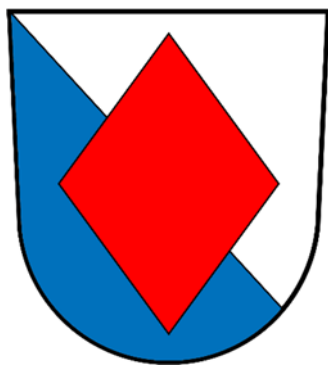




Gemeinde Niederaichbach

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 4

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

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	3
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 4.....	4
3. Begründung	5
3.1. Ausgangssituation	5
3.2. Übergeordnete Planungen	6
3.3. Planungs- und Zielvorstellungen	9
3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB	9
4. Verfahrensvermerke.....	14

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 4.



Zeichenerklärung

Grünflächen



Fläche mit extensiver Nutzung: Planung Grünland



gliedernde Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

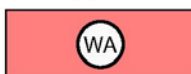
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 4

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Baugebiete



Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Verkehrsflächen



Erschließungsstraßen

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

3. **Begründung**

3.1. **Ausgangssituation**

Der Gemeinderat von Niederaichbach hat in seiner Sitzung vom 04.10.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 15783 m² und betrifft folgende Fl.-Nrn. der Gemarkung Niederaichbach: 1125/2, 1125/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1125/6 und 258/6.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

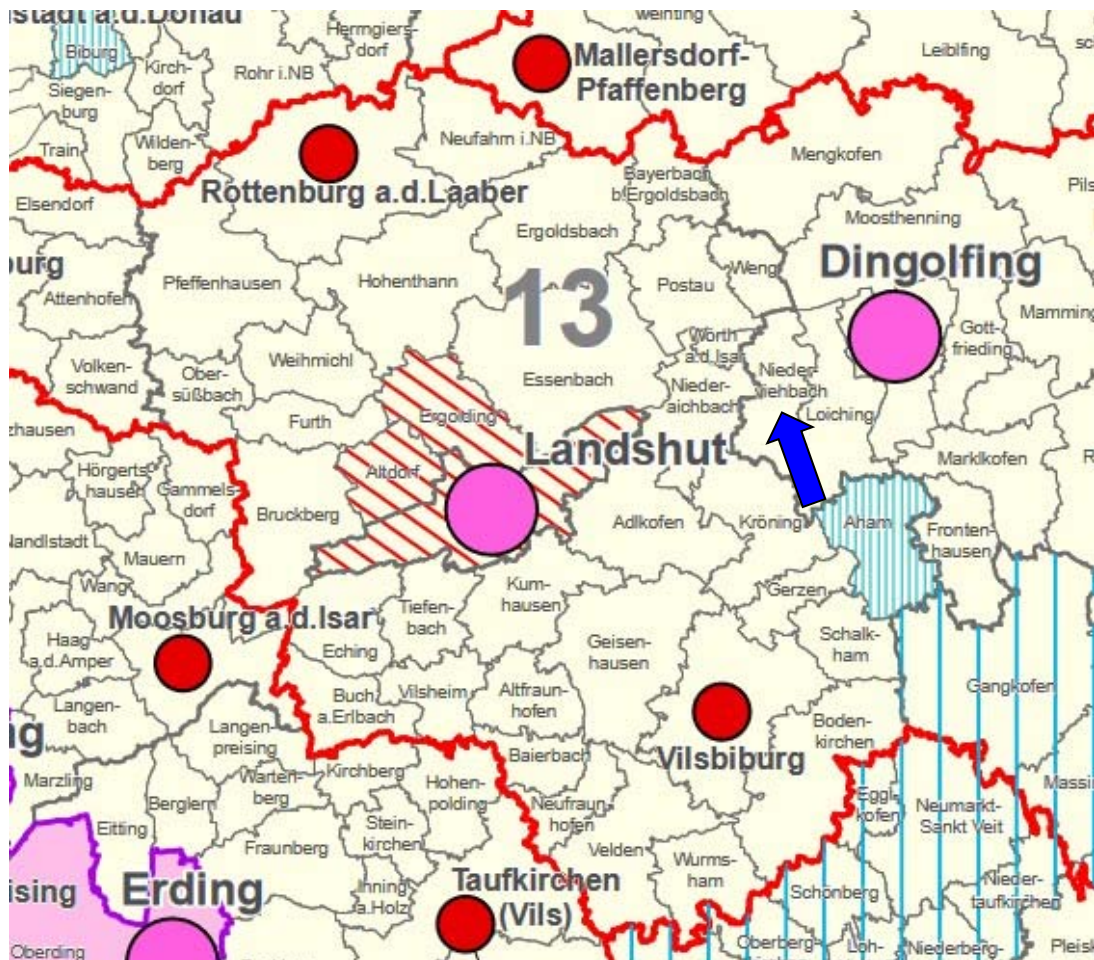
Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Niederaichbach. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als ‚Fläche mit extensiver Nutzung – Planung Grünfläche‘ bzw. als gliedernde Grünfläche dargestellt. Tatsächlich wird die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obergies-Erweiterung BA II“ aufgestellt.

3.2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte Anhang 2 weist die Gemeinde Niederaichbach der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zu.



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Niederaichbach siehe blauer Pfeil

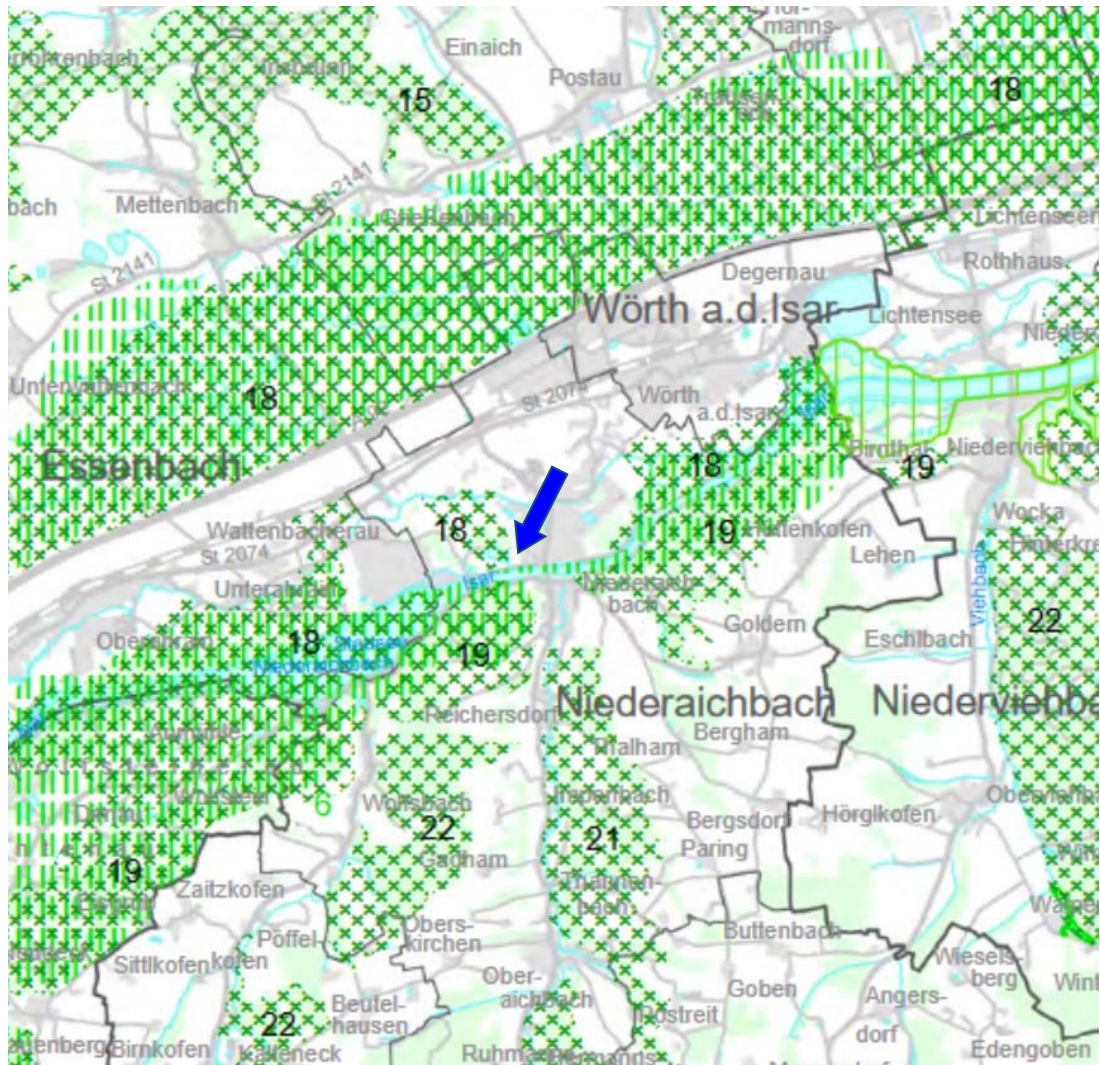
Für den unter Pkt. 2.2 Gebietskategorien / 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u. a. folgende Grundsätze formuliert werden:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Regionalplan

Aus Sicht der Regionalplanung gehört Niederaichbach der Region 13 Landshut an. Nach der Tekturkarte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und auch nicht an einem regionalen Grünzug.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte B I Natur und Landschaft, in Kraft getreten am 4.2.2017, Regionale Grünzüge hellgrüne Senkrechtschraffur, landschaftliche Vorbehaltsgebiete dunkelgrüne Kreuzschraffur, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil.

Nach der Karte „B I Natur und Land Landschaft“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“ grenzt westlich unmittelbar an das Planungsgebiet an.

Außerdem ist der Gehölzbestand entlang der Isar, der zwischen Kraftwerkstraße und Isar verläuft, als regionaler Grünzug dargestellt.

Insgesamt soll in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(2.1.1.1 (Z))

In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern. (2.1.2.1 (Z))

Durch die Planung werden die Zielsetzungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt.

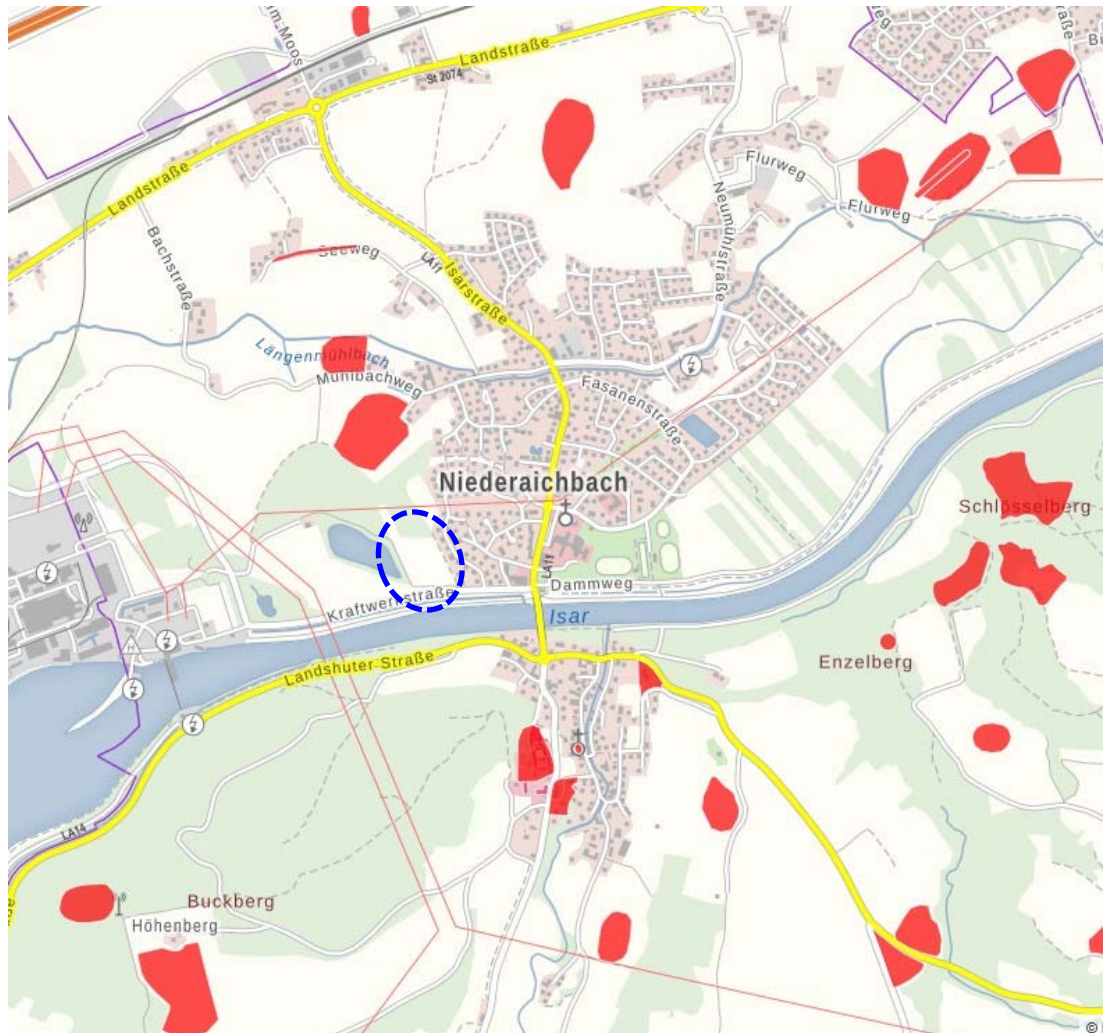
Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind durch die Planung nicht betroffen, auch keine Wasserschutzgebiete und keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung.

Die Fläche liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ihren Entwicklungsverpflichtungen nachkommt, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet blau gestrichelt

Auf die Art. 7 und 8 BayDSchG wird hingewiesen.

3.3. Planungs- und Zielvorstellungen

3.3.1. 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 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Baugebiet „Obergries-Erweiterung BA II“ wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Ortsteils Niederaichbach geprüft mit dem Ergebnis, dass derzeit für die Gemeinde keine freien Flächen für eine Wohngebietsnutzung mehr zur Verfügung stehen. Die Baugebiete Äußere Mülleracker BA I (2012), Äußere Griesteile (2016), Innere Griesteile (2019) und Äußere Mülleracker BA II (2021) sind erschlossen und weitgehend verkauft. Gleichzeitig ist nach wie vor eine große Nachfrage bzw. Siedungsdruck festzustellen, so dass sich der Gemeinderat entschlossen hat, die vorliegende Fläche als Wohngebiet auszuweisen. Die ruhige Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung spricht für die vorgesehene Nutzung.

3.3.2. Nutzungsart

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird die auf Bebauungsplanebene geplante Erschließungsstraße dargestellt.

3.3.3. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden detailliert auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obergries-Erweiterung BA II“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB

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

3.4.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Wohngebietsflächen am westlichen Ortsrand von Niederaichbach.

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

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen dar.

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage für die Errichtung eines Wohngebiets leistet die Gemeinde Niederaichbach somit einen Beitrag zur strukturellen Entwicklung des ländlichen Raumes.

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

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan und von der derzeitigen tatsächlichen Flächennutzung 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.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)

Auswirkungen: Durch Festsetzung als Wohngebietsfläche wird eine Bebauung geplant. Dadurch werden Versiegelungen zugelassen.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Änderungsbereich verlaufen keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorranggebiet für die Wasserversorgung oder in einem Wasserschutzgebiet.

Auswirkungen: Durch die geplante Bebauung wird eine Versiegelung ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Baugebiet zur Versickerung gebracht werden.

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

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Lage im Isartal, das eine wesentliche Bedeutung für Frischlufttransport aufweist.

Auswirkungen: Durch die Festsetzung einer Wohngebietsfläche mit kleinteiliger Bebauung werden die klimatischen Bedingungen im Wesentlichen nicht verändert.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche ohne wesentlichen Gehölzbestand. 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 Biotop und Lebensstätten, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Auswirkungen: Auf Flächennutzungsplanenebene werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf Bebauungsplanenebene werden durch Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen im Vergleich zur relativen

Strukturlosigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzliche Lebensraumtypen entstehen.
Ergebnis: Insgesamt sind durch die Planänderung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Mensch (Erholung/Lärm)

Beschreibung: Keine wesentliche Bedeutung für Freizeit und Erholung. Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus dem Planungsgebiet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung haben die Flächen keine Bedeutung in Bezug auf Freizeit und Erholung.
Ca. 700 m bis 1500 m westlich befindet sich ein (mittlerweile stillgelegtes) Kernkraftwerk. Vom Betreiber des noch dort befindlichen Zwischenlagers werden keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung gesehen.

Auswirkungen: Lärmemissionen nur in der Bauphase, hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung. Bei Durchführung der Planung Emissionen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit.

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

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Flächen ohne Fernwirkung oder Exposition aufgrund der flachen Topographie. Nach Osten hin bestehende Ortsbebauung, nach Norden, Westen und teilweise auch Süden Gehölzstrukturen außerhalb des Änderungsbereichs, so dass das Baugebiet nur von der Kraftwerkstraße aus sichtbar ist.

Auswirkungen: Aufgrund der Topographie, der bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern und der Kleinteiligkeit des Wohngebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering.

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

Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Ob durch die Planung ein Bodendenkmal betroffen ist, kann nicht beurteilt werden, ansonsten keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut ist voraussichtlich durch die Planung nicht betroffen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung einer Grünfläche bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies in dieser Ebene keine wesentlichen Auswirkungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt.

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind Vermeidungsmaßnahmen nicht festzusetzen. Dies hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

Ausgleich

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

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 2021 in überarbeiteter Form herausgegeben. Durch die Ausweisung der Wohngebietsflächen wird ein Eingriff verursacht. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

3.4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der hier geplante Standort weist für die geplante Nutzung eine sehr gute Eignung auf. Die Gemeinde hat im Vorfeld denkbare Standorte untersucht und sich aus den genannten Gründen für diesen Standort entschieden.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

3.4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da Auswirkungen der Planänderung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung.

Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

3.4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Niederaichbach soll ein Bereich als Wohngebietsfläche 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.

Diese Beurteilung beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens auszugleichen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	04.10.2023		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Feststellungsbeschluss	vom	.....		

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

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom Nr. gem. § 6 BauGB genehmigt.

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan wirksam.

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

Landshut, den 12.06.2024
 Vorentwurf: 02.10.2023
 Entwurf: 12.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Mühlenstraße 6
 84028 Landshut