



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 18. Änderung
„Niederhatzkofen“, Stadt Rottenburg a. d. Laaber**

Stadt Rottenburg a. d. Laaber
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung zum Vorentwurf vom 06.09.2023

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:

22244-v-FNP-Begr-VE-230829.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	Denkmalschutz	3
2.4	Schutzgebiete	3
2.5	Wasserwirtschaft	4
2.6	Bodenbeschaffenheit	4
2.7	Planungskonzeption	4
2.8	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	5

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 Südosten der Ortschaft Niederhatzkofen 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 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

In der 18. 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. 1.45 ha.

Das Plangebiet liegt südöstlich von Niederhatzkofen und Östlich des Kastanienwegs.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Niederhatzkofen,

<u>Flur Nr.</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
- 1025/2	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)
- 1025/3	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

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). Laut Bewertung gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Kastanienweg“ (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) stellt die geplante Nutzung keine konkurrierende raumbedeutsame Nutzung zum Vorranggebiet dar.

Das ca. 350 m in nördlicher Richtung entfernt liegenden festgesetzte Wasserschutzgebiet „Rottenburg-Niederhatzkofen“ wird von der Planung nicht tangiert.

2.3 Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich der 18. 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 ca. 200 m nordöstlich entfernt (D-2-7338-0155: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Margaretha in Niederhatzkofen mit zugehörigem ehem. Friedhof, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen). 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 St. Margaretha (D-2-74-176-34, ca. 200 m entfernt) sowie das landschaftsprägendes Baudenkmal Schloss Niederhatzkofen, (D-2-74-176-35, ca. 800 m entfernt) zu beachten. Sichtachsen zu diesen Baudenkmalen werden durch die Planung nicht berührt bzw. es sind dazu durch vorgelagerte Gebäude und Vegetation keine Blickbeziehungen vorhanden.

2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiete oder Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Entlang der Nordgrenze schließt sich auf der Böschung zum Flurweg direkt eine markante Baumreihe an, die am 24.07.1987 als Biotop (Nr. 7338-0004, „Baumallee östlich Niederhatzkofen“) kartiert wurde und als Naturdenkmal unter Schutz steht.

2.5 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des BayernAtlas\ Naturgefahren\ Hochwasser sind innerhalb des Geltungsbereichs der 18. 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 420 mNN zu erwarten mit einer Fließrichtung nach Norden.

Aussagen zum Vorranggebiet für Wasserversorgung (T 70) siehe Ziffer 2.2.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Für den Geltungsbereich liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht von Block Umweltberatung, Lappersdorf, und geotechnisches Büro Geyer, Regensburg, vom 13.12.2022 vor. Demnach ist unterhalb einer Oberbodenmächtigkeit von 0,25 m– 0,50 m bindiges Material in Form von Tone und Schluffe angetroffen worden, teilweise unterbrochen von 0,6 m mächtigen Kieszwischenlagen.

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 nicht möglich ist, da die anstehenden bindigen Schichten hierfür eine zu geringe Durchlässigkeit aufweisen.

2.7 Planungskonzeption

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

In der 18. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich entsprechend der geplanten tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Der nördliche Teilbereich soll von Bebauung freigehalten werden und wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bzw. Flächen für Wasserwirtschaft gewidmet. Auf diese Weise wird ein ausreichender Abstand von der Baumreihe des unter Schutz stehenden Naturdenkmals eingehalten und der Zielsetzung des vorhandenen Flächennutzungsplans - den nördlichen Teilbereich als naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet freizuhalten – entsprochen. Die Baumreihe einschließlich Wurzelbereich wird vom geplanten Wohngebiet nicht tangiert.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist über den Kastanienweg gesichert, von dem eine 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 dauerhafte Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht sichergestellt werden kann (vgl. Ziffer 2.6), wird das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser gesammelt und über ein Retentionsbecken zeitlich gedrosselt in einen geplanten Regenwasserkanal abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.

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.

2.8 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 18. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigelegt. 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. Die genauere Eingriffsermittlung und die Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Artenschutz

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz werden im Umweltbericht zur Begründung 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, 06.09.2023

gez.

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl

Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 18. Änderung
„Am Kastanienweg“, Ortsteil Niederhatzkofen
Stadt Rottenburg an der Laaber**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Vorentwurf vom 06.09.2023**

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:

06.09.2023
22244-uwb-FNP-VE-230829.docx

INHALTSVERZEICHNIS

Umweltbericht	3
1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 18. 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	5
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	6
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	6
3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Wirkprognose)	7
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	7
3.1.1 Beschreibung (Basiszenario)	7
3.1.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	7
3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt.....	8
3.2.1 Beschreibung (Basiszenario)	8
3.2.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	9
3.3 Schutzgut Boden und Fläche	10
3.3.1 Beschreibung (Basiszenario)	10
3.3.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	10
3.4 Schutzgut Wasser	11
3.4.1 Beschreibung (Basiszenario)	11
3.4.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	12
3.5 Schutzgut Klima/Luft	12
3.5.1 Beschreibung (Basiszenario)	12
3.5.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	12
3.6 Schutzgut Landschaft.....	13
3.6.1 Beschreibung (Basiszenario)	13
3.6.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	13
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	14
3.7.1 Beschreibung (Basiszenario)	14
3.7.2 Auswirkungen (Wirkprognose)	14
3.8 Biodiversität und Wirkungsgefüge.....	14

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

UMWELTBERICHT

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der 18. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Die 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen südöstlichen Teilbereich der Ortschaft Niederhatzkofen, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll.

Im Einzelnen werden in der 18. Flächennutzungsplanänderung die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Festlegung von Ausgleichsflächen
- Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft.

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 Naturdenkmals

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 an der Laaber als Acker dargestellt und die nördlich angrenzende Allee als bestehendes Naturdenkmal dokumentiert mit Verweis auf die Biotopkartierung. Zudem ist die Lage im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet dargestellt sowie auf den Naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet S12 verwiesen. („Quellaustritte und Rankenlandschaft zwischen Rottenbug und Niederhatzkofen“, Zielgebiet für Ausgleichsmaßnahmen, von Aufforstung freizuhalten).

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 Niederhatzkofen) 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 Niederhatzkofen

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Niederhatzkofen	Beschreibung/ Begründung
1	74	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
2	Teilfläche 74/9	Bebautes Grundstück mit großem Garten im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft für eine Teilfläche
3	74/18	Für dieses Grundstück läuft bereits ein Antrag auf Vorbescheid
4	Teilfläche 129/1	Nrn. 4 und 5 gehören zusammen im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
5	129/35	Nrn. 4 und 5 gehören zusammen im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
6	73/2	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
7	73/3	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
8	Teilfläche 16	Bebautes Grundstück mit großem Garten im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
9	21	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
10	28	Parkplatz der Firma Rola
11	37	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
12	231/2	im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
13	129/2	Baurecht im vorhandenen BP „Rottenburger Feld“ Nutzung als Freizeitgrundstück; keine Verkaufsbereitschaft
14	129/5	Baurecht im vorhandenen BP „Rottenburger Feld“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
15	129/12	Baurecht im vorhandenen BP „Rottenburger Feld“ im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

16	Teilfläche 129	Baurecht im vorhandenen BP „Rottenburger Feld“ Bebautes Grundstück mit großem Garten im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
17	129/18	Baurecht im vorhandenen BP „Rottenburger Feld“ Im Privatbesitz; keine Verkaufsbereitschaft
A	71	Bisher Außenbereich, kein Baurecht, Im Privatbesitz; keine Verkaufsbereitschaft
B	71/4	Bisher Außenbereich, kein Baurecht, Im Privatbesitz; keine Verkaufsbereitschaft
C	73/4	Bisher Außenbereich, kein Baurecht, Mehrere erfolglose Gesprächsversuche in der Vergangenheit
D	73/5	Bisher Außenbereich, kein Baurecht, im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
E	73/6	Bisher Außenbereich, kein Baurecht, im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft
F	213/2	Bisher Außenbereich, kein Baurecht im Privatbesitz, keine Verkaufsbereitschaft

Abb. 2: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche in Niederhatzkofen

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

Die Potentiale in Niederhatzkofen 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, (A - F in Tabelle) ebenso nicht verfügbar sind. Die geplante Baulandausweisung kann somit nur am geplanten Standort erfolgen.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umweltbericht ergeben sich folgende Abgrenzungen:

Räumlich

- Geltungsbereich der 18. 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 geotechnisches 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“ 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 weist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kein Naherholungspotenzial auf. Es existiert auch keine Durchquerungsmöglichkeit zwischen Kastanienweg und nördlichem 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 Bioziden 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 Süden 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 Bioziden 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.

Luftreinhalte, Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

In der näheren Nachbarschaft sind keine geruchlich relevanten Einrichtungen wie 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. In der nachrangigen Bebauungsplanung sollte eine Fußwegeverbindung in Richtung Norden geschaffen werden, die die Durchgängigkeit und Erreichbarkeit der umliegenden Landschaft und die Naherholungsnutzung für Spaziergänger, Jogger, usw. verbessert.

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)**

Entlang der Nordgrenze schließt auf der Böschung zum Flurweg eine markante Baumreihe an, die am 24.07.1987 als Biotop (Nr. 7338-0004, „Baumallee östlich Niederhatzkofen“) kartiert wurde und als Naturdenkmal unter Schutz steht.

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 – über die bereits als Naturdenkmal geschützte Baumreihe hinaus - keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge sowie keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt.

Reale Vegetation und Nutzung:

Das Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt und weist – bis auf die o.g. Baumreihe an der Nordgrenze, dessen Baumkronen und Wurzelteller in den Geltungsbereich reichen - keinen Gehölzbestand auf. Versiegelte Flächen sind nicht zu finden.

Aspekte des Artenschutzes,

Das Planungsgebiet ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne Bestandvegetation. Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung und der bisherigen Nutzung weitgehend verarmt. Lediglich die naturnahe Struktur des nördlich angrenzenden 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.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut wurde im Vorfeld der Planungen einvernehmlich festgelegt, dass das WA-Gebiet unter bestimmten Voraussetzungen (Abstand der Baugrenze zu den Bäumen mindestens 20 m, in einem Abstand von 10 m zu den Bäumen kein Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich z.B. durch Mulden) zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops Nr. 7338-0004 „Baumallee östlich Niederhatzkofen“ führt. Die o.g. Bedingungen finden in der 18. Flächennutzungsplanänderung durch den Abstand der WA-Fläche zum Naturdenkmal Berücksichtigung (Sicherung dieser „Abstandsfläche“ durch Ausgleichsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft) und werden in der nachrangigen Bebauungsplanung hinsichtlich Baugrenze etc. detailliert festgelegt, so dass keine relevanten Beeinträchtigungen des Naturdenkmals/ Biotops zu erwarten sind. Lediglich während der Bauphase kann es temporär zu gewissen Beeinträchtigungen kommen (Baulärm, Staubbildung), die jedoch als nicht erheblich zu bewerten sind.

Aufgrund der Lage (Siedlungsnähe, benachbartes Wohngebiet und Einzelhausstruktur von mehreren Seiten aus) und Vorbeeinträchtigungen bzw. Störungen (Intensivlandwirtschaft) ist ein

Vorkommen von Offenlandbrütern nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Feldlerche und/ oder Rebhuhn ist eher auf den landwirtschaftlichen Flächen weiter in Richtung Südosten möglich.

Die übrigen potenziell möglichen Vogelarten, die bevorzugt in Wäldern, Gebäuden oder Höhlen brüten (v.a. Beutegreifer), sind nicht betroffen, da die bestehenden Waldstrukturen in ausreichend weiter Entfernung sind und da das Planungsgebiet lediglich als Überfliegungs- und Jagdhabitat fungiert, dafür aber ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die Überprüfung der Artenschutzkartierung hat zudem ergeben, dass das Bauvorhaben für kartierten Punkte oder Flächen nicht relevant ist.

Fledermausquartiere sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Jagdaktivität von Fledermäusen im Planungsgebiet ist sehr gering. Mit dem Vorhaben ist keine Beseitigung von bestehenden Obst- und Laubbäumen verbunden. Auf die möglichen Fledermausarten mit Schutzstatus dürfte sich das Bauvorhaben bau- und anlagebedingt nicht negativ auswirken, weil genügend Naturraum (Gehölzstrukturen in angrenzenden Gärten, Naturdenkmal) zum Ausweichen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung steht und das Planungsgebiet nicht vorrangig als Lebensraum oder Nahrungs- und Jagdhabitat, sondern eher als Überfliegungsraum fungiert. 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 soweit ausgeschlossen werden.

Die Überprüfung hat zusammenfassend ergeben, dass das Planungsgebiet für die theoretisch vorkommenden Arten keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Nahrungs-, Jagd- oder Bruthabitat hat, zudem stehen benachbart ausreichend Ausweichräume zur Verfügung (Biotope, angrenzende Gärten am Kastanienweg und der Blumenstraße, Waldflächen im Osten, Feldflur im Norden und Osten). Somit sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen. 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.

Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

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 von Nordwesten nach Südosten an, mit Geländehöhen von ca. 431 m üNN (nordwestliche Ecke) bis ca. 446 m üNN (südlichster Punkt) und durchschnittlichen Steigungen von ca. 8,9 %.

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) entlang des Kastanienwegs die obere Süßwassermolasse des Tertiärs, im übrigen Geltungsbereich Löß, pleistozän, aus dem Quartär, zu finden.

Bodenaufbau:

Laut Bodeninformationssystem, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, sind im Planungsgebiet, sind überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu erwarten.

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

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

Folgende Schichtenfolge wurde durch Kleinrammbohrungen am 25.11.2022 festgestellt:

Schicht B1	Mutterboden	Oberbodenmächtigkeit von 0,25 m– 0,50 m
Schicht B2	Tone, Schluffe	unter Oberboden bis Endteufe von 5 m bindiges Material teilw. unterbrochen von 0,6 m mächtigen Kieszwischenlage

Versickerungsfähigkeit

Das o.g. Bodengutachten stellt fest, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort nicht möglich ist, da die anstehenden bindigen Schichten hierfür eine zu geringe Durchlässigkeit aufweisen. Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser muss deshalb gesammelt werden, gedrosselt und zeitlich verzögert abgeleitet werden.

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. Die anstehenden Böden weisen die Bodenart Lehm mit Bodenzahlen von 66 bzw. 72 Bodenknoten aus.

Diese Bewertung kennzeichnet einen guten bis sehr guten Ackerboden.

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:

Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass kein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem geplanten 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 Spritz- 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 18. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 1.45 ha. Das Planungsgebiet ist unversiegelt, d.h. der Versiegelungsgrad entspricht 0 %.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist von einer Grundflächenzahl von 0,35 auszugehen, so dass bei einer WA-Fläche von ca. 12.500 m² ca. 6.562 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 deutlich - auf bis zu 45 % - erhöhen, zudem findet eine signifikante Nutzungsintensivierung statt.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von 14.500 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).

Grundwasser:

Genaue 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.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des mittleren Grundwasserflurabstands das Kontaminationsrisiko des Grundwassers als mittel 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 Baufeldräumung 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 ein Retentionsbecken dem Vorfluter (Ramersdorfer Graben) zugeführt werden. Aus diesem Grund sind bereits im Norden des Geltungsbereichs Flächen für die Wasserwirtschaft berücksichtigt. 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 Inversionsgefährdung im gesamten Untersuchungsgebiet wird mit hoch bewertet, die Wärmeausgleichsfunktion ist mit hoch angegeben. Aus der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ des LEK Landshut wird ersichtlich, dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten auftreten können.

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 18. 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 Begrünungsmaßnahmen als Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung, CO₂-Bindung) zu reduzieren.

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 Gehölzkulisse und den umgebenden Wäldern kaum gegeben. In umgekehrter Weise sind auch keine Sichtbeziehungen vom Geltungsbereich aus auf weitere Orte gegeben. (Vgl. 3.7, keine Sichtachsen zu den nächsten landschaftsprägenden Baudenkmalen), sondern nur Blickbeziehungen in die umgebende nördliche Landschaft des Ramersdorfer Grabens mit den Gehölzen und Wäldern 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 Geländeänderung.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung der vorhandenen Topografie oder des Landschafts- und Siedlungsbildes. Aufgrund der kleinteiligen zusätzlichen Bebauung ist eine optisch dominante Wirkung von geplanten Gebäuden 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. 200 m Entfernung und wird von der Planung nicht berührt (D-2-7338-0155 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Margaretha in Niederhatzkofen mit zugehörigem ehem. Friedhof, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen).

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist das Baudenkmal D-2-74-176-34, Kirche St. Margaretha, 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 Baudenkmalen 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 Naturlandschaft 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

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sind im Bebauungsplan für den Bereich Niederhatzkofen 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, beträgt ca. 1.45 ha.

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. 14.500 m² mit den Kompensationsfaktoren multipliziert, so dass sich eine Spanne von ca. 2.900 m² (x 0,2) bis 7.250 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.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs bzw. der als Naturdenkmal geschützten Allee wird auf einer Breite von 10 m eine Ausgleichsfläche zum Schutz der Bäume ausgewiesen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen soll das Entwicklungsziel „extensives Grünland“ angestrebt werden. Die Flächen für ein erforderliches Retentionsbecken werden nicht als Ausgleichsflächen gewertet, so dass insgesamt ca. 1.100 m² interne Ausgleichsfläche nachgewiesen werden können.

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.

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 Niederhatzkofen mit Wohnbauflächen in Richtung Osten. Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 15 - 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 18. 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 – mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	keine - gering	keine	keine - gering

Landshut, 06.09.2023

gezeichnet

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin