

# Umweltbezogene Stellungnahmen zum Deckblatt Nr. 4 des Flächennutzungsplans

## Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.11.2023:

### **Bereich Landwirtschaft:**

Mit vorliegendem Bebauungsplan werden ca. 1,58 ha landwirtschaftlicher Fläche mit einer Ackerzahl von 42 dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Landshut liegt gemäß Anlage der BayKompV bei 56. Es handelt sich hier um einen Acker mit mittlerer Bonität und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

### **Bereich Forsten:**

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet „Obergries-Erweiterung BA II“ grenzt im Norden an Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Der vorgesehene Bebauungsplanbereich liegt im Fallbereich von Waldbäumen. Somit ist Wald mittelbar, bzw. indirekt betroffen.

Der Waldbestand setzt sich zu einem großen Teil aus Eschen und älteren Weiden mit einer Höhe von bis zu rund 25 Meter zusammen. Ein großer Teil der Bäume ist in die Richtung der Bebauungsplanfläche geneigt. Die Eschen sind durch das Eschentriebsterben in ihrer Vitalität stark eingeschränkt und können ohne weitere Vorzeichen jederzeit auf die Bebauungsplanfläche fallen. Die Pionierbaumart Weide hat keine lange Lebenserwartung. Somit besteht auch bei den Weiden die Gefahr, dass sie altersbedingt auf die Bebauungsplanfläche fallen. Da Wohnbebauung und Garagen teilweise in einem Abstand von unter 10 Metern zum Wald geplant sind, können die genannten Eschen und Weiden auch auf die zukünftigen Häuser und Garagen fallen.

Insgesamt geht von den genannten Waldbäumen deshalb eine konkrete drohende Gefahr aus.

Aus forstlicher Sicht kann deshalb das Wohngebiet in der geplanten Form nicht umgesetzt werden.

Unabhängig von den erläuterten konkreten Gefährdungen, besteht im Baumfallbereich immer die Gefahr, dass insbesondere durch Sturm, Schnee oder sich verschlechterndem Gesundheitszustand der Bäume, umstürzende Bäume oder Baumteile auf Bauwerke fallen können und dort Sachschäden verursachen. Somit ergibt sich durch die Waldbäume ein potenzieller Gefährdungsbereich für das Bauvorhaben, in Abhängigkeit von den Baumhöhen, von rund 25 Metern zum Wald.

Außerdem wird durch die Nachbarschaft des Waldbestandes zum Bauvorhaben die Waldbewirtschaftung durch zusätzliche Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte erschwert. Damit keine Gefahr für Personen und Sachgüter besteht, sollte sich die Baugrenze außerhalb des Baumfallbereichs der Waldbäume befinden.

## Untere Immissionsschutzbehörde LRA vom 21.11.2023

Im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch sollten alle bestehenden Emissionen für das Plangebiet bewertet werden. Ca. 700 Meter westlich des Bebauungsplanes befindet sich ein Industriegebiet (Kernkraftwerk), von dem umweltschädliche Lärmemissionen und Emissionen durch elektromagnetische Strahlung ausgehen können. Ebenso wird in der Begründung zum Bauungs- und Grünordnungsplan zur „Obergries-Erweiterung BA II“ das Industriegebiet westlich von Niederaichbach nicht erwähnt bzw. bewertet.

## Regionaler Planungsverband/Regierung vom 02.11.2023 und 12.08.2024

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Niederaichbach. Es grenzt im Osten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Es ist daher an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik ist die Bevölkerung in Niederaichbach in den letzten Jahren angestiegen. Zwischen 2011 und 2020 konnte eine Zunahme von 486 Einwohnern verzeichnet werden, was einem Plus von ca. 8,8 % entspricht (vgl. Statistik Kommunal). Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Demographie-Spiegel). Um die Entwicklung einer Gemeinde beurteilen zu können, gilt es neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Verschiebungen zwischen den Altersgruppen zu berücksichtigen. In Niederaichbach ist mit 53,2 % eine starke Zunahme des Anteils der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter für das Jahr 2033 im Vergleich zu 2019 vorausgerechnet. Der Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen soll hingegen um 4,1 % sinken (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederaichbach erfährt einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde Niederaichbach begründet (vgl. LEP 3.1 G).

Um die Innenentwicklung zu stärken müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Innerhalb des Siedlungsgebiets von Niederaichbach finden sich derzeit noch zahlreiche Bauflächenreserven die bevorzugt entwickelt werden sollten. In den vorgelegten Unterlagen finden sich jedoch keine näheren Angaben zu deren Verfügbarkeit. Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine (vorübergehende) Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.

Da die Planunterlagen keine aktuelle und detaillierte Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen enthalten, genügen sie grundsätzlich nicht den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Aufgrund der noch vorhandenen Flächenpotenziale sowie der großzügigen Wohnbauflächendarstellungen im FNP steht die vorgelegte Bauleitplanung in Konflikt mit dem o. g. landesplanerischen Ziel des LEP 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bereichs des Konverters ISAR des SuedOstLinks. Aufgrund der aktuellen Neutrassierung des SuedOstLinks sowie zukünftigen Planungen wird empfohlen, frühzeitig bestehende und weitere Planungen mit dem Vorhabensträger TenneT abzustimmen, um Konflikte zu vermeiden.

### **Zusammenfassung:**

Die in bestehenden Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen sind bevorzugt zu entwickeln. Die vorgelegte Bauleitplanung steht hinsichtlich der vorrangig zu nutzenden Potenziale der Innenentwicklung im Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Der Zielkonflikt lässt sich jedoch durch eine entsprechende Ergänzung der Planunterlagen lösen.

Eine Abstimmung der Planung bezüglich der Neutrassierung des SuedOstLinks und damit verbundenen Bauvorhaben wird mit dem Vorhabensträger TenneT empfohlen.

Sollten Flächen für eine bauliche Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, so empfehlen wir eine Herausnahme dieser aus dem Flächennutzungsplan.

Aufgrund des grundsätzlich gut geeigneten Standorts des Vorhabens kann in diesem Fall ausnahmsweise auf eine Ergänzung der Planunterlagen um eine Auseinandersetzung mit den ausreichend zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen verzichtet werden. Bei zukünftigen Planungen muss sich aber dringend mit den noch vorhandenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auseinandergesetzt werden oder die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf diese Flächen gelenkt werden. Ansonsten kann zukünftigen Planungen nicht mehr zugestimmt werden.

#### Rechtsanwalt vom 16.07.2024

Entgegen Ziffer 3.4.5 weist der geplante Standort für eine Wohnbebauung keine "sehr gute Eignung" auf, er ist vielmehr ungeeignet. Dies sowohl aus Gründen des Hochwasserschutzes als auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Unzutreffend ist, wie dort ebenfalls bereits vorgetragen, dass die betroffene Fläche entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan tatsächlich nicht als extensive Grünfläche, sondern als Ackerfläche genutzt würde. Die beabsichtigte Wohnbebauung widerspricht den Vorgaben des Regionalplans, es würde in den regionalen Grünzug (Gehölzbestand entlang der Isar) eingegriffen und das unmittelbar angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 "Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal" beeinträchtigt.

Das Vorhaben widerspricht auch den Grundsätzen einer flächensparenden Entwicklung, ein Bedarf, dem nicht auch im Innenbereich Rechnung getragen werden könnte, liegt nicht vor.