



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 19. Änderung
„Oberhatzkofen“, Stadt Rottenburg a. d. Laaber**

Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung zum Entwurf vom 26.03.2024

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Rottenburg an der Laaber
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg an der Laaber

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Datum/ Dateiname:

26.03.2024
22245-x-FNP-Begr-E-240326.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE, ZWECK	2
2	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	2
2.1	Lage und Größe	2
2.2	Planungsvorgaben aus der Raumordnung und Regionalplanung	3
2.3	Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB	3
2.4	Denkmalschutz	6
2.5	Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen	6
2.6	Wasserwirtschaft	7
2.7	Bodenbeschaffenheit	7
3	PLANUNGSKONZEPTION	8
3.1	Planungsinhalte	8
3.2	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	8

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für die Stadt Rottenburg a. d. Laaber besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 (23.10.2001).
Im Osten der Ortschaft Oberhatzkofen soll ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO erstellt werden, um dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen vor Ort gerecht zu werden. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Acker dargestellt.
Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.
Mit Datum vom 08.07.2021 wurde vom Stadtrat Rottenburg a. d. Laaber der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.
In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans soll die für eine Bebauung vorgesehene Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO dargestellt werden.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage und Größe

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 2 ha.
Das Plangebiet liegt im Osten von Oberhatzkofen und südlich der Hochleite bzw. nördlich der Birkenstraße.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Niederhatzkofen,

Flur Nr.		derzeitige Nutzung
- 871		landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
- 871/38		landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
- 972	Teilbereich	Feldweg
- 914	Teilbereich	Grünfläche, Böschung
- 873	Teilbereich	Holzbearbeitungsplatz

2.2 Planungsvorgaben aus der Raumordnung und Regionalplanung

Aus der Regionalplanung ist ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 70) zu beachten, welches das gesamte Plangebiet umfasst. In den Vorranggebieten für die Wasserversorgung wird den Belangen des Trinkwasserschutzes Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt. Keine konkurrierenden raumbedeutsamen und somit möglichen Nutzungen in Vorranggebieten für Wasserversorgung sind in der Regel die künftige Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie die Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe (vgl. RP13 B VIII zu 1.4/1.5). Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet stellt keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung zum Vorranggebiet dar. Das ca. 350 m in nördlicher Richtung entfernt liegende festgesetzte Wasserschutzgebiet „Rottenburg-Niederhatzkofen“ wird von der Planung nichttangiert.

2.3 Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Im § 1a Abs. 2 BauGB ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) festgelegt, zudem ist die Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft, Forst oder Wohnen nur im notwendigen Umfang zulässig (Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu erfolgte am 26.03.2024 in der Stadtratssitzung im Rahmen der Behandlung und Abwägung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ein gesonderter Beschluss, in dem der Belang der Bereitstellung von Wohnbau land der Vorzug gegeben wird.

Die Stadt Rottenburg an der Laaber plant mit der 19. Flächennutzungsplanänderung ein Wohnbau- gebiet im derzeit liegenden Außenbereich östlich von Oberhatzkofen und entwickelt bzw. widmet die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbau land um.

Die Stadt Rottenburg an der Laaber weist, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Hüllhofeld III“ dargelegt, in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum nach. Auch zukünftig wird laut dem Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber will aufgrund des enormen Wohnraumbedarf, der sowohl im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) als auch durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Erklärung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) festgestellt wurde, Vorsorge treffen und zusätzlichen Wohnraum in Ortsteilen außerhalb des Hauptortes (hier speziell in Oberhatzkofen) schaffen und so die Entwicklung als selbstständiger Ortsteil mit eigener Identität langfristig stärken.

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber erfasste deshalb die Innenbereichspotenziale (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) und analysierte die Baulückensituation.

Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberhatzkofen

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Niederhatzkofen	Beschreibung/ Begründung
1	1042	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
2	1040	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
3	1040/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 2,3 und 4 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
4	1040/6	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 2,3 und 4 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
5	1040/7	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
6	1040/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
7	1040/9	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite Erweiterung“ Nrn. 5,6 und 7 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
8	1039/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 8 und 9 Spielplatz/Grünfläche der Stadt
9	1043/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 8 und 9 Spielplatz/Grünfläche der Stadt
10	1045/1	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
11	1045/2	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
12	1045/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 10, 11 und 12 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
13	133/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 13 und 14 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
14	133	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohleite“ Nrn. 13 und 14 im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
15	871/2	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld“ Es läuft ein Bauantrag
16	Teilfläche 855/1	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld“ im Privatbesitz, Keine Verkaufsbereitschaft für eine Teilfläche vorstellbar
17	865/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
18	871/28	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
19	Teilfläche 871/25	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
20	871/21	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz
21	871/33	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I, Deckblatt 3“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft vorstellbar
22	871/9	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld I“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
23	Teilfläche 852/3	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
24	Teilfläche 854/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
25	Teilfläche 873/10	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
26	875/5	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 2“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
27	875/30	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II, Deckblatt 2“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
28	875/14	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

29	882/8	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
30	882/6	Baurecht im vorhandenen BP „Hüllohfeld II“ Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft ungeklärt
31	1291/11	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Bauparzelle im Eigentum der Stadt; schwierige Topografie
32	1291/13	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
33	1291/14	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
34	1291/22	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
35	1291/30	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
36	1291/29	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
37	1291/48	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
38	1291/50	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
39	1291/56	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
40	1291/55	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
41	1291/54	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
42	1291/53	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
43	1291	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth II, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
44	1291/57	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
45	1291/63	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Gartengrundstück, keine Verkaufsbereitschaft
46	1291/71	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
47	1298/8	Innenbereich Verkaufsbereitschaft ungeklärt
48	1291/106	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
49	1544/1	Baurecht im vorhandenen BP „Oberhatzkofen-Furth, Deckblatt 1“ Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
50	1290/8	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
51	Teilfläche 1290	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
52	Teilfläche 1287	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
53	1286/7	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft ungeklärt
54	Teilfläche 1286/1	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
55	1284	In Ortsabrundungssatzung Oberhatzkofen Pfarrkirchenstiftung Oberhatzkofen
56	1254	In Ortsabrundungssatzung, aber festgesetztes Überschwemmungsgebiet Keine Bebauung möglich

Abb. 1: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche in Oberhatzkofen

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und Baulücken von Rottenburg a. d. Laaber (ISEK) und Oberhatzkofen (s.o.) ergab, dass im Innenbereich noch einige Entwicklungspotenziale bestehen, auf die jedoch nicht zurückgegriffen werden kann.

Die Potentiale in Oberhatzkofen ergeben sich u.a. auch durch Baurecht in einem vorhandenen Bebauungsplan (Rotfärbung in Tabelle). Da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen, wird die Stadt deshalb im geplanten Baugebiet eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass eine entsprechende Innenentwicklungsmöglichkeit kurz- bis mittelfristig nicht besteht und auch weitere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, ebenso nicht verfügbar sind. Die geplante Baulandausweisung kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Wegen des großen Drucks, Wohnraum zu schaffen, soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen.

Die Stadt Rottenburg an der Laaber weicht aus den oben genannten Gründen somit von den durch § 1a Abs. 2 BauGB geschützten öffentlichen Belangen ab, um der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorzug zu geben und begründet die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Stadtrat wägt die Belange des Bodenschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen (Umwidmungssperre gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) gegen den Belang der Wohnbauentwicklung ab und kommt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen und die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets im Ortsteil Oberhatzkofen erforderlich ist. Dem Belang Bereitstellung von Wohnbauland wird der Vorzug gegeben.

2.4 Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 19. Änderung keine Bodendenkmale eingezeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand und der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale betroffen. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in ausreichender Entfernung (D-2-7338-0157: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Oberhatzkofen mit zugehörigem Friedhof mit spätgotischer Verteidigungsanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“, ca. 350 m westlich). Unabhängig davon wird auf die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) verwiesen:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung die Kirche Mariä Himmelfahrt (D-2-74-176-41, ca. 350 m entfernt) sowie das landschaftsprägendes Baudenkmal Schloss Niederhatzkofen, (D-2-74-176-35, ca. 800 m entfernt) zu beachten.

Sichtachsen zu den o.g. Baudenkmalern ergeben sich aufgrund der Topographie, der vorgelagerten Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldkulissen nur wenige (Kirchturmspitze aus wenigen Teilbereichen sichtbar) bzw. sie werden von der Planung nicht beeinträchtigt; Blickachsen zum landschaftsprägenden Schloss in Niederhatzkofen ergeben sich keine.

2.5 Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen

Amtlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiete oder Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Der angrenzende Wald ist als „Schutzwald für Lebensraum,

Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand“ in der Waldfunktionskarte klassifiziert. Dieser angrenzende Wald und Flächen darüber hinaus sind zudem als Biotop mit der Nr. 7338-0006, „Feldgehölz und Hecke östlich Oberhatzkofen“ kartiert. Die Begrenzung des Biotops ragt oberhalb der Fl. Nr. 916/1 in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, in der Realität existieren diese Randbereiche nicht mehr, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Biotopflächen zu finden sind.

2.6 Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes, aber innerhalb des Vorranggebiet Wasserversorgung T70. (Vgl. 2.2)

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Auswertung des BayernAtlas\ Naturgefahren\ Hochwasser sind innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Flächennutzungsplanänderung sowie darüber hinaus in den angrenzenden Bereichen keine festgesetzten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen. Das Planungsgebiet ist auch nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Genauere Aussagen zum Grundwasserstand oder amtliche Messungen der Grundwasserstände sind nicht vorhanden. Wegen der Lage im Donau-Isar-Hügelland ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, allerdings sind lokal und in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen. Nach der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 ist das tertiäre Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 425 - 420 mNN zu erwarten mit einer Fließrichtung nach Norden.

Das nachfolgend genannte Bodengutachten stellt fest, dass mit Grundwasser nicht gerechnet werden muss. Erst bei mehr als 30 m unter Geländetiefpunkt ist Grundwasser zu erwarten, temporär und partiell können jedoch Stauwässer nicht ausgeschlossen werden.

2.7 Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnisches Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022 vor.

Demnach liegen insgesamt homogene und in Hinblick auf die Erschließungsmaßnahme ausreichend günstige Baugrundverhältnisse vor. Im Baugebiet folgt unter einer Oberbodenmächtigkeit von ca. 0,30 m und vereinzelt Decklehmen einheitlich tragfähiger Kiessand und Sand.

Versickerungseignung:

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f im Bereich von 1×10^{-6} bis 1×10^{-3} m/s liegt. Das o.g. Bodengutachten stellt fest, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort theoretisch möglich wäre. Der unter Berücksichtigung eines empirisch ermittelten Korrekturfaktors ermittelte k_f Wert $k_f \approx 2 \cdot 10^{-5}$ m/s liegt im Gültigkeitsbereich der DWA A-138. Die anstehenden Decklehme weisen eine zu geringe Durchlässigkeit $< 10^{-6}$ m/s auf und müssten im Bereich von Sickeranlagen komplett gegen sickerfähiges Bodenmaterial ausgetauscht werden.

Grundsätzlich ist jedoch zu prüfen, inwieweit eine Versickerung ohne möglich Schäden für die angrenzenden, unterliegenden Grundstücke unproblematisch ist, da bereits derzeit Schichtwasser austritt und die Probleme durch die Versickerung evtl. verschärft werden könnten.

3 PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Planungsinhalte

Das für die Änderung vorgesehene Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Acker“ klassifiziert.

In der 19. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Zudem werden die steilsten Böschungsbereiche im Westen und Teilbereiche angrenzend an den Wald von Bebauung freigehalten und als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gewidmet. Diese internen Ausgleichsflächen gewährleisten, dass keine Beeinträchtigung des Waldes und des Biotops erfolgen.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist über eine neue Erschließungsstraße gesichert, die von der Birkenstraße abzweigt und als geplante Ringstraße die Anbindung der Parzellen gewährleistet.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage der Stadt Rottenburg a. d. Laaber in Gisseltshausen gepumpt. Die Kläranlage hat nach Auskunft der Stadt ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Da eine schadensfreie Versickerung aufgrund der vorhandenen Sickerwasseraustritte voraussichtlich nicht gewährleistet werden kann (vgl. Ziffer 2.6), wird das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser auf den privaten Parzellen gepuffert und zeitlich gedrosselt in einen geplanten Regenwasserkanal abgeleitet.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Da Rottenburg a. d. Laaber bzw. Niederhatzkofen im 2. Weltkrieg weder in Kampfhandlungen involviert war noch Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich. Da ein Kampfmittelverdacht jedoch grundsätzlich nie ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan darauf verwiesen, dass die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche beim jeweiligen Grundstückseigentümer liegt.

3.2 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 19. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert.

Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt zum einen über interne Ausgleichsflächen und zum anderen über das Ökokonto der Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Die detaillierte Eingriffsermittlung und genaue Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Artenschutz

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz werden im Umweltbericht getroffen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die vorbereitende Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Landshut, 30.11.2023, geändert 26.03.2024

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl

Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 19. Änderung
„Hüllohfeld III“, Ortsteil Oberhatzkofen
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Entwurf vom 26.03.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfred Holzner
Neufahrner Straße 1
84056 Rottenburg an der Laaber

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

26.03.2024
22245-uwb-FNP-E-240326.docx

INHALTSVERZEICHNIS

Umweltbericht	3
1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 19. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	3
1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	4
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	5
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	5
3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)	6
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	6
3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)	6
3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	6
3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt.....	7
3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)	7
3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	8
3.3 Schutzgut Boden und Fläche	9
3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)	9
3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	10
3.4 Schutzgut Wasser	11
3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)	11
3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	11
3.5 Schutzgut Klima/Luft	11
3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)	11
3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	12
3.6 Schutzgut Landschaft.....	12
3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)	12
3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	12
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	13
3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)	13
3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	13
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge.....	13

3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	14
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	14
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	14
4.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	15
4.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	15
4.2.2	Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs	15
4.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	15
4.2.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	15
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

UMWELTBERICHT

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 19. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Die 19. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen östlichen Teilbereich der Ortschaft Oberhatzkofen, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll.

Im Einzelnen werden in der 19. Flächennutzungsplanänderung die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Festlegung von Ausgleichsflächen

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Schaffung der Voraussetzungen für den nachrangigen Bebauungsplan (Schaffung von Wohnraum, v.a. für Einheimische).
- Schutz und langfristige Sicherung des angrenzenden Biotops bzw. Waldes

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Aus der Regionalplanung ist ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 70) zu beachten, welches das gesamte Plangebiet umfasst.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg a. d. Laaber als Acker dargestellt und der westliche Teilbereich zudem mit „potentielle Erosionsgefährdung / Abtrag über der Toleranzgrenze“ dokumentiert. Zudem ist die Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet dargestellt sowie auf den Naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet S14 verwiesen. („Rücken und Steilhänge am östlichen Ortsrand von Oberhatzkofen“, Zielgebiet für Ausgleichsmaßnahmen, von Aufforstung freizuhalten). Der südlich angrenzende Wald ist als „Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild“ definiert sowie der Verweis auf die Biotopkartierung enthalten.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz, die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Ortsteils:**

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber will aufgrund des enormen Wohnraumbedarf, der sowohl im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) als auch durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Erklärung zum Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) festgestellt wurde, Vorsorge treffen und zusätzlichen Wohnraum in Ortsteilen außerhalb des Hauptortes (hier speziell in Oberhatzkofen) schaffen und so die Entwicklung als selbstständiger Ortsteil mit eigener Identität langfristig stärken.

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber erfasste deshalb die Innenbereichspotenziale (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) und analysierte die Baulückensituation. (Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberhatzkofen siehe Begründung zur 19. Flächennutzungsplanänderung Ziffer 2.3)

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und Baulücken von Rottenburg a. d. Laaber (ISEK) und Oberhatzkofen (s.o.) ergab, dass im Innenbereich noch einige Entwicklungspotenziale bestehen, auf die jedoch nicht zurückgegriffen werden kann, da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass eine entsprechende Innenentwicklungsmöglichkeit kurz- bis mittelfristig nicht besteht und auch weitere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, ebenso nicht verfügbar sind. Die geplante Baulandausweisung kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Wegen des großen Drucks, Wohnraum zu schaffen, soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umweltbericht ergeben sich folgende Abgrenzungen:

Räumlich

- Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung
- Umgebende benachbarte Verkehrs- und Bauflächen
- Randbereiche soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen, hier v.a. Klima, Landschaft und Landschaftsbild

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung des Umweltberichts ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Arten und Lebensräume
- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 13 (Landshut).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Landshut (des Bayer. Landesamts für Umweltschutz)
- Bayern Atlas/ Planen und Bauen: Regionalplanung, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- BayernAtlas/ Planen und Bauen: Denkmaldaten, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Geologie/Boden, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Natur, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Naturgefahren: Hochwasser, Daten: Bayer Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- UmweltAtlas Bayern, Themenbereiche Naturgefahren, Boden, Geologie, Natur, vom Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Geologische Übersichtskarte von Bayern M 1:200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Landshut (ABSP), aktualisierte Fassung, Stand Juli 2003
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rottenburg an der Laaber (2001)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnischem Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gilt der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als Grundlage. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlasten Verdachtsflächen.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Grundwasserständen.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zur Lärmbelastung und anderweitigen Immissionen.

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)

Erholungsnutzung:

Gemäß LEK, Schutzgutkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben besitzt die „Ausgeräumte Landschaft rund um Rottenburg an der Laaber“ (=Titel des Landschaftsbildraumes Nr. 7) allgemein eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt und eine mittlere Reliefdynamik. In der Realität werden v.a. die Hochleite und der östliche Flurweg zur Naherholung (Spaziergänger, Jogger etc.) genutzt, das eigentliche Planungsgebiet weist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial auf. Es existiert auch keine Durchquerungsmöglichkeit zwischen Hochleite und östlichem Flurweg.

Energieversorgung

Oberirdische Leitungstrassen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.

Emissionen (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld)

Im Rahmen der Bestandserhebungen ließen sich keine relevanten Emissionen auch im Hinblick auf die Lärmbelastungen aus den derzeitigen Nutzungen erkennen. Bezüglich Staub- und Geruchsemissionen der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sind die üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung, auch an Sonn- und Feiertagen, zu erwarten. Durch den Ackerbau können Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel entstehen.

Da aufgrund der geplanten Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Immissionen (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet)

Das Planungsgebiet ist im Norden, Osten und Süden von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und mit landwirtschaftlichem Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Durch den Ackerbau können Stäube bzw. Abdriften von Düngemitteln und Pflanzenschutzmittel entstehen.

Schall-Immissionen:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Luftreinhalung, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

In der näheren Nachbarschaft sind keine geruchlich relevanten Einrichtungen wie Viehhaltungsbetriebe, offene Güllegruben oder Futtersiloanlagen vorhanden.

Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft

Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Es sind geringfügige Emissionen durch Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen zu erwarten.

Abbruchsarbeiten von vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich.

Die Baustelleneinrichtungen (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer temporären visuellen Störung des Landschaftsbildes.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Festlegung des Geltungsbereichs als WA- Gebiet führt zu keinen wesentlichen, zusätzlichen Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung etc.

Die Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch die folgende Bebauung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Die vorhandenen öffentlich zugänglichen Wege werden nicht verändert. Die geplanten zusätzlichen Fußwege entlang der Erschließungsstraßen erweitern die Durchgängigkeit und verbessern die Erreichbarkeit der umliegenden Landschaft für Spaziergänger, Jogger, usw..

Landwirtschaftliche Produktionsfläche wird überbaut und geht langfristig verloren.

Zusammenfassend sind die baubedingten und anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering zu beurteilen.

3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)

An den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereich grenzt im Süden ein Wald an, der als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand“ in der Waldfunktionskarte klassifiziert und als Biotop mit der Nr. 7338-0006, „Feldgehölz und Hecke östlich Oberhatzkofen“ kartiert ist. (Kartierungsdatum 24.07.1987) Die Begrenzung des Biotops ragt oberhalb der Fl. Nr. 916/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, in der Realität existieren diese Randbereiche nicht mehr, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Biotopflächen zu finden sind. Im Vorfeld der Planungen wurde bei einer Ortsbegehung am 23.01.2023 abgestimmt, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um eine Beeinträchtigung des Waldes und des Biotops auszuschließen. Da keine Eingriffe in den Wald erfolgen und der angrenzende Pflegeweg entlang des nördlichen Waldrandes erhalten bleibt sowie der bestehende Strauchgürtel nicht verändert wird, ist eine Beeinträchtigung des Waldes/ Biotops nicht zu erwarten.

Im LEK, Potenzialkarte Schutzgutkarte Arten und Lebensräume, wird die aktuelle Lebensraumfunktion sowie das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume mit überwiegend gering bewertet, zudem mit einem überwiegend geringen Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume.

Im ABSP des Landkreises Landshut werden für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge sowie keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt.

Reale Vegetation und Nutzung:

Das Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt und weist in diesem Bereich keinen Gehölzbestand auf. Im Westen wachsen auf einem extensiv genutzten Garten 4 kleine, z.T. junge Obstbäume. Die umgebenden Flurwege sind als geschotterte Wege teilversiegelt, vollständig versiegelte Flächen sind nicht vorhanden.

Aspekte des Artenschutzes,

Das Planungsgebiet ist vorwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und weist bis auf wenige kleine Obstbäume im westlich liegenden Garten keine Gehölzvegetation auf. Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung und der bisherigen Nutzung weitgehend verarmt. Lediglich die naturnahe Struktur des südlich angrenzenden Waldes/ Biotops hat eine Relevanz für den Artenschutz. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Das geplante Vorhaben führt zu einer evtl. Beseitigung von 3 jüngeren bestehenden Obstbäumen, der Bau der Erschließungsstraße ist voraussichtlich mit der Rodung von bis zu 3 Laubbäumen an der Böschung verbunden. Diese erforderliche Fällung muss durch die Neupflanzung von Laubbäumen an der Böschung außerhalb des Sichtfeldes ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lage (Siedlungsnähe, benachbartes Wohngebiet und Einzelhausstruktur) und Voreinträchtigungen bzw. Störungen (Intensivlandwirtschaft, Begrenzung durch Feldwege von zwei Seiten aus, Störung durch z.B. Spaziergänger mit Hunden) ist ein Vorkommen von Offenlandbrütern nicht zu erwarten. Zudem liegt das Planungsgebiet in einem geringeren Abstand als 200 m zur Waldkulisse, so dass die Fläche nicht für Offenlandbrütern geeignet ist. Ein Vorkommen von Feldlerche und/ oder Rebhuhn ist eher auf den größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen weiter in Richtung Norden, Süden und Osten möglich.

Die potenziell möglichen Vogelarten, die bevorzugt in Wäldern, Waldrandgebieten, Feldgehölze oder Hecken brüten und im Offenland ihre Nahrung suchen (Goldammer, Beutegreifer wie Mäusebussard, Rotmilan), sind durch die Planung nicht in ihrer Existenz gefährdet, da ihre Brutplätze nicht beeinträchtigt werden und für die Nahrungsaufnahme in der direkten Umgebung genügend Ausweichplätze (große, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Norden, Süden und Osten) zur Verfügung stehen. Zudem finden sie in den entstehenden Gärten ein weiteres umfangreiches Nahrungsangebot und auf Zäunen, Einfriedungen etc. Ansitz- und Singwarten. Die Beutegreifer bevorzugen zudem größere Wälder, der vorhandene Wald ist dafür eher zu klein und als Feldgehölz einzustufen. Ihre weiten, ausgedehnten Nahrungsreviere in Richtung Süden, Osten und Norden werden nicht eingeschränkt.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, können im angrenzenden Wald und den Siedlungsbereichen jedoch vorkommen. Die Offenlandflächen des Geltungsbereichs können als mögliches Nahrungs- und Jagdhabitat dienen. Da dafür jedoch ausreichend Ausweichräume in direkter Nachbarschaft zur Verfügung stehen (landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Süden und Osten, Gehölzstrukturen in angrenzenden Gärten) dürfte sich das Bauvorhaben auf die möglichen Fledermausarten mit Schutzstatus bau- und anlagebedingt nicht negativ auswirken. Zudem entsteht durch die geplanten Gärten ein weiteres Nahrungs- und Jagdangebot. Durch die geplante Bebauung kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten ausgeschlossen werden und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von potenziell vorkommender Fledermausarten zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der Habitatstrukturen soweit ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder Relevanzprüfung zum Artenschutz ist deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Bei Bautätigkeit im Geltungsbereich kann die Baufeldräumung und evtl. Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) zum Abräumen der Vegetationsdecke führen, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell einen Lebensraumverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen.

Das geplante Vorhaben führt evtl. zu einer Beseitigung von 3 jüngeren bestehenden Obstbäumen. Die erforderliche Fällung von maximal 3 Laubbäumen im Bereich der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen zur Folge haben, die die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitats (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Von Pflanzmaßnahmen in den Gärten sind positive Auswirkungen (Strukturanreicherung, Schaffung neuer Lebensräume, Erhöhung der biologischen Vielfalt) auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Betriebsbedingte Licht- und Lärmemissionen und Erschütterungen sind kaum relevant.

Zusammenfassend sind hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten und die anlagebedingten Auswirkungen der Planung sind mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)

Topografie

Das Planungsgebiet steigt sowohl von Westen nach Osten als auch von Süden nach Norden an. Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa zwischen ca. 472,30 m üNN (nordöstliche Ecke) bis ca. 457,20 m üNN (Westseite). Der Hang fällt im Ostteil sanft ab, im Westteil ist eine deutliche Böschung ausgebildet mit einer Steigung von ca. 20 % an der steilsten Stelle. In Richtung Süden fällt das Gelände bis zur Birkenstraße hin mit ca. 5,5 % Gefälle ab.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Als geologisches Ausgangsmaterial ist gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000, BayernAtlas Umwelt) die obere Süßwassermolasse des Tertiärs mit teilweise unterschiedlichen Gesteinen (Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig oder Ton-, Schluff-, Sand- oder Kalkmergel) zu finden.

Bodenaufbau:

Laut Bayernatlas\ Umwelt\ Geologie\Boden (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), sind fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) zu erwarten. Lediglich an der nordöstlichen Ecke ist überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden.

Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Böden teilweise anthropogen überprägt wurden.

Im geotechnischen Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnischem Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022 wurden unter einer Oberbodenmächtigkeit von ca. 0,30 m bis zur Endteufe Kiessande erkundet, wechselnd gelagerte Sande und Kiese, schwach schluffige bis schluffige, stark sandige Kiese und Fein- bis Mittelsande mit nur geringen Feinkornbeimengungen. Lediglich bei einer Bohrung fand sich unterhalb des Oberbodens eine 0,5 m mächtige Decklehmschicht, sandige Schluffe in weicher Konsistenz.

Versickerungsfähigkeit

Das o.g. Bodengutachten stellt fest, dass das vorliegende Bodenmaterial für eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich geeignet ist. Allerdings sind aufgrund vorhandener Schichtwassertritte unterliegende Parzellen bereits betroffen. Eine schadensfreie, dauerhafte Versickerung kann nicht gewährleistet werden, da durch gezielte Versickerung die zusätzliche Wassermenge vermehrt wird und das Risiko von weiteren Schäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Erosionsgefährdung

In der Schutzgutkarte Boden des LEK ist im Untersuchungsgebiet die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend hoch eingestuft.

Bodengüter und Ertragsfunktion

Laut UmweltAtlas\ Bodenfunktionen, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit.

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass kein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem geplantem Gebiet gegeben ist. Im o.g. geotechnischer Untersuchungsbericht wurde nur natürliches Bodenmaterial ohne sensorische Auffälligkeiten gefunden.

Kampfmittel:

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das

Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgänger sehr unwahrscheinlich.

3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Vorbelastung

Potenzielle Pflanzenschutzmittel- - und Düngemittelinträge aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung.

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme durch die Bautätigkeit führt zum Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) bedingen eine mögliche Bodenverdichtung. Gründungsmaßnahmen und Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Der Oberbodenabtrag bewirkt meist einen Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Unfälle können evtl. zu Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Bebauung bewirkt den dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche.

Die Flächenversiegelung durch die geplanten Gebäude und Beläge führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt; die Funktionen wie z. B.:

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden

gehen aufgrund der Planung in den versiegelten Gebäude- und Wegeflächen weitgehend verloren.

Die Gefahr von Unfällen (Schadstoffbelastung /- eintrag, Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe von Maschinen und Geräten), ist grundsätzlich nicht auszuschließen und kann zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen führen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer geringen bis mittleren baubedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und ebenso zu mittleren anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Schutzgut Fläche, Flächenverbrauch/Versiegelung

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 1.935 ha. Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen unversiegelt. Lediglich die Hochleite und der östliche Flurweg sind teilversiegelt. Insgesamt ergeben sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ca. als 4 % teilversiegelte Flächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist von einer Grundflächenzahl von 0,35 auszugehen, so dass bei einer WA-Fläche von ca. 14.300 m² (Fläche ohne Straßen, Ausgleichsfläche) ca. 7.500 m² Fläche versiegelt werden können, da bei einer GRZ von 0,35 die Versiegelung rechnerisch bis zu 0,525 möglich ist (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO). Der Versiegelungsgrad wird sich also einschließlich Erschließungsstraßen (ca. 3.000 m²) deutlich - auf über 50 % - erhöhen, zudem findet eine signifikante Nutzungsintensivierung statt.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von 17.500 m² landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Auswirkungen der Planung führen zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Flächen.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)

Oberflächengewässer:

Bestehende, natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets, jedoch innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung (T 70).

Hang-, Schicht- und Grundwasser:

Genauere Aussagen zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.

Erfahrungsgemäß ist im Tertiärhügelland voraussichtlich ein mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Gemäß digitaler hydrogeologischer Karte 1:100.000 ist das tertiäre Hauptgrundwasserstockwerk bei etwa 420 mNN zu erwarten mit einer Fließrichtung nach Norden.

Bei Geländehöhen von mindestens 457 mNN ist davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands das Kontaminationsrisiko des Grundwassers als niedrig eingestuft werden kann. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Angaben des Bayernatlas/ Naturgefahren/ Hochwasser ist der Geltungsbereich auch nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Die Flächeninanspruchnahme durch Baufelddräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) führt zu einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen könnte zu einer Schadstoffbelastung oder -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) führen und Unfälle verursachen evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Fließgewässer werden von der Planung nicht berührt.

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Erstellung der geplanten Gebäude und Beläge erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate sind die Folge. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Andienungsverkehrs ist nicht wahrscheinlich. Eine Barrierewirkung auf das Grundwasser bzw. langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund von Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Parzellen durch Regenwasserpufferanlagen zurückgehalten und zeitlich verzögert und gedrosselt über einen neu geplanten Regenwasserkanal den Vorfluter zugeführt werden. Zudem könnten weitere Festsetzungen (z.B. extensive Dachbegrünung auf allen Flachdächern) im Bebauungsplan zur Rückhaltung und zeitlich verzögerten Abgabe/ Verdunstung des Niederschlagswassers beitragen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe baubedingte Umweltauswirkungen und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Schwere zu prognostizieren.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)

Gemäß LEK, Schutzgutkarte Klima und Luft, gibt es innerhalb des Plangebiets oder in nächster Umgebung keine Kaltluftabflussbahnen oder – sammelgebiete und keine Frischlufttransportwege. Die Wärmeausgleichsfunktion ist mit hoch angegeben.

3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungsprognose

Baubedingt sind kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr kann temporär zu vermehrter Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Darstellung der WA-Flächen in der 19. Flächennutzungsplanänderung bzw. nachrangigen Schaffung des Baurechts im Bebauungsplan sind geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Zusätzliche Gas- und Staubemissionen durch Heizungen etc. sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen sind von Baumaßnahmen nicht betroffen. Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Eine wesentliche Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) ist nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan sollten Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima zu reduzieren (z.B. kleinklimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen führen zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung, CO₂-Bindung, flächenmäßige Beschränkung der Kies-, Schotter- und Steinflächen verhindern starke Aufheizung, etc.).

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer insgesamt geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)

Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild. Eine Einsehbarkeit des Planungsgebiets aus der Ferne ist wegen der kleinräumigen Situation des tertiären Hügellandes, der vorgelagerten Gebäude, der vorhandenen Gehölz- und Waldkulisse kaum gegeben. In umgekehrter Weise sind auch wenige Sichtbeziehungen vom Geltungsbereich aus auf weitere Orte gegeben. (Vgl. 3.7, keine Sichtachsen zu den nächsten landschaftsprägenden Baudenkmälern), Lediglich entlang der Hochleite und hier speziell vom höchsten Bereich im Nordosten ergeben sich umfassende Aussichten auf die Landschaft und den Ort. Vom übrigen Geltungsbereich aus sind aufgrund der Topografie und Waldkulisse v.a. Blickbeziehungen in Richtung Osten in die umgebende Landschaft erlebbar.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt führt die Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) und die Baumaschinen zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Abbruchsmaßnahmen von baulichen Anlagen sind nicht erforderlich. Die Baumaßnahmen führen v.a. zu zeitlich beschränkten Staub- und Lärmbelastungen.

Gründungsmaßnahmen und Baugruben bedingen eine kurzfristige, geringfügige Geländeveränderung.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung der vorhandenen Topografie oder des Landschafts- und Siedlungsbildes. Eine optisch dominante Wirkung von geplanten Gebäuden ist nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht berührt oder verstellt. Im Bebauungsplan sollten Pflanzmaßnahmen zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft festgesetzt werden.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild geringe baubedingte und anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler vorhanden und bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in ca. 350 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt (D-2-7338-0157: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Mariä Himmelfahrt in Oberhatzkofen mit zugehörigem Friedhof, mit spätgotischer Verteidigungsanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen“).

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist das Baudenkmal D-2-74-176-41, Kirche Mariä Himmelfahrt, und das landschaftsprägende Baudenkmal D-2-74-176-35, Schloss Niederhatzkofen, zu berücksichtigen. Die Baudenkmale sind aufgrund der Topografie, der vorgelegerten Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldkulissen vom Planungsgebiet aus nicht erlebbar oder betroffen bzw. die Blickbeziehungen werden durch die Bauvorhaben nicht eingeschränkt.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

Baubedingte Wirkungen

Die Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben bzw. äußerst gering. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Kulturgütern. Sichtachsen auf Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine bis sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten.

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Strukturreichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedenere Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate

wird reduziert. Die Wechselwirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (intensive, landwirtschaftliche Nutzung) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen durch die Gärten des Allgemeinen Wohngebiets neue Grünstrukturen und Randeingrünungen. Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung:

Wie in den vorher gehenden Kapiteln eingehend dargestellt, sind durch die Neuplanung die meisten Schutzgüter in geringem Maße betroffen, beim Schutzgut Boden und Fläche sind v.a. baubedingte Umweltauswirkungen bis zu einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vorgesehene Planung werden die Schutzgüter nicht nachhaltig beeinträchtigt oder geschädigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante verblieben weiterhin die derzeitige Nutzung als Ackerfläche, für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergäben sich keine Veränderungen zum Bestand. Es verbliebe weiterhin:

- landwirtschaftliche Nutzung
- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, keine Biotop bzw. geringe Biotopqualität
- lediglich weitgehend potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter
- keine Beeinträchtigung der dort vorkommenden Pflanzen und Tiere durch Bebauung
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Bodenfunktionen
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes
- kein Materialverbrauch für Gebäude bzw. Notwendigkeit zur Entsorgung oder Abfallbeseitigung entfällt
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ungehinderter Abfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- Keine Erhöhung der Erwärmung/ Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung evtl. Klimawandel)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im Vergleich zum vorliegenden Planungsfall bei Nichtdurchführung geringfügigere Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sind im Bebauungsplan für den Bereich Unterlauterbach Vermeidungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter festzulegen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Da die Stadt Rottenburg a. d. Laaber über ein Ökokonto verfügt, dass auf Flächen mit bereits durchgeführten Maßnahmen in m²-Angaben beruht, wird als bewährte und vergleichbare Berechnungsgrundlage für die erforderlichen Ausgleichsflächen der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

In der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter lässt sich das Planungsgebiet im Hinblick auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens in die Kategorie I, Oberer Wert – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einstufen.

4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Der Eingriff wird in die Kategorie Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – eingeordnet, da die festgesetzte GRZ für das Allgemeine Wohngebiet voraussichtlich 0,35 beträgt. Die geplante Gesamteingriffsfläche, für die Ausgleichsflächen zu erbringen sind, beinhaltet auch die geplanten Erschließungsstraßen sowie die Verbreiterung des östlichen Flurweges und beläuft sich voraussichtlich auf insgesamt 17.400 m².

4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Diese Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) zu dem Kompensationsfeld B I mit einer Faktorspannweite von 0,2 bis 0,5.

Für eine vorläufige grobe Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen wird die Eingriffsfläche von ca. 17.400 m² mit den Kompensationsfaktoren multipliziert, so dass sich eine Spanne von ca. 3.480 m² (x 0,2) bis 8.700 m² (x 0,5) Ausgleichsfläche ergibt.

Im Bebauungsplan können Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden, die den abschließenden Kompensationsfaktor begründen.

4.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsflächennachweis wird voraussichtlich innerhalb (intern) und außerhalb des Geltungsbereiches (extern) erbracht.

Auf den im Plan dargestellten Ausgleichsflächen entlang des vorhandenen Waldes und im westlichen Böschungsbereich soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut folgende Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen mit dem Entwicklungsziel „extensives Grünland“ durchgeführt werden: Ansaat mit autochthonem Saatgut, dann Nutzung als extensives Grünland mit Mahd 2x jährlich, Mähgutabfuhr, keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Der restliche Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge des Bauleitplanverfahren vom Ökokonto der Stadt Rottenburg a. d. Laaber abgebucht und dafür die Fläche, Fl. Nr. 1429 Gemarkung Oberlauterbach, verwendet, die noch über eine ausreichende Größe verfügt (seit 1.12.2008 im Ökokonto mit Entwicklungsziel extensive Feuchtwiese mit Flachwasserbereiche). Da diese Fläche seit mehr als 10 Jahren fertiggestellt und eingebucht ist, kann die erforderliche Ausgleichsfläche (für maximal 10 Jahre mit 3% pro Jahr) verzinst abgebucht werden.

Von dieser Ökokontofläche wurde bisher für den Bebauungsplan „Am Wanderweg, Unterlauterbach“ eine Fläche von 1.338 m² abgebucht.

Die detaillierte Ausgleichsflächenberechnung, der Flächennachweis und die Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplanes. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Erweiterung und Abrundung der bestehenden Ortschaft Oberhatzkofen in Richtung Osten. Mit der 19. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 20 Wohngebäuden geschaffen und die Aufstellung des nachrangigen Bebauungsplans ermöglicht werden.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind die überwiegenden Schutzgüter in geringem Maße betroffen. Lediglich beim Schutzgut Boden und Fläche ist v.a. aufgrund der Versiegelung mit baubedingten Auswirkungen bis zu einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen. Bei Einhaltung der Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) im nachrangigen Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unvermeidbaren Eingriffe sind im Bebauungsplan durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen festzusetzen. Diese werden zum einen innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Flächennutzungsplanänderung nachgewiesen (dargestellte interne Ausgleichsflächen) und zum anderen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg a. d. Laaber nachgewiesen.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Gesundheit	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	keine	keine bis gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden / Fläche	gering	gering - mittel	gering - mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering - mittel	keine	gering

Landshut, 30.11.2023, geändert 26.03.2024

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin