



---

Projekt:

**Flächennutzungsplan – 21. Änderung  
„Oberotterbach“, Stadt Rottenburg a. d. Laaber**

**Stadt** Rottenburg a. d. Laaber  
**Landkreis** Landshut  
**Regierungsbezirk** Niederbayern

**Begründung zum Entwurf vom 05.08.2025**

---

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](mailto:landshut@egl-plan.de)  
egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

---

Datum/ Dateiname:

22415-v-FNP-Begr-E-250716.docx

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass.....	2
1.2	Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB und Prüfung der Innenbereichspotentiale.....	3
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe.....	4
2.2	Planungsvorgaben aus der Raumordnung und Regionalplanung .....	4
2.3	Denkmalschutz.....	5
2.4	Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen .....	5
2.5	Wasserwirtschaft .....	5
2.6	Bodenbeschaffenheit.....	6
<b>3</b>	<b>INHALT DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planungskonzeption .....	6
3.2	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung .....	7

### **1 ANLASS, BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **1.1 Anlass**

Für die Stadt Rottenburg a. d. Laaber besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 (23.10.2001).

Im Südwesten der Ortschaft Oberotterbach 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 17.09.2024 wurde vom Stadtrat Rottenburg a. d. Laaber der Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

In der 21. 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.

## 1.2 Berücksichtigung der öffentlichen Belange gem. § 1a Abs. 2 BauGB und Prüfung der Innenbereichspotentiale

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.

Die Stadt Rottenburg an der Laaber plant mit der 21. Flächennutzungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet im derzeit liegenden Außenbereich südwestlich von Oberrotterbach und entwickelt bzw. widmet die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland um.

Die Stadt Rottenburg an der Laaber weist, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum auf. 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 Oberrotterbach) 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 Innenbereichspotentiale (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) und analysierte die Baulückensituation. Da sich bei den ausführlichen Analysen der zur Verfügung stehenden Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu den zurückliegenden Bauleitplanverfahren in den Ortsteilen Oberroning, Pattendorf, Unterlauterbach, Niederhatzkofen und Oberhatzkofen keine weiteren Sachlagen ergeben haben, kann die Analyse der noch zur Verfügung stehenden Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Ort Oberrotterbach und den Hauptort Rottenburg beschränkt werden.

### **Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberrotterbach**

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Niederhatzkofen	Beschreibung/ Begründung
1	9/7	im Privatbesitz, Verkaufsbereitschaft nicht vorstellbar
2	12/4	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
3	10/2	Im Privatbesitz, derzeit keine Erschließungsmöglichkeit, keine Verkaufsbereitschaft
4	1 (Ostteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, derzeit keine Erschließungsmöglichkeit, keine Verkaufsbereitschaft
5	3 (Ost- und Westteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
6	6 (Ostteil)	Verdichtungspotential, Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
7	22 (Westteil)	Verdichtungspotential in vorhandener Ortsabrundungssatzung (25.04.1995), Im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
8	240 (Westteil)	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
9	241/2	Im derzeitigen Außenbereich im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
10	244	Südteil im derzeitigen Außenbereich, Nordteil im Geltungsbereich einer Ortsabrundungssatzung, im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

Abb. 1: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebaute Bereiche in Oberrotterbach

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

Die Potentiale in Oberotterbach ergeben sich v.a. durch Verdichtungsmöglichkeiten in bereits vorhandenen Parzellen. Da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen, können diese Potentiale nicht genutzt werden. Zudem gibt es einige Grundstücke, die derzeit nicht erschlossen werden können, da eine Erschließung über Privatgelände erfolgen müsste und die Eigentümer dies nicht gestatten.

Auch im Hauptort Rottenburg und Gisseltshausen sind gemäß ISEK noch Innenbereichspotenziale vorhanden, vorwiegend Baulücken oder geringfügig bebaute Grundstücke, die jedoch in der entsprechenden Anzahl nicht aktiviert werden können.

Insbesondere können auch die im Stadtgebiet zwischen Friedhofstraße und LA 12 befindlichen großen Flächen, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt sind, derzeit nicht als Bauland entwickelt werden. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht derzeit nicht. Da eine mittelfristige Verfügbarkeit dieser Flächen aber nicht auszuschließen ist, wird von einer Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan abgesehen.

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 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

### **2.1 Lage und Größe**

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 0,64 ha.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Oberotterbach östlich des Ramersdorfer Weges und umfasst die Fl. Nr. 150 der Gemarkung Oberotterbach (6553).

### **2.2 Planungsvorgaben aus der Raumordnung und Regionalplanung**

Einschränkende Aussagen aus der Raumordnung und der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Für das Gebiet der 21. Flächennutzungsplanänderung sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

## 2.3 Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 21. 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-2-7338-0147: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard in Oberotterbach“ ca. 200 m nordöstlich).

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 ist in der weiteren Umgebung die Kirche St. Leonhard, Oberotterbach, (D-2-74-176-42) in ca. 200 m Entfernung zu beachten. Sichtachsen zum o.g. Baudenkmal ergeben sich aufgrund der sehr kleinteiligen und vielfältigen Topographie, der vorgelagerten Siedlungsbereiche und der vorhandenen Gehölze nur wenige (Kirchturmspitze aus höher gelegenen Teilbereichen im Westen sichtbar) bzw. sie werden von der Planung nicht beeinträchtigt

## 2.4 Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen

Amtlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiete oder Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich keine naturschutzfachlich relevante Vegetation oder schützenswerte Strukturen. Das nächstliegende Biotop (Nr. 7238-0218, Nasswiesen östlich Rottenburg) befindet sich in mehr als 500 m Entfernung und wird nicht tangiert.

## 2.5 Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes oder innerhalb des Vorranggebiet Wasserversorgung.

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Auswertung des BayernAtlas\ Naturgefahren\ Hochwasser sind innerhalb des Geltungsbereichs der 21. Flächennutzungsplanänderung sowie darüber hinaus in den angrenzenden Bereichen keine festgesetzten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen. Der südliche Rand des Planungsgebiets ist 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 410 - 420 mNN zu erwarten. Bei Geländehöhen von mindestens ca. 470 mNN ist somit mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

## 2.6 Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich liegt kein geotechnischer Untersuchungsbericht vor.  
Gemäß BayernAtlas/ Umwelt/ Geologie/Boden/ Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) sind als vorherrschende Böden überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu erwarten.

Versickerungseignung:

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen  $1 \times 10^{-6}$  und  $1 \times 10^{-3}$  m/s möglich.  
Erfahrungsgemäß ist eine Regenwasserversickerung bei den anstehenden Böden nicht möglich und es kann voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Versickerung gewährleistet werden.

## 3 INHALT DER 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 3.1 Planungskonzeption

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

In der 21. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist über eine geplante Erschließungsstraße gesichert, die vom Ramersdorfer Weg abzweigt und als Stichstraße 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 dauerhafte schadensfreie Versickerung aufgrund der vorhandenen Böden voraussichtlich nicht gewährleistet werden kann (vgl. Ziffer 2.7), 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.

In der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Industrie- und Gewerbegebiete von denen insbesondere Lärmemissionen ausgehen. Um eine Einschränkung des bestehenden Gewerbes durch die geplante Wohnbebauung ausschließen zu können wurde bereits im Vorfeld der Planungen ein schalltechnischer Kurzbericht der C. Hentschel Consult vom August 2024 mit der Projektnummer 2950-2024 / KB\_1 angefertigt. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet die Gewerbeflächen nicht einschränken. Die Planung ist aus dieser Sicht zulässig. Aussagen zu über die Schallemissionen hinausgehenden, weiteren Emissionen oder Immissionen wie z.B. Lichtblendung, Erschütterungen, Elektromagnetische Strahlung etc., die auf das Gebiet einwirken oder von ihm ausgehen, sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind im Umweltbericht unter Ziffer 3.1 zu finden.

### **3.2 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

#### Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 21. 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 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, den 19.12.2024, geändert 05.08.2025

gez.

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl

Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans



---

Projekt:

**Flächennutzungsplan – 21. Änderung  
„WA Galgenfeld“, Ortsteil Oberotterbach  
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB  
als Teil der Begründung zum Entwurf vom 05.08.2025**

---

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](mailto:landshut@egl-plan.de)  
egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

---

Datum/ Dateiname:

16.07.2025  
22415-uwB-FNP-E-250716.docx

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Beschreibung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 21. 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 .....	3
<b>2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde</b> .....	<b>4</b>
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	5
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	5
<b>3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)</b> .....	<b>6</b>
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	6
3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)	6
3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	7
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 .....	10
3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)	10
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
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	<b>14</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter.....	14
4.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	14
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
<b>5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>15</b>

## UMWELTBERICHT

### 1 Beschreibung der Planung

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 21. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Die 21. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen östlichen Teilbereich der Ortschaft Oberotterbach, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

Durch die oben beschriebene Festsetzung 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).

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

##### Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Aus der Regionalplanung sind keine einschränkende Aussagen zu beachten. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rottenburg an der Laaber als Acker dargestellt. Darüber hinaus gehende Aussagen finden sich nicht.

##### 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 Oberotterbach) 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. Da sich bei den ausführlichen Analysen der zur Verfügung stehenden Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu den zurückliegenden Bauleitplanverfahren in den Ortsteilen Oberroning, Pattendorf, Unterlauterbach, Niederhatzkofen und Oberhatzkofen keine weiteren Sachlagen ergeben haben, wurde die Analyse der Innenpotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den Ort Oberotterbach beschränkt werden (Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotentiale/ noch nicht bebauten Bereiche in Oberotterbach siehe Begründung zur 21. Flächennutzungsplanänderung Ziffer 1.2) Für den Hauptort Rottenburg und den Ortsteil Gisseltshausen wurden im Rahmen des ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) im Jahr 2023 bereits der Bestand der Innenbereichspotentiale erfasst und ein großes Wohnraumdefizit von ca. 55,7 ha festgestellt.

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und Baulücken von Rottenburg a. d. Laaber (ISEK) und Oberotterbach ergab, dass im Innenbereich noch einige Entwicklungspotenziale bestehen, auf die jedoch nicht zurückgegriffen werden kann, da die jeweiligen Grundstücksbesitzer jedoch keine Veräußerungsbereitschaft zeigen. Zudem gibt es einige Grundstücke, die derzeit nicht erschlossen werden können, da eine Erschließung über Privatgelände erfolgen müsste und die Eigentümer dies nicht gestatten.

Insbesondere können auch die im Stadtgebiet zwischen Friedhofstraße und LA 12 befindlichen großen Flächen, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt sind, derzeit nicht als Bauland entwickelt werden. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht derzeit nicht. Da eine mittelfristige Verfügbarkeit dieser Flächen aber nicht auszuschließen ist, wird von einer Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan abgesehen.

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 wurde**

### **2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Für den Umweltbericht ergeben sich folgende Abgrenzungen:

#### Räumlich

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 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 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)
- Schalltechnischer Kurzbericht Nr. 2950-2024 / KB\_01, C. Hentschel Consult, Freising, vom August 2024)

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 wurde der Bayerische Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen als Grundlage verwendet. 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 zu geologischen Voraussetzungen und Bodenaufbau, Versickerungseignung
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlasten Verdachtsflächen.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Grundwasser.

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 „Ausgeräumtes Hügelland nördlich des Isartals und um Rottenburg a.d. Laaber“ (=Titel des Landschaftsbild--raumes Nr. 7) allgemein eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt und eine mittlere Reliefdynamik.

In der Realität weist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial auf. Zudem existiert keine Durchquerungsmöglichkeit und keine landschaftlich reizvolle Anbindung.

###### 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.

Beeinträchtigungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung sind nicht zu erkennen.

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 und Osten 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. Beeinträchtigungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung sind nicht festzustellen.

###### Schall-Immissionen:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbe- und Industriegebietsflächen (z.B. BP „Am Sportplatz“, „Galgenlohe II, III und V“) im Süden der Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Für diese minimal ca. 250 m – 300 m entfernt liegenden Flächen existieren Bebauungspläne, die Emissionskontingente nach DIN 45691 als maximal zulässig festlegen. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde in einem immissionsschutztechnischen Gutachten zum Schallimmissionsschutz der Nachweis geführt, dass die bestehenden Industriegebiete durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden und dass an den künftig möglichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. (Schalltechnischer Kurzbericht, C. Hentschel Consult, Freising, vom August 2024) Der in einem WA zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts kann durchgehend eingehalten werden.

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl. Nr. 6 der Gemarkung Oberotterbach im Osten des Geltungsbereichs („Ramersdorfer Weg 5“) muss nicht schalltechnisch untersucht werden, weil das ehemalige Stallgebäude baufällig ist und es keine Genehmigung für dessen Betrieb gibt. Die heranrückende Wohnbebauung ist unproblematisch, da lediglich das Wohnhaus vermietet ist, der Eigentümer aber ein landwirtschaftliches Anwesen in der Nachbargemeinde bewirtschaftet.

###### Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Luftreinhalung, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

In der näheren Nachbarschaft sind keine geruchlich relevanten Einrichtungen wie Viehhaltungen, 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**

Durch Baustellenverkehr und Baumaschinen sind geringfügige Emissionen hinsichtlich Luftschadstoffe und Abgase, Staub- und Lärmbelastung zu erwarten. Baubedingte Umwelteinwirkungen durch Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung dagegen sind sehr unwahrscheinlich.

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, erheblichen ~~zusätzlichen~~ Emissionen durch ~~Erschließung~~, Staub-, Geruchs- und Lärmbelastung etc. Auch sind keine Umweltbelastungen durch Luftschadstoffe, Lichtblendung, Erschütterungen, Wärme oder elektromagnetische Strahlung zu erwarten.

Die Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen.

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)

Das Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Ackernutzung intensiv geprägt und weist keinen Gehölzbestand auf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich keine naturschutzfachlich relevante Vegetation oder schützenswerte Strukturen. Das nächstliegende Biotop (Nr. 7238-0218, Naßwiesen östlich Rottenburg) befindet sich in mehr als 500 m Entfernung und wird nicht tangiert.

Am nördlichen Geltungsbereich grenzt die Fl. Nr. 149 an, auf der sich wenige Sträucher und ein größerer Laubbaum befinden. Diese Fläche wird von der Planung nicht berührt.

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

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

Auch die Karten zu Trockenstandorten und Feuchtgebieten zeigen keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aspekte des Artenschutzes,

Das Planungsgebiet ist überwiegend eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und weist keine Gehölzvegetation auf. Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung und der bisherigen Nutzung weitgehend verarmt. Lediglich die angrenzenden Gehölze nördlich des Geltungsbereichs haben eine gewisse 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.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit keinen Rodungen von bestehenden Bäumen oder Sträuchern verbunden.

Aufgrund der Lage (Siedlungsnähe, benachbartes Wohngebiet, Einzelhausstruktur) und Vorbeeinträchtigungen bzw. Störungen (Intensivlandwirtschaft, Begrenzung durch Wohnbebauung und Straße, Störung durch z.B. Spaziergänger mit Hunden) ist ein Vorkommen von Offenlandbrüter nicht zu erwarten. Zudem liegt das Planungsgebiet in einem geringeren Abstand als 200 m zur südlichen Waldkulisse, so dass die Fläche nicht für Offenlandbrüter geeignet ist. Ein Vorkommen von Feldlerche und/ oder Rebhuhn ist eher auf den größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen weiter in Richtung Südosten 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 und Osten) zur Verfügung stehen. Zudem finden sie in den entstehenden Gärten ein weiteres umfangreiches Nahrungsangebot und auf Zäunen, Einfriedungen etc. Ansitz- und Singwarten.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, können im ca. 100 m entfernt liegenden 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 (umgebende landwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen v.a. in Gärten des Ortskerns) 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 sind keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats oder Leitstrukturen von Fledermäusen zu erwarten. Eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermausarten kann ausgeschlossen werden. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für die potenziellen Fledermausarten nicht zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. In der Arteninformation des LfU sind für den vorhandenen Lebensraumtyp außer den genannten Vögeln und Fledermäuse keine anderen bedrohten Tiere aus anderen Tiergruppen bekannt.

Zusammenfassend hat die Überprüfung ergeben, dass das Planungsgebiet für die theoretisch vorkommenden Arten keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs-, Jagd- oder Bruthabitat hat, zudem stehen benachbart ausreichend Ausweichräume zur Verfügung. Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) oder Relevanzprüfung zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, vom 17.10.2024 aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

### 3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

#### **Baubedingte Wirkungsprognose**

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

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.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit keinen Rodungen von bestehenden Bäumen oder Sträuchern verbunden.

**Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose**

Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/ Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Die entstehenden privaten Gartenflächen in Kombination mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen bewirken dagegen eine Strukturanreicherung und Erhöhung der biologischen Vielfalt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen Hang, der von Osten nach Westen um ca. 7 m ansteigt. Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa zwischen ca. 467 m üNN (nordöstliche Ecke) bis ca. 474 m üNN (Nordwestecke). Die durchschnittliche Steigung beträgt ca. 5,5 % bis 6,0 %. An der Nordostseite fällt das Gelände in einer Breite von ca. 5 m zur Fl. Nr. 149 hin ab.

**Naturräumliche Gliederung und Geologie**

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

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) findet sich geologisches Ausgangsmaterial aus dem Quartär (Pleistozän). Hierbei handelt es sich um Ton bis Schluff, feinsandig.

**Bodenaufbau:**

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

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Laut Bayernatlas\Umwelt\Geologie\Boden (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), sind als Böden überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden.

**Versickerungsfähigkeit**

Eine Versickerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 bei einem Kf-Wert (Durchlässigkeitswert des Baugrunds) innerhalb eines Bereichs zwischen  $1 \times 10^{-6}$  und  $1 \times 10^{-3}$  m/s möglich.

Erfahrungsgemäß ist eine Regenwasserversickerung bei den anstehenden Böden nicht möglich und es kann voraussichtlich keine dauerhafte, schadlose Niederschlagswasserversickerung gewährleistet werden.

**Erosionsgefährdung**

In der Schutzgutkarte Boden des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) der Region Landshut ist im Untersuchungsgebiet die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser mit überwiegend hoch eingestuft.

**Bodengüter und Ertragsfunktion**

Laut UmweltAtlas\Boden\Bodenfunktionen, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. (Spanne von 61 - 75)

**Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:**

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass kein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem geplanten Gebiet gegeben ist.

**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 Erstellung der geplanten Gebäude 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 geringen bis mittleren anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

#### **Schutzgut Fläche, Flächenverbrauch/Versiegelung**

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 0,64 ha. Derzeit ist das Planungsgebiet zu 100 % unversiegelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist von einer Grundflächenzahl von 0,35 auszugehen, so dass bei einer WA-Fläche von ca. 5.740 m<sup>2</sup> (Fläche ohne Straße) ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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. 640 m<sup>2</sup>) deutlich - auf über 50 % - erhöhen, zudem findet eine signifikante Nutzungsintensivierung statt.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von knapp 6.400 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt betrachtet zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### 3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)

##### Oberflächengewässer:

Bestehende, natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder eines Vorranggebiets für Wasserversorgung.

Hang-, Schicht- und Grundwasser:

Genaue Aussagen zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.

Erfahrungsgemäß ist im Tertiärhügelland voraussichtlich ein mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten. Nach der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 ist das Grundwasserstockwerk die tertiäre obere Süßwassermolasse. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Grundwassergleichen (dHK 100) 410 mNN und 420 mNN; bei Geländehöhen von mindestens 468 mNN ist also mit einem großen Grundwasserflurabstand zu rechnen, so dass das Kontaminationsrisiko des Grundwassers als niedrig eingestuft werden kann. Das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Laut LEK Landshut, Schutzgutkarte Wasser, ist die relative Grundwasserneubildung mit überwiegend gering klassifiziert.

Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Angaben des Bayernatlas/ Naturgefahren/ Hochwasser ist der südliche Rand des Geltungsbereichs aber als wassersensibler Bereich eingestuft.

## 3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)

**Baubedingte Wirkungsprognose**

Die Flächeninanspruchnahme durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lagerplatz) führt zu einer minimalen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, der Einsatz von Baumaschinen kann 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 der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, sieht das Konzept zur Oberflächenwasserableitung vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Parzellen durch Regenwasserpufferanlagen zurückzuhalten und zeitlich verzögert und gedrosselt in den neu geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser kann südöstlich im Bereich der Fl. Nr. 236 an den dort vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Auch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf allen Flachdächern im Bebauungsplan könnte 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 21. 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, CO<sub>2</sub>-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 liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft und weist deshalb eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild auf.

Eine Einsehbarkeit des Planungsgebiets aus der Ferne ist wegen der sehr kleinräumigen Situation des tertiären Hügellandes, der Topografie, der Gehölzkulisse und den umgebenden Wäldern kaum gegeben. In umgekehrter Weise sind auch wenige Sichtbeziehungen vom Bebauungsplan-gebiet aus auf weitere Orte möglich.

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. Abbruchmaßnahmen von baulichen Anlagen sind nicht erforderlich. Gründungmaßnahmen und Baugruben bedingen eine kurzfristige, geringfügige Geländeänderung.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen**

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung der vorhandenen Topografie und des Landschafts- und Siedlungsbildes. Durch das geplante Wohngebiet wird die vorhandene Bebauung im Süden von Oberotterbach an den Ortskern angegliedert und es entsteht ein zusammenhängendes Ortsbild. Aufgrund der kleinteiligen zusätzlichen Bebauung ist eine optisch dominante Wirkung von geplanten Gebäuden nicht zu erwarten.

Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkmale werden nicht berührt oder verstellt. Im Bebauungsplan sind Pflanzmaßnahmen an den Rändern zur landschaftlichen Einbindung festzusetzen.

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. 225 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt (D-2-7338-0147: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard in Oberotterbach“).

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist das Baudenkmal D-2-74-176-42, Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard zu berücksichtigen. Die Kirchturmspitze des Baudenkmal ist aufgrund der sehr kleinteiligen Topografie, der vorgelagerten Siedlungsbereiche sowie der bestehenden Gehölze vom Planungsgebiet aus nur von den westlichen, höher gelegenen Bereichen aus erlebbar. Aus den östlichen Bereichen bzw. vom Ramersdorder Weg aus wird das Baudenkmal weitgehend verdeckt und es ergeben sich keine Blickbeziehungen. 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 im Erweiterungsgebiet 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 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 verschiedene 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.

Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch werden die Maßnahme- und Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) voraussichtlich eingehalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut - Sachgebiet 25 Abfallwirtschaft, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht - unverzüglich zu verständigen.

### 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 baubedingte Umweltauswirkungen bis zu einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten.

Durch die vorgesehene Planung und die später erfolgende ordnungsgemäße Umsetzung der Festsetzungen im nachrangigen Bebauungsplan 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 Naturlandschaft und Landschaftsbild ergäben sich keine Veränderungen zum Bestand. Es verbliebe weiterhin:

- landwirtschaftliche Nutzung
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, 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 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 m<sup>2</sup>-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 der gesamten Parzellen wird in die Kategorie Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – eingeordnet, da die festgesetzte GRZ für das Allgemeine Wohngebiet 0,35 beträgt. Die geplante Gesamteingriffsfläche, für die Ausgleichsflächen zu erbringen sind, beinhaltet auch die geplanten Erschließungsstraßen und beläuft sich voraussichtlich auf ca. 6.400 m<sup>2</sup>.

#### 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. 6.400 m<sup>2</sup> mit den Kompensationsfaktoren multipliziert, so dass sich eine Spanne von ca. 1.280 m<sup>2</sup> (x 0,2) bis 3.200 m<sup>2</sup> (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 erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches (extern).

##### Externe Ausgleichsflächen

Der 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 der o. g. Ökokontofläche wurde bisher für den Bebauungsplan „Am Wanderweg, Unterlauterbach“ eine Fläche von 1.338 m<sup>2</sup> verwendet sowie für den Bebauungsplan „Hüllhof III, Oberhatzkofen“ eine Fläche von 2.913 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die geplante Abbuchung erfolgt im Anschluss an die bereits abgebuchten Flächen in Richtung Osten.

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 Oberrotterbach in Richtung Südwesten. Mit der 21. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets 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 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen im nachrangigen Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht von erheblicher bzw. substantieller 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 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	keine	keine	keine

Landshut, 19.12.2024, geändert 05.08.2025

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin