

Gemeinde Niederaichbach

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 5

LANDKREIS LANDSHUT

REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

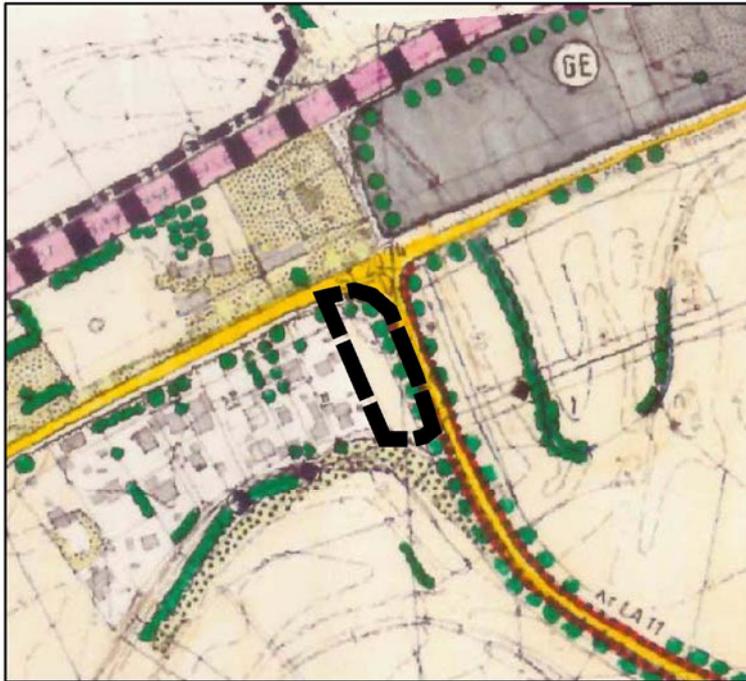
PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Inhaltsverzeichnis

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

1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 5.



Zeichenerklärung



Fläche für die Landwirtschaft

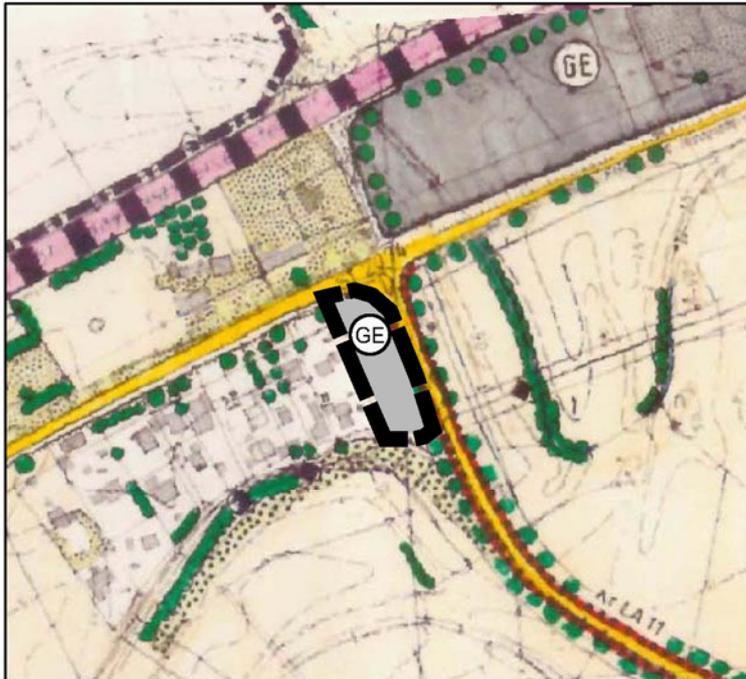
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 5

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

3. **Begründung**

3.1. **Ausgangssituation**

Der Gemeinderat von Niederaichbach hat in seiner Sitzung vom 05.12.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2334 m² und betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 987 der Gemarkung Niederaichbach.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

Die Fläche liegt im Norden des Gemeindegebiets von Niederaichbach. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

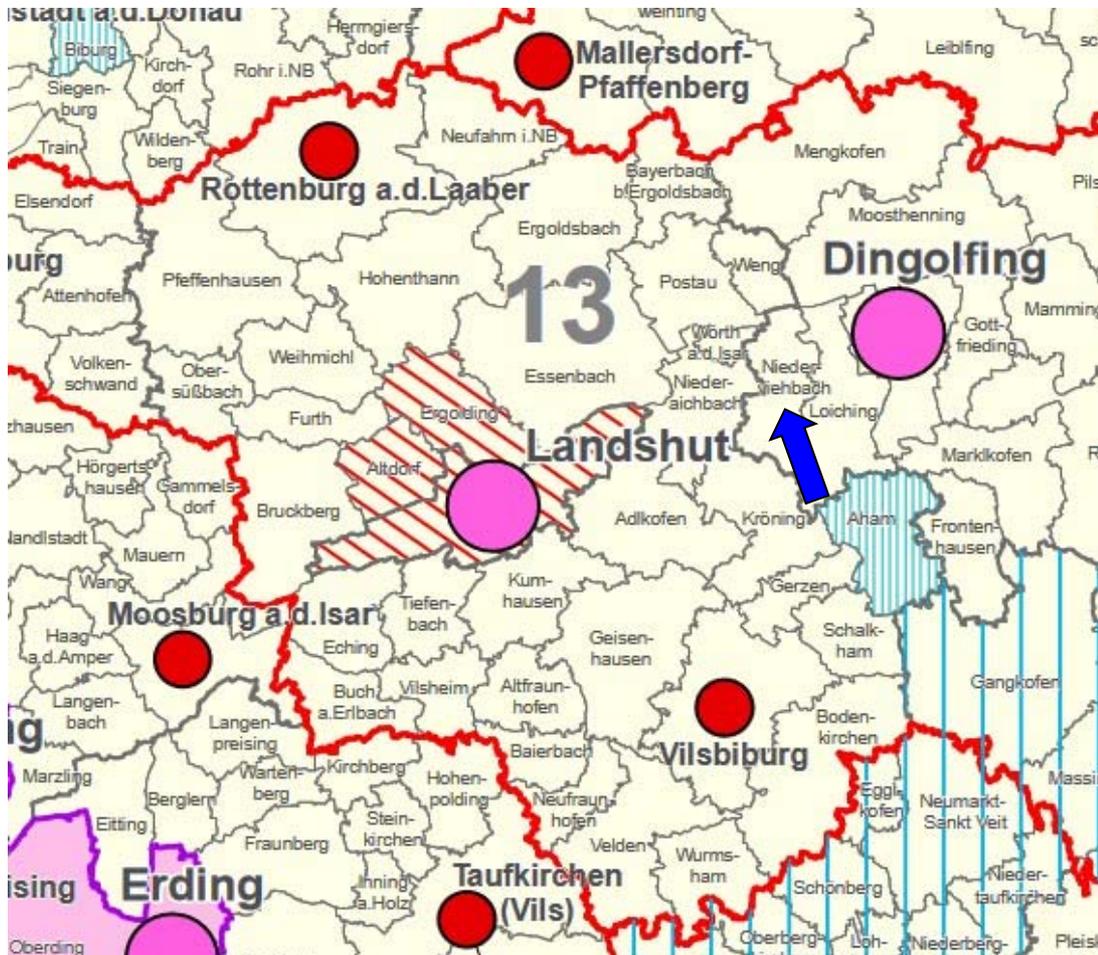
Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Mövenweg“ aufgestellt. Dieser bezieht sich auf das ganze Flurstück 987, während das hier vorliegende Deckblatt 5 nur das geplante Gewerbegrundstück zum Gegenstand hat, ohne den im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) geplanten Grünstreifen am östlichen Rand.

Das Grundstück ist nahezu eben, der Gehölzbestand an der Kreisstraße befindet sich bereits auf Kreisstraßengrund, somit wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Bäume entlang der Kreisstraße bereits umgesetzt.

3.2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Niederaichbach siehe blauer Pfeil

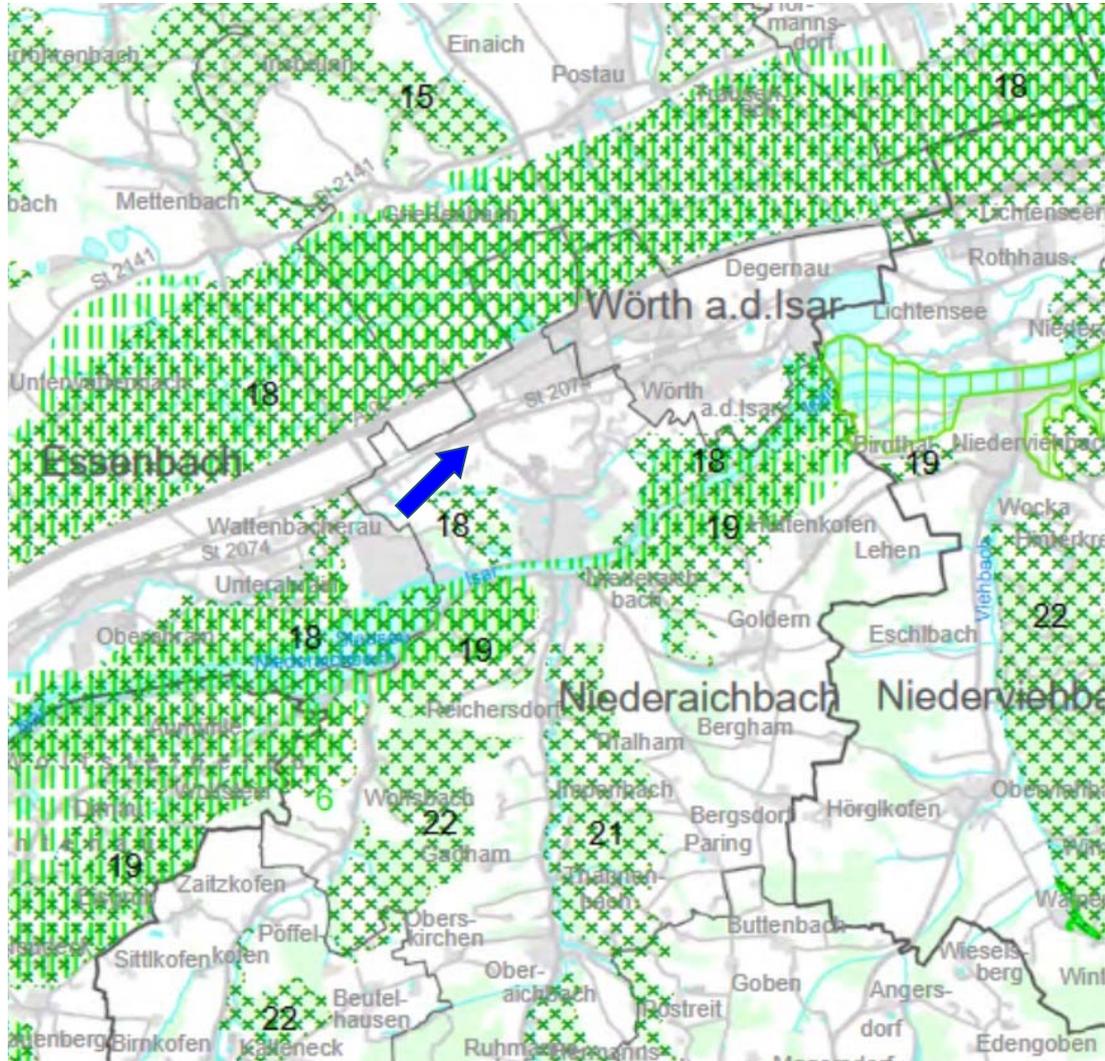
Für den unter Pkt. 2.2 Gebietskategorien / 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u. a. folgende Grundsätze formuliert werden:

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

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

Regionalplan

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



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

Nach der Karte „B I Natur und Land Landschaft“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Teilflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“ liegen weiter südlich bzw. nördlich der Autobahn.

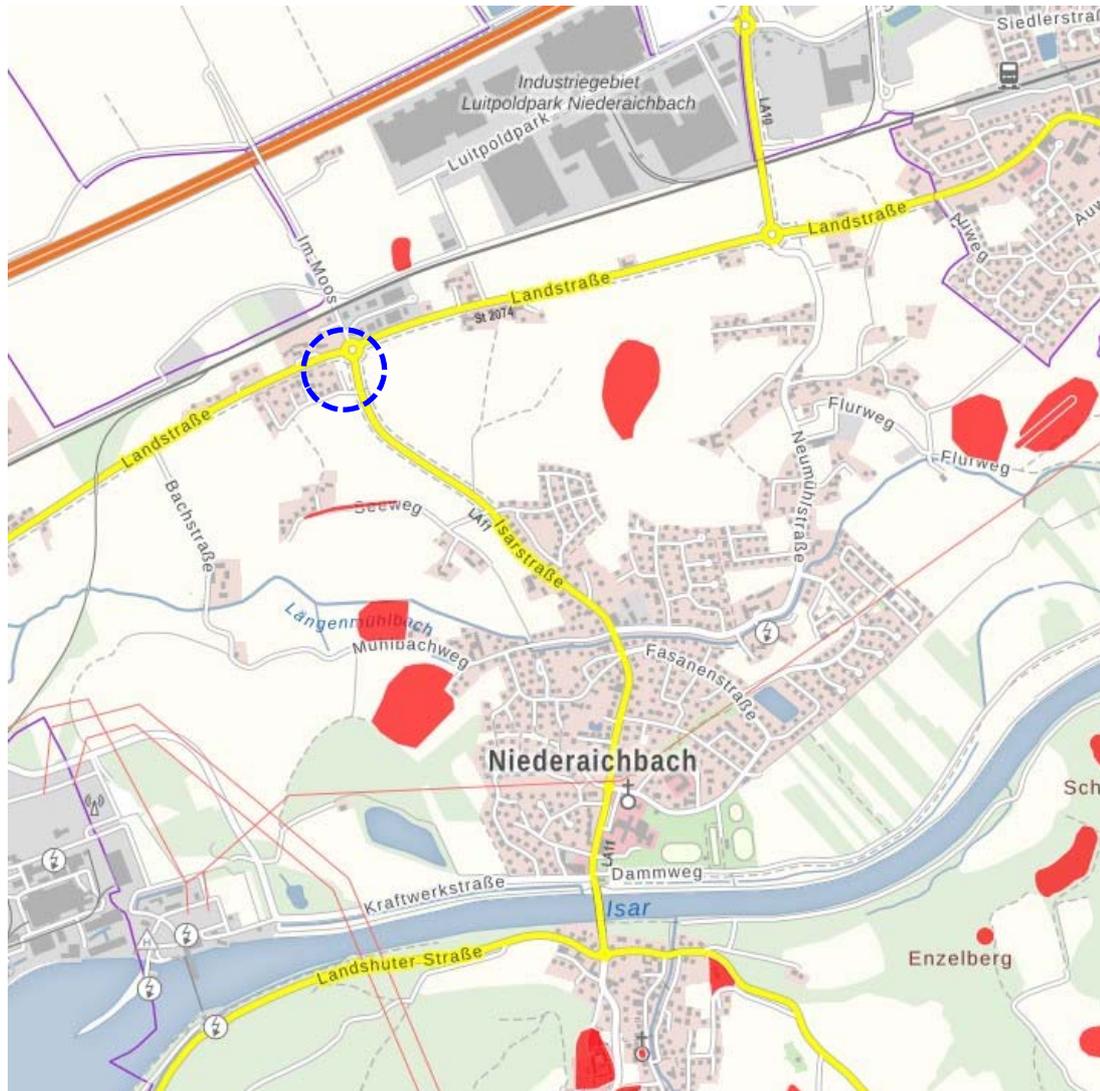
Durch die Planung werden die Zielsetzungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind durch die Planung nicht betroffen, auch keine Wasserschutzgebiete und keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung. Die Fläche liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

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

Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler

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



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

Auf die Art. 7 und 8 BayDSchG wird hingewiesen.

3.3. Planungs- und Zielvorstellungen

3.3.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach Satz 4 des § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Baugebiet „GE Mövenweg“ wird aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Bei der Fläche handelt es sich um eine Restfläche zwischen bestehender Bebauung der „Außenbereichssatzung Mövenweg“ aus dem Jahr 1991 und den angrenzenden Straßen St 2074 und LA 11. Insofern bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung an. Die gewerbliche Nutzung bietet sich aufgrund der lärmmäßigen Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und auch durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen nördlich der St 2074 („Gewerbegebiet Landstraße“) an.

3.3.2. Nutzungsart

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO dargestellt.

3.3.3. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden detailliert auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Mövenweg“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

3.4. Umweltbericht nach § 2a BauGB

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

3.4.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Norden von Niederaichbach.

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden aufgelistet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Landwirtschaftliche Nutzung

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

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Änderungsbereich verlaufen keine Oberflächengewässer.

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

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

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

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

Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Gehölzbestand. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG i. V. m. § 21 BNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Auswirkungen: Auf Flächennutzungsplanebene werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf Bebauungsplanebene werden durch Festsetzungen zu Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Vergleich zur relativen Strukturlosigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzliche Lebensraumtypen entstehen.

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

Mensch (Erholung/Lärm)

- Beschreibung:** Keine wesentliche Bedeutung für Freizeit und Erholung, Vorbelastung durch angrenzende Straßen und gegenüberliegende gewerbliche Nutzungen.
- Auswirkungen:** Durch die gewerblichen Nutzungen werden Emissionen erzeugt, die im Rahmen eines Immissionsgutachtens auf Bebauungsplanebene geprüft werden. Auf Grundlage des Gutachtens werden Festsetzungen getroffen, so dass die Emissionen aus dem GE im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit bleiben.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

- Beschreibung:** Derzeit landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölzbestand in weitgehend bebautem Umfeld, damit Fläche ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist nicht exponiert und topographisch weitgehend eben.
- Auswirkungen:** Ein Baugebiet bringt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Durch unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortsbebauung sowie durch die angrenzenden Straßen und die auf Bebauungsplanebene geplanten Baukörperhöhen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:** Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
- Auswirkungen:** Ob durch die Planung ein Bodendenkmal betroffen ist, kann nicht beurteilt werden, ansonsten keine Kultur- und Sachgüter betroffen.
- Ergebnis:** Das Schutzgut ist voraussichtlich durch die Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Ausgleich

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

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

3.4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der hier geplante Standort weist für die geplante Nutzung eine sehr gute Eignung auf. Die Gemeinde hat sich daher für die Überplanung dieses Standorts entschieden.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

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

3.4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

3.4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Norden von Niederaichbach soll ein Bereich als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden. Durch die Planänderungen werden geringe bis mittlere Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

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

Diese Beurteilung beruht auf folgenden Voraussetzungen:

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

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

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	05.12.2023		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	03.04.2024		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	11.04.2024	bis	14.05.2024
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	10.04.2024	bis	13.05.2024
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	12.07.2024	bis	16.08.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	04.07.2024		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	08.07.2024	bis	12.08.2024
Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	04.11.2024	bis	06.12.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	31.10.2024		
Erneute Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	31.10.2024	bis	05.12.2024
Feststellungsbeschluss	vom	17.12.2024		

Niederaichbach, den.....

.....
1. Bürgermeister Klaus

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 5 zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 05.03.2025 Nr. 40/FInPln.D05/Niederaichbach gem. § 6 BauGB genehmigt.

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan wirksam.

Niederaichbach, den.....

.....
1. Bürgermeister Klaus

Landshut, den 24.03.2025
Vorentwurf: 04.04.2024
Entwurf: 13.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Mühlenstraße 6
84028 Landshut