- und Sachgüter .....	5
3.5	Altlasten .....	6
<b>4</b>	<b>Erschließung (Ver- und Entsorgung) .....</b>	<b>7</b>
4.1	Erschließung .....	7
4.2	Wasserversorgung .....	7
4.3	Abwasserentsorgung .....	7
4.4	Niederschlagswasserentsorgung .....	7
4.5	Stromversorgung .....	8
4.6	Abfallentsorgung .....	8
4.7	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	8
<b>5</b>	<b>Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes .....</b>	<b>10</b>

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat von Buchhofen hat am 07.03.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Moos durch Deckblatt Nr. 18 im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen beschlossen. Diese beiden Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Entsprechend der tatsächlichen derzeitigen und künftig geplanten Nutzung werden die beiden Grundstücke künftig als Mischgebiet (MI) dargestellt. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§13 Abs. 1 Nr.1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu hören.

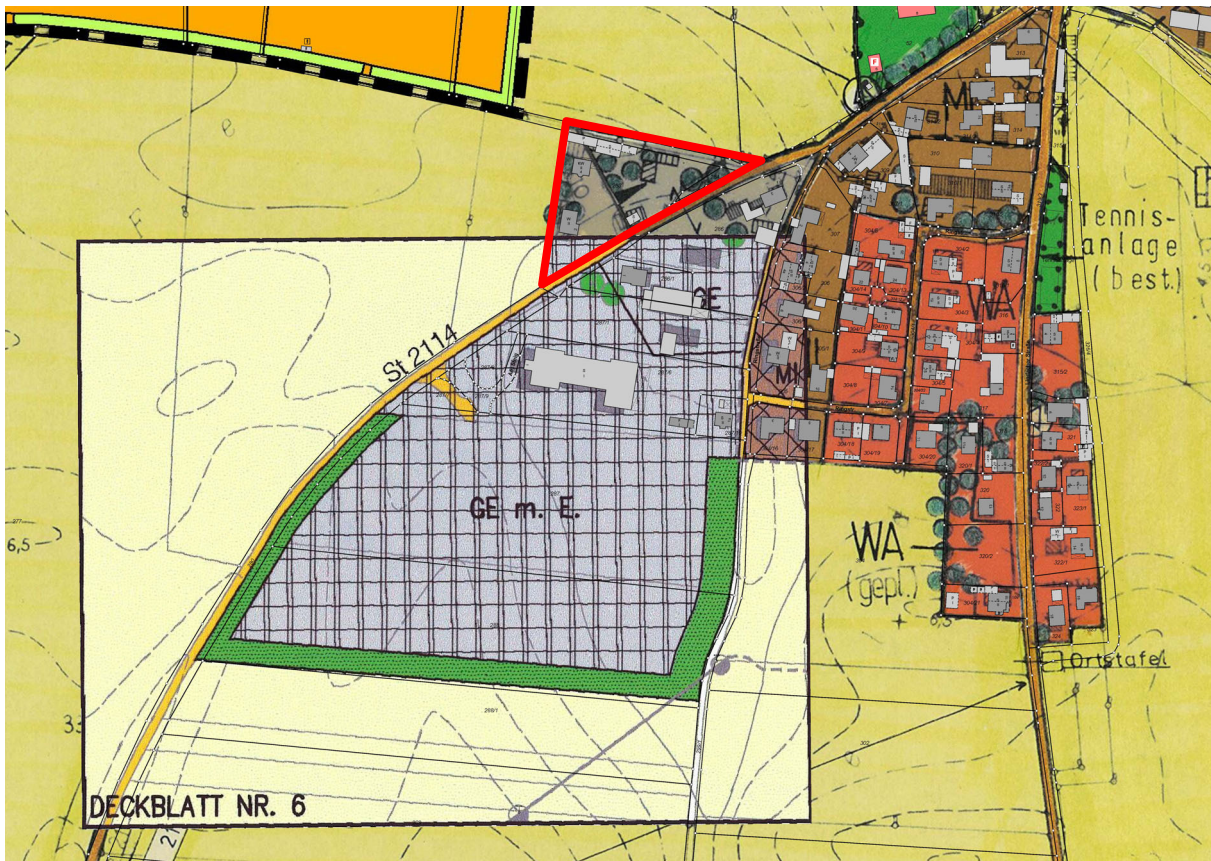


Bild 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen FNP, rotumrandet = Änderungsbereich

## 2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der für die Änderung vorgesehene Bereich (Flur-Nrn. 283 und 284 Gmkg. Buchhofen) wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entsprechend der tatsächlichen derzeitigen und künftig geplanten Nutzung werden die beiden Grundstücke künftig als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Für den zur Änderung vorgesehenen Bereich ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe.

Anlass der geplanten Änderung ist zudem auch ein konkretes Bauvorhaben auf den Flurstücken Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen. Der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage soll im Osten des Änderungsbereiches durchgeführt werden. Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da die Errichtung von Wohngebäuden in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird somit die Umwidmung des Änderungsbereiches in ein Mischgebiet angestrebt.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Buchhofen ist die Flächenutzungsplanänderung für den Änderungsbereich daher erforderlich.

*Auszug aus § 5 Abs. 1 BauNVO: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht westlich stören.*

### **3 Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches**

#### **3.1 Lage**

Der für die Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich liegt am südwestlichen Ortsausgang von Buchhofen und umfasst die Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen.

#### **3.2 Räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches**

Die Gesamtfläche, welche durch die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 betroffen ist, beträgt 6.250 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Derzeitige Nutzung**

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt.

#### **3.4 Kultur- und Sachgüter**

Nördlich des Änderungsbereiches wurde das Bodendenkmal [Denkmal-Nr. D-2-7343-0119] „Siedlung der Bronze- bzw. Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Bestattungsort der Urnenfelderzeit“ kartiert. Da sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung direkt angrenzend zu diesem Bodendenkmal befindet, muss der Geltungsbereich als Verdachtsfläche angesehen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortschreibung der Arbeiten gestattet.

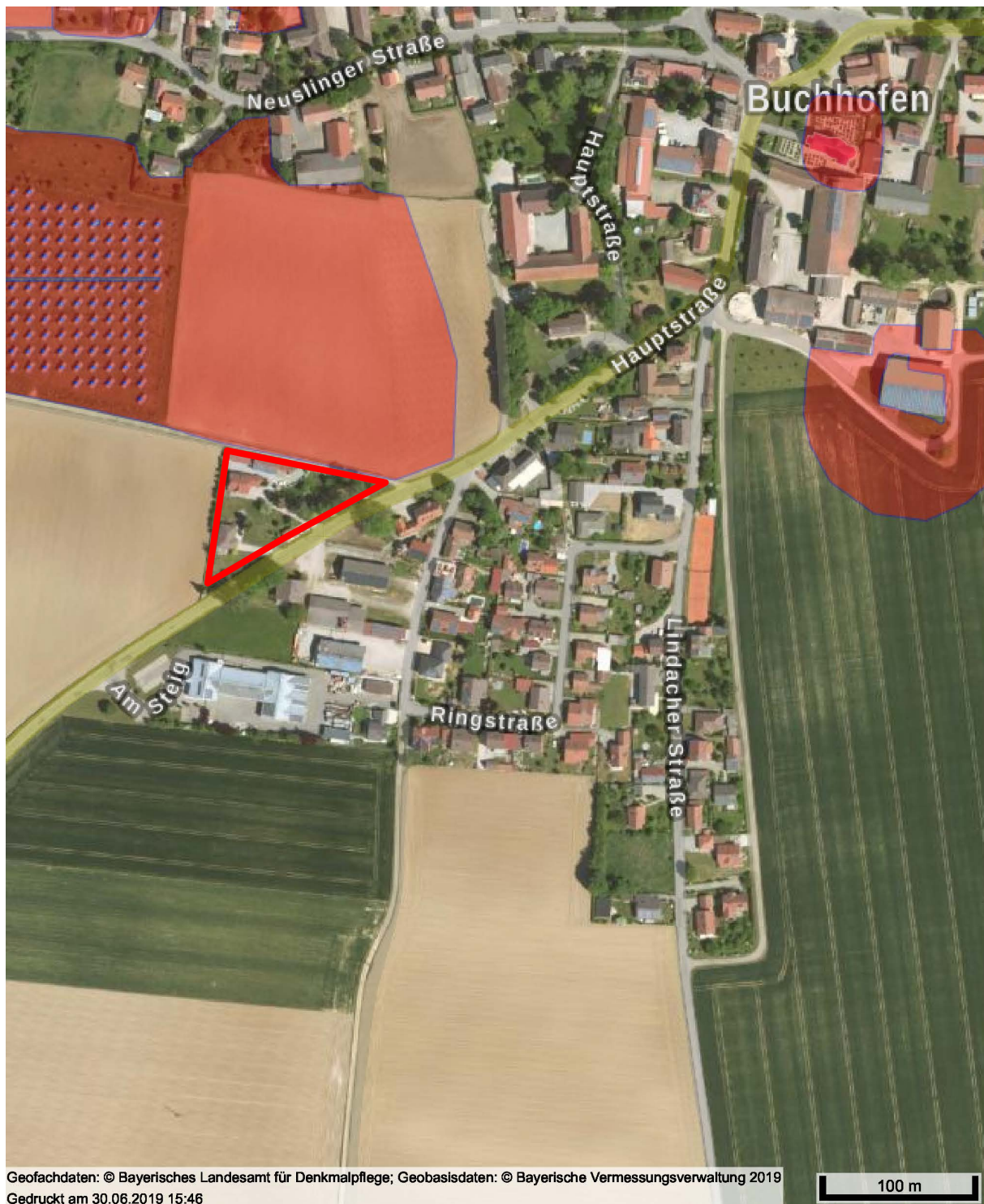


Bild 2: Denkmal-Viewer Bayern, rotumrandet = Änderungsbereich

### 3.5 Altlasten

Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

## **4 Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

### **4.1 Erschließung**

Der Änderungsbereich wird über private Flächen erschlossen. Durch die Ortschaft Buchhofen führt die Staatsstraße ST 2114.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belangen (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

### **4.2 Wasserversorgung**

Der Änderungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Buchhofen angeschlossen.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal.

### **4.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind hierbei folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Versickern von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen-

wasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

#### **4.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die EON und ist somit gewährleistet.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald.

#### **4.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

## 5 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches ist auf nachfolgende Hinweise bezüglich „wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten“ zu achten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## 6 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich ist derzeit mit Wohn- und Nebengebäude bebaut. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich noch ausgewiesene Gewerbefläche, jedoch werden die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen (vor allem das bestehende Sägewerk) nur noch eingeschränkt genutzt. Das bestehende Sägewerk wird kurzfristig aufgrund eines fehlenden Nachfolgers aufgelassen. Lärmimmissionen aus dem unmittelbar angrenzenden Sägewerk sind zukünftig nicht mehr zu erwarten. Die weiteren Gewerbebetriebe wie eine Zimmerei oder die Heizungsbaufirma befinden sich etwas südlicher vom Änderungsbereich. Hier sind die Betriebsgebäude so ausgerichtet, dass entstehender Lärm vom Änderungsbereich abgeschottet wird. Schädliche Lärmimmissionen sind hier nicht zu erwarten.

Die südlich am Änderungsbereich verlaufende Staatsstraße besitzt ein entsprechendes Verkehrslärmpotential.

Für die St 2114 wurde 2015 zwischen Wallerfing und Osterhofen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung [DTV'15] von 1.648 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer Vztl. von 50 km/h auszugehen.

Hinsichtlich einer eventuellen Überschreitung der dem Gebiet angepassten Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird festgestellt, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2114 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Buchhofen oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten MI-Gebiet gestellt werden, ablehnt.

Da zukünftig jedoch in einem Mischgebiet die Errichtung von Wohngebäuden möglich wird, wird aus schalltechnischen Gründen empfohlen, eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorzusehen und schutzbedürftige Räume (zumindest für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zur Staatsstraße auszurichten. Zusätzlich sollten schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büroräume) mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden sollte mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufzuweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern. Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

Der weitere Umgriff des Änderungsbereiches wird zudem von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung ist an Werktagen, aber auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.