

**Gemeinde Niederaichbach**

## **FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**

**ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1**

**LANDKREIS LANDSHUT**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

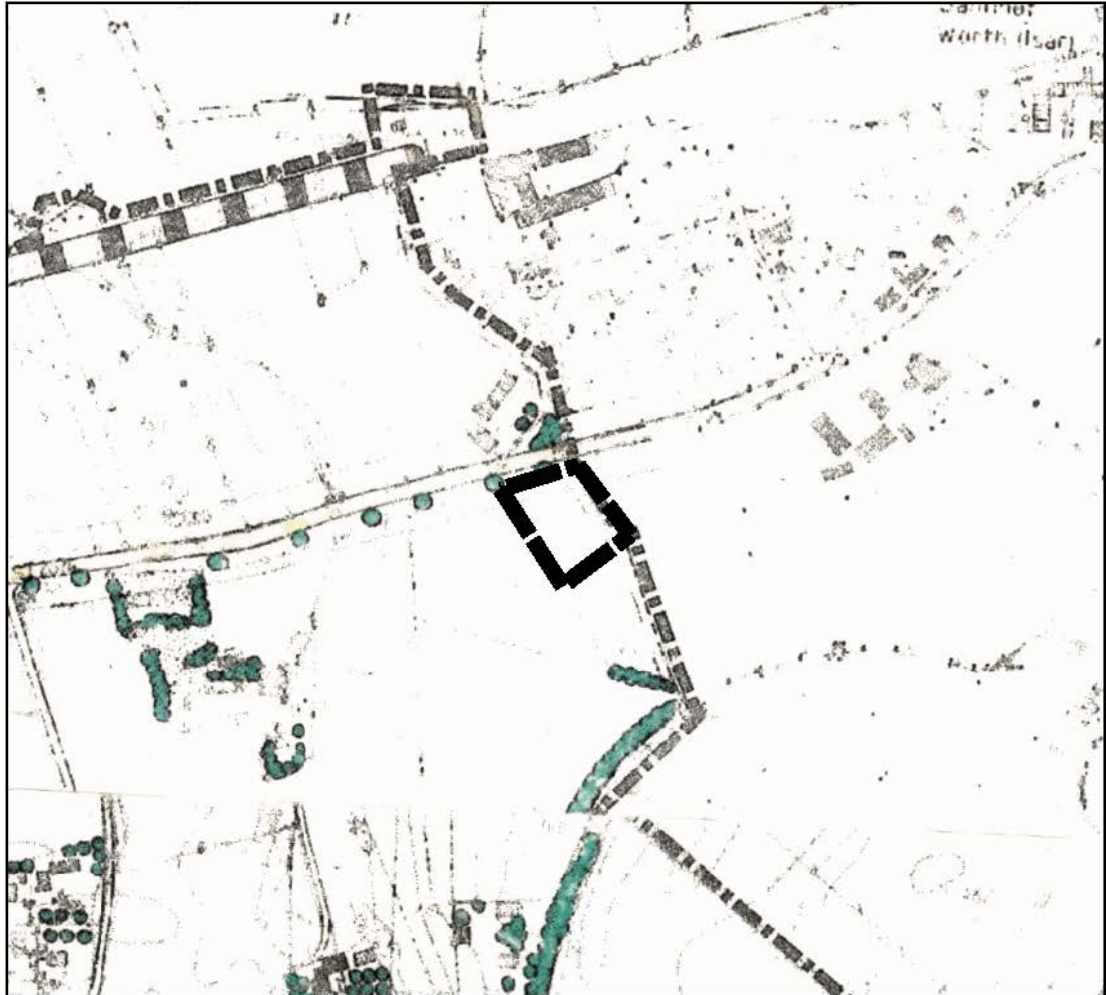
**PLANTEAM** - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG  
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt Nr. 1.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1. Ausgangssituation .....	5
3.2. Lage und Größe .....	5
3.3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.4. Planungs- und Zielvorstellungen .....	6
3.5. Umweltbericht nach § 2a .....	7
<b>4. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>12</b>

# 1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 1



## Zeichenerklärung

### Flächen für Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

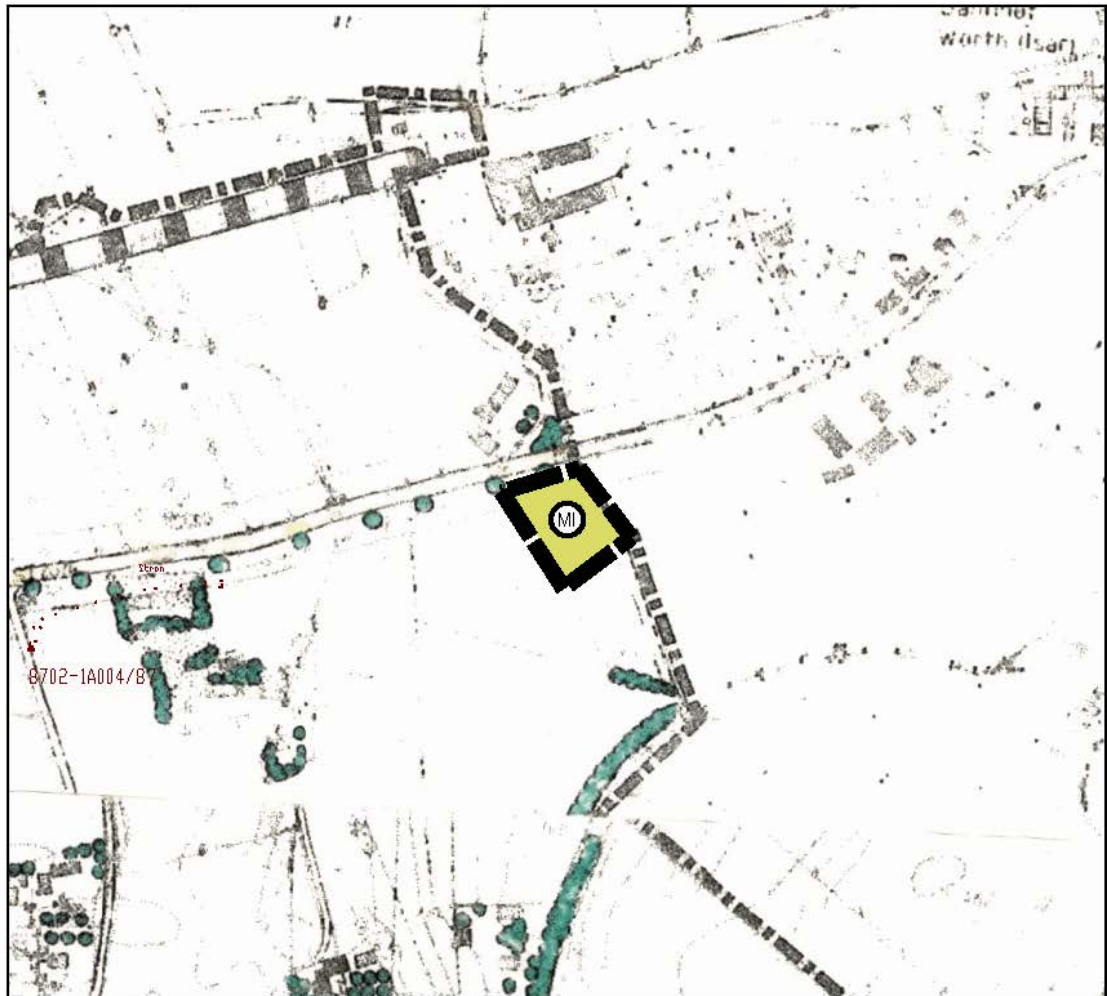
### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1

## 2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt Nr. 1

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

#### Baugebiete



Mischgebiete nach § 6 BauNVO

#### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1

### 3. Begründung

#### 3.1. Ausgangssituation

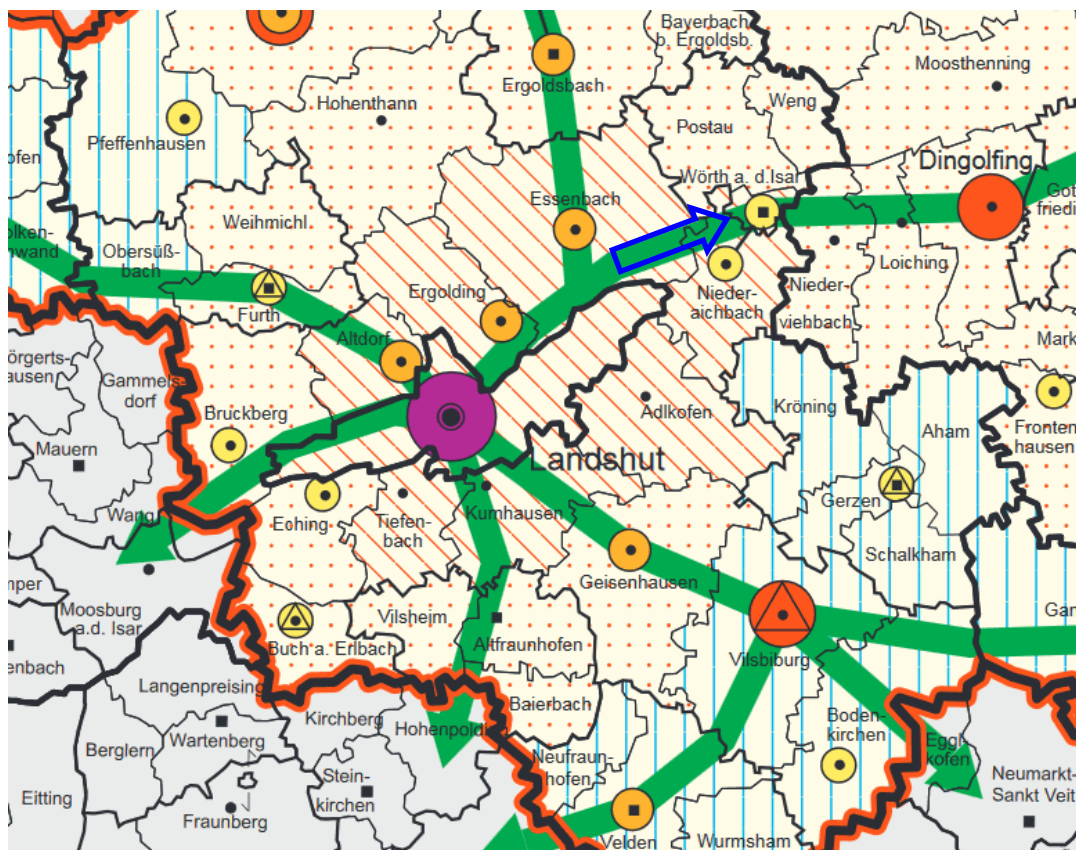
Der Gemeinderat von Niederaichbach hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Auweg“ aufgestellt.

#### 3.2. Lage und Größe

Die Änderung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 2448 m<sup>2</sup> im Osten des Gemeindegebiets an der Grenze zum Gemeindegebiet von Wörth. Der Änderungsbereich ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 749 der Gemarkung Niederaichbach.

Im Änderungsbereich ist bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, der Bebauungsplan „Auweg“ beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in diesem Bereich.

#### 3.3. Übergeordnete Planungen



Regionalplan Region 13 Landshut, Karte Raumstruktur, Änderungsbereich sh. blauer Pfeil

Der Gemeinde Niederaichbach kommen im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Landshut entsprechende Entwicklungsaufgaben zu.

Im Regionalplan der Region 13 heißt es dabei zu den Zielen der Raumstruktur:

*„Der Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Landshut soll unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes und insbeson-*

*dere der ländlichen Teilräume der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, entwickelt werden.“*

Insgesamt entspricht damit die vorliegende Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### 3.4. Planungs- und Zielvorstellungen



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lerchenau-Erweiterung I“ der Gemeinde Wörth a. d. Isar mit Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (gelb gestrichelt)

#### 3.4.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach dem neuen Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Die Gemeinde hat zusammen mit der Gemeinde Wörth im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich der Ortsteile geprüft.

Ziel der Baugebietsausweisung war u. a. auch die Ansiedlung einer Bankfiliale, die für die Anwohner von Niederaichbach und Wörth gleichermaßen gut erreichbar sein sollte. Die wichtigsten Standortkriterien waren dabei die zentrale Erreichbarkeit, die Auffindbarkeit, die Möglichkeit der Anlage von Parkmöglichkeiten und auch eine entsprechende Ortsanbindung. Im nordöstlichen Bereich von Niederaichbach wie auch im Innenbereich von Wörth konnte kein entsprechender verfügbarer Standort gefunden werden.

Des Weiteren finden sich auch keine Brachflächen, nutzbare leerstehende Gebäude oder nennenswerte Baulücken in den Ortsteilen, auf die die Gemeinden Zugriffsmöglichkeiten haben.

Die Thematik der Verringerung der Neuinanspruchnahme wird durch eine flächensparende Bauweise entsprechend umgesetzt.

Auf Grundlage der Verfügbarkeit sowie der Anbindung an die Ortsbebauung von Wörth (angrenzend ein Mischgebiet mit einem Supermarkt) hat sich der Gemeinderat daher entschieden, diese Flächen zu überplanen.

### 3.4.2. Planung

Für den Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Geplant wird die Ausweisung eines Mischgebiets (MI).

Der Änderungsbereich grenzt dabei unmittelbar an die Ortsbebauung von Wörth an, in der für diesen Bereich ebenfalls ein Mischgebiet (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lerchenau-Erweiterung I“ festgesetzt ist.

Weitere Festsetzungen sind im Änderungsbereich nicht getroffen, somit betrifft die Änderung durch Deckblatt 1 ausschließlich die Nutzungsart.

Detaillierte Festsetzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan „Auweg“ getroffen, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet.

## 3.5. **Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Da die Deckblattänderung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, besteht nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

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

### 3.5.3. Einleitung

#### Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Änderung der Nutzungsart von landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Mischgebiet (MI) im östlichen Bereich des Gemeindegebiets.

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

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

Die Strukturkarte im Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013** weist die Gemeinde Niederaichbach der Gebietskategorie „allgemeiner ländlichen Raum“ zu.

Unter **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums** werden dabei folgende Grundsätze formuliert:

*(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.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans leistet die Gemeinde Niederaichbach somit einen Beitrag auch zum landesplanerischen Grundsatz der Versorgung in zumutbarer Erreichbarkeit und trägt damit auch ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für zukunftsorientiertes Handeln Rechnung.

#### 3.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und vom derzeitigen Bestand 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 Änderungsbereich liegt im bestehenden Gewerbegebiet. Im Änderungsbereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Weitere Festsetzungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind durch die Änderung nicht betroffen. Tatsächlich wird die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

##### SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche.  
 Auswirkungen: Durch die Festsetzung von Baugebietsflächen wird eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden durch Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung die Stoffeinträge reduziert.  
 Die Umweltwirkungen sind insgesamt als mittel einzustufen.

##### SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden, die Flächen sind nach dem IÜG nicht überschwemmungsgefährdet.  
 Auswirkungen: Durch die Zulassung der Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss in Teilbereichen beschleunigt. Um eine Verschärfung der Abflusssituation im nachfolgenden Gewässersystem zu vermeiden, wird unverschmutztes Niederschlagswasser getrennt gesammelt und über eine Sickermulde entlang der Landshuter Straße versickert. Eine entsprechende Festsetzung wird auf Bebauungsplanebene getroffen.  
 Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

##### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung: Das Isartal hat eine große Bedeutung als Frischlufttransportweg. Das Projektgebiet liegt am Rande eines bestehenden Siedlungsgebietes. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Größe kommt der Fläche kleinklimatisch nur geringe Bedeutung zu.



**Auswirkungen:** Durch die Planänderung ist eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, keine großflächigen Versiegelungen. Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

**Beschreibung:** Lage im Anschluss an bestehende Bebauung, Gehölzbestand an den Rändern außerhalb des Änderungsbereichs. 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 und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

**Auswirkungen:** Durch Festsetzung eines Baugebiets und damit Zulassung von Versiegelung werden die Flächen für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Gleichzeitig wird auf den verbleibenden Freiflächen der Nährstoffeintrag reduziert. Insgesamt ergeben sich damit für das Schutzgut Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

#### MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

**Beschreibung:** Landwirtschaftliche Fläche ohne wesentliche Bedeutung für die Erholung.

**Auswirkungen:** Durch Festsetzung eines Mischgebiets hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz wird auf Bebauungsplanebene sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen nicht gegeben ist.  
Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

**Beschreibung:** Landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung, keine landschaftsbildprägenden Elemente betroffen. Keine exponierte Lage, somit insgesamt ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Auswirkungen:** Durch die kleinräumige Festsetzung eines Mischgebiets keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.  
Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

**Beschreibung:** Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet bekannt, auch keine Bodendenkmäler.

**Auswirkungen:** Das Schutzgut ist durch die Planänderung voraussichtlich nicht betroffen.

### 3.5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies in dieser Ebene keine wesentlichen Auswirkungen. Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung im Gemeindegebiet gehemmt.

### 3.5.6. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

#### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden Vermeidungsmaßnahmen im Änderungsbereich nicht festgesetzt, die Änderungen betreffen lediglich die Nutzungsart.

#### Ausgleich

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist für Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt.

Durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche wird ein Eingriff verursacht. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

### 3.5.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort für die Ausweisung des Mischgebiets wurde von den Gemeinden Niederaichbach und Wörth als günstigster Standort ermittelt, um die Nutzung auch für die Errichtung einer Bankfiliale zur Nutzung durch beide Orte zu ermöglichen. (Sowohl Wörth als auch Niederaichbach)

Im Hinblick auf die Standortkriterien Ortsanbindung, Anfahrbarkeit, Auffindbarkeit und Parkmöglichkeiten wurde dieser Standort gewählt.

### 3.5.8. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie

als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

### 3.5.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Festsetzungen des Landschaftsplans sind durch die Planänderung nicht betroffen, Ansätze für Vermeidungsmaßnahmen bzw. eine Überwachung der Umsetzung ergeben sich daher nicht.

### 3.5.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Osten des Gemeindegebiets von Niederaichbach an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Wörth a. d. Isar sollen bisherige landwirtschaftliche Flächen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Durch die Planänderungen werden geringe bis mittlere Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

**4. Verfahrensvermerke**

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	.....		
Ortsüblich bekanntgemacht	am	.....		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Ortsüblich bekanntgemacht	am	.....		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Ortsüblich bekanntgemacht	am	.....		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Feststellungsbeschluss	vom	.....		

Niederaichbach, den .....  
 .....  
 1. Bürgermeister Klaus

**GENEHMIGUNG**

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom ..... Nr. .... gem. § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den .....  
 .....  
 Landratsamt Landshut

**INKRAFTTRETEN**

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 1 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wirksam.

Niederaichbach, den .....  
 .....  
 1. Bürgermeister Klaus

Landshut, 25.07.2018  
 Vorentwurf: 25.07.2018  
 Entwurf: .....



PLANTEAM  
 Mühlenstraße 6  
 84028 Landshut