

B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

DECKBLATT NR. 28
zum
Flächennutzungsplan mit
Landschaftsplan

Gemarkung Plattling
Stadt Plattling



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Deggendorf
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Allgemeines.....	5
2. Lage.....	5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	7
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung.....	7
3.2 Bedarfsnachweis	11
3.2.1 Flächenpotentiale gem. Flächennutzungsplan.....	11
3.2.2 Flächenpotentiale gem. den Bebauungsplänen	14
3.2.3 Baulandreserven im Stadtgebiet	17
3.2.4 Bevölkerungsvorausberechnung	18
3.2.5 Demographie	18
3.2.6 Anzahl der Wohnungen, Belegungsdichte und Auflockerung	19
3.2.7 Verteilung der Wohneinheiten	21
3.2.8 Deckung des Bedarfs	22
3.3 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000).....	25
3.4 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	26
3.5 Biotopkartierung Bayern.....	27
3.6 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	28
3.7 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse.....	29
3.8 Wassersensibler Bereich.....	32
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	33
3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz	35
3.11 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan	36
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung	37
4.1 Anlass	37
4.2 Planungsumfang	37
4.3 Straßen und Wegeanbindungen	37
4.4 Wasserversorgung.....	38
4.5 Löschwasserversorgung	39

4.6	Abwasserbeseitigung	39
4.7	Stromversorgung	40
4.8	Telekommunikation	40
4.9	Abfallentsorgung	40
4.10	Altlasten	40
5.	Immissionsschutz	41
5.1	Lärm	41
5.2	Staub / Geruch	41
5.3	Lichtemissionen	41
5.4	Elektromagnetische Felder	42
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	42
7.	Grünordnerische Maßnahmen	42
8.	Umweltbericht	44
8.1	Allgemeines	44
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	45
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	49
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	54
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	61
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	61
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	61
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	61

8.9	Zusammenfassung	61
	Literaturverzeichnis	63
	Abbildungsverzeichnis	64

1. Allgemeines

Die Stadt Plattling beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Gemarkung Plattling an der Tabertshausener Straße durch Deckblatt Nr. 28 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen bzw. die dort brachgefallenen Hofstelle zu reaktivieren und die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit dazugehöriger Ausgleichsfläche darzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der brachgefallenen Hoffläche.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 28 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tabertshausener Straße - Isarkarree" aufgestellt.

2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling, südöstlich der Isar, direkt an der Bundesstraße B8.

Sie wird im Norden und Osten von der B8 und im Westen von der „Tabertshausener Straße“ begrenzt. Im Süden schließen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich die „Tabertshausener Straße“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Plattling in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Oberzentrum eingestuft.¹

Das Planungsgebiet fällt von 319 m ü. NHN im Norden auf 318 m u. NHN im Süden Richtung Plattlinger Mühlbach ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Plattling im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und ist als Oberzentrum dargestellt.²

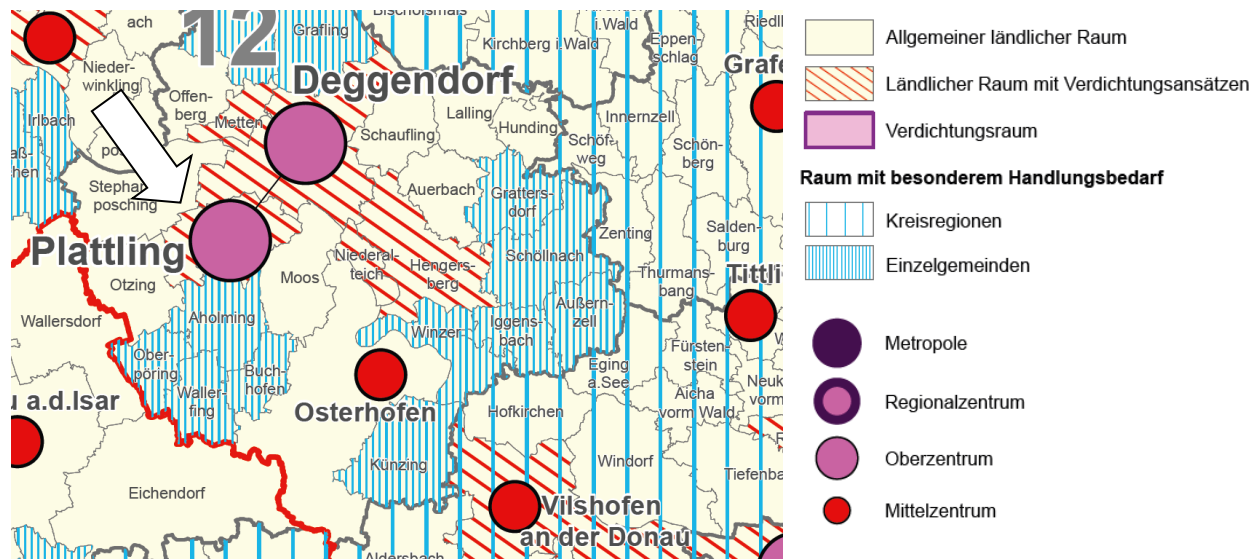


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Plattling für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um die brachgefallene Hofstelle zu reaktivieren und Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Bebauung bereitzustellen. So werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums getroffen. Daher sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, zu erhalten und zu verbessern.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen ist in diesem Fall durch den Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Bebauung gegeben.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Plattling und wird derzeit zum Teil nicht genutzt, da die Hofstelle brachliegt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung im Süden dar und ist deshalb mit Ziel 3.3 LEP vereinbar.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Plattling in der Region 12–Donau-Wald. Plattling ist als Oberzentrum entlang einer Entwicklungsachse ausgewiesen.³

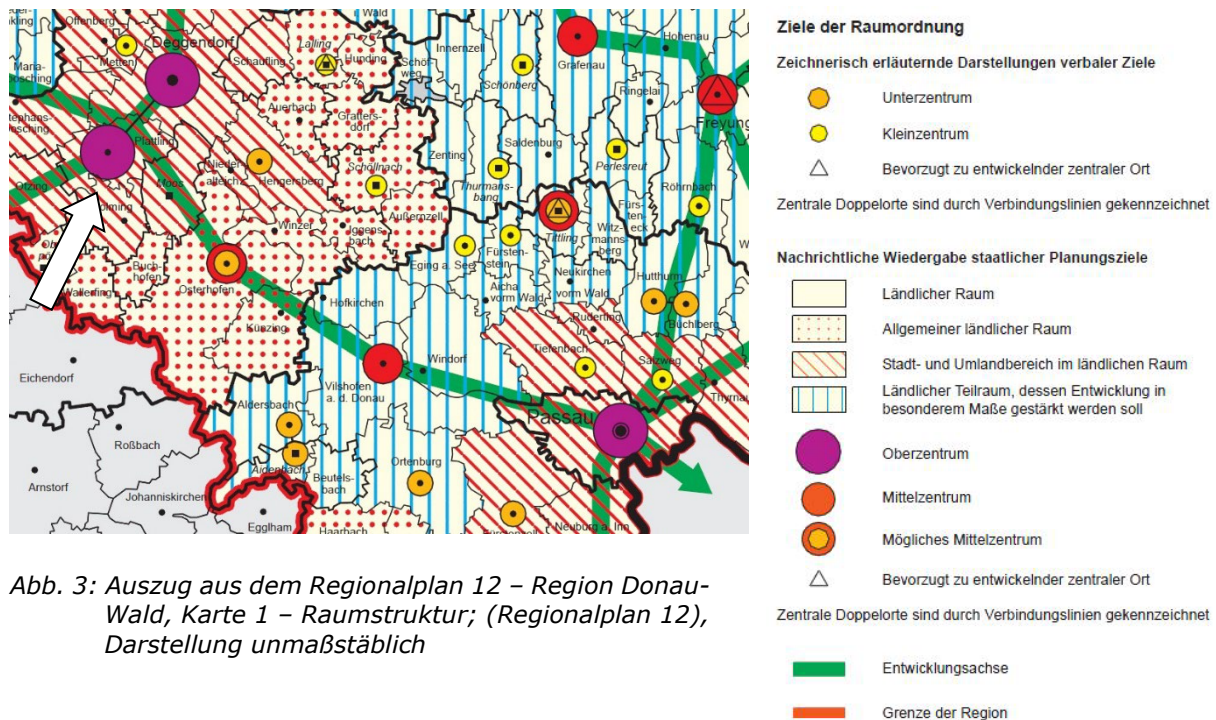


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Teil A I Leitbild

- 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
- 2 (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

Teil A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

- 1.2 (G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf / Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen Kernstädte und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung und der jeweiligen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

³ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

*Teil B II Siedlungswesen**1 Siedlungsentwicklung*

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Die hier gegenständliche brachgefallene Hoffläche wurde von einem Bauträger erworben und soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen für dringend benötigte Wohnbebauung reaktiviert werden. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen, die bereits zum größten Teil bebaut sind, zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage hier sinnvoll. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

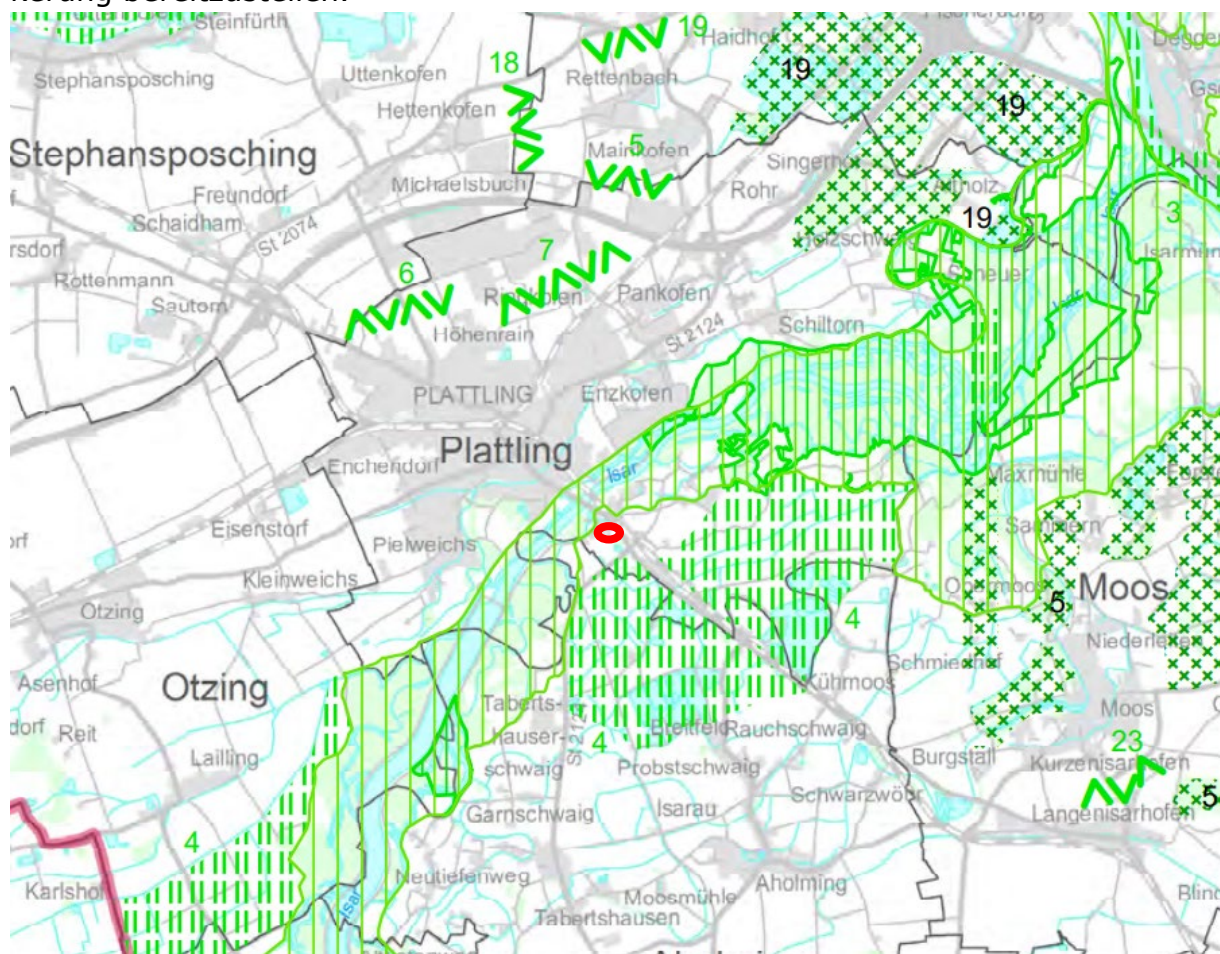


Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

In der Zielkarte „Freiraumsicherung“ des Regionalplanes Nr. 12 sind im Bereich des Planungsgebietes keine Schutzgebiete, Vorranggebiete oder sonstigen regionalen Planungen ausgewiesen.

3.2 Bedarfsnachweis

Bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen dieser Größenordnung ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht.

Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich dann aus der Differenz zwischen Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotenzialen.

3.2.1 Flächenpotentiale gem. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plattling sind einige Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, für welche jedoch kein verbindlicher Bebauungsplan besteht. Somit sind diese Flächen nicht mit einem Baurecht belegt.

Bereiche im Norden von Plattling, Flur-Nrn. 544, 545, 547, Gemarkung Plattling und Flur-Nrn. 1469, 1473, 1474, 1474/1, 1476, 1479, 1482, 1508, 1510, 1511, 1511/2, 1513, 1513/1, 1514, 1514/1, 1514/2, 1514/3, Gemarkung Pankofen:

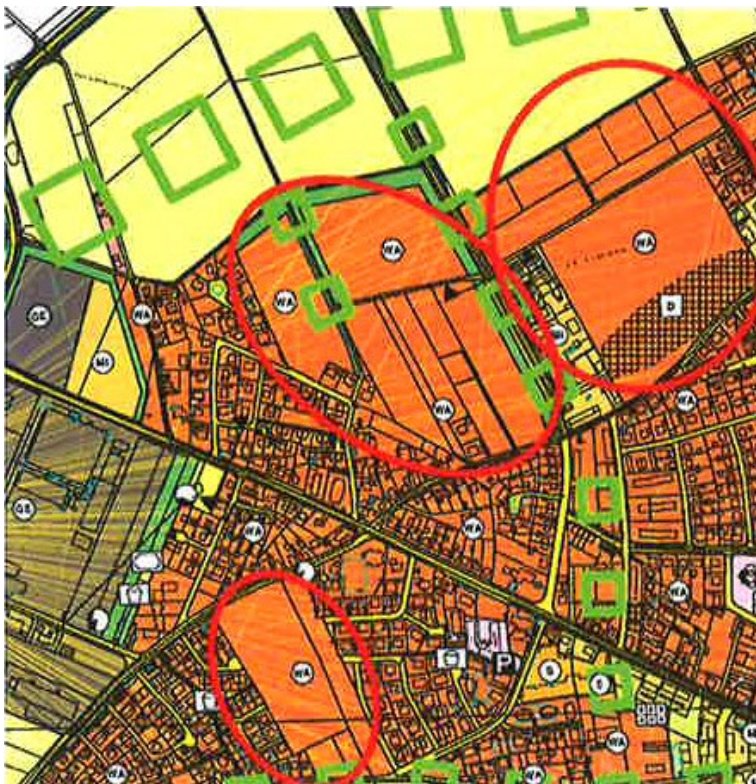


Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich Pielweichs, Flur-Nr. 98 Gemarkung Pielweichs:

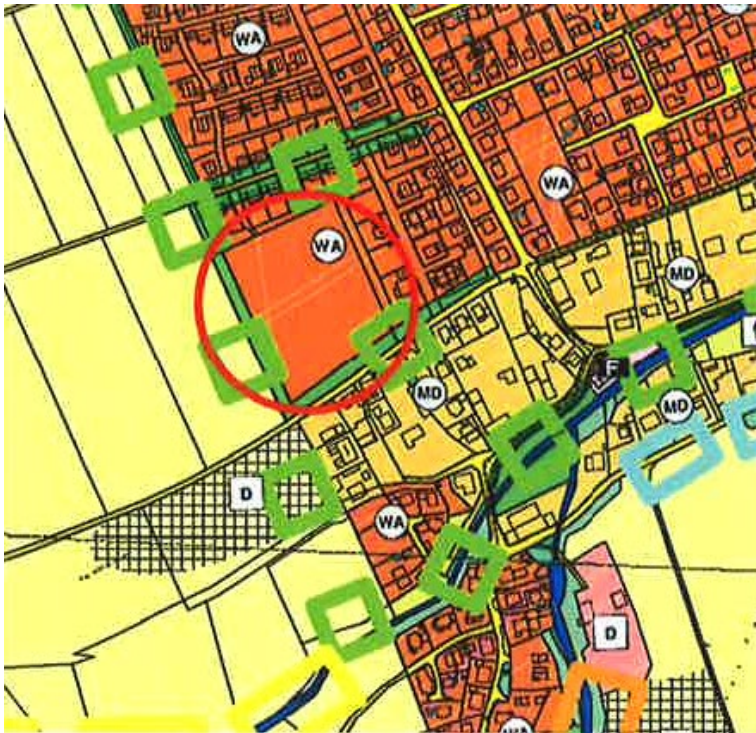


Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich Bahnhofsnähe, Flur-Nr. 432 und 494 Gemarkung Plattling:



Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Bereich nördlich des Bahnhofs, Flur-Nr. 1422 (TF) Gemarkung Plattling und Flur-Nr. 1453/2 Gemarkung Pankofen:

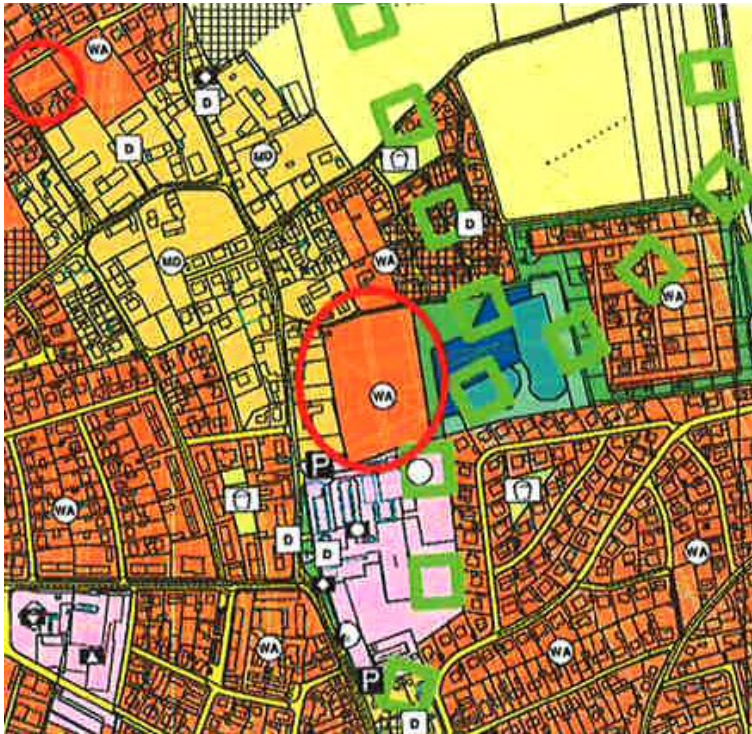


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich

Sämtlich o.a. Bereiche bzw. Flurstücke sind in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung momentan nicht zur Verfügung.

Im Stadtgebiet von Plattling sind mehrere Wohnbaugebiete mit einer verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen. Hier befinden sich einige einzelne unbebaute Parzellen.

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen

Auch befinden sich in den Bereichen der Bebauungspläne „Enzkofen“, „WA Wohngebiet Plankofen“ und „Schiltorn II“ Baulücken. Das Baugebiet „Schiltorn I“ ist derzeit bis zu 50 % bebaut.

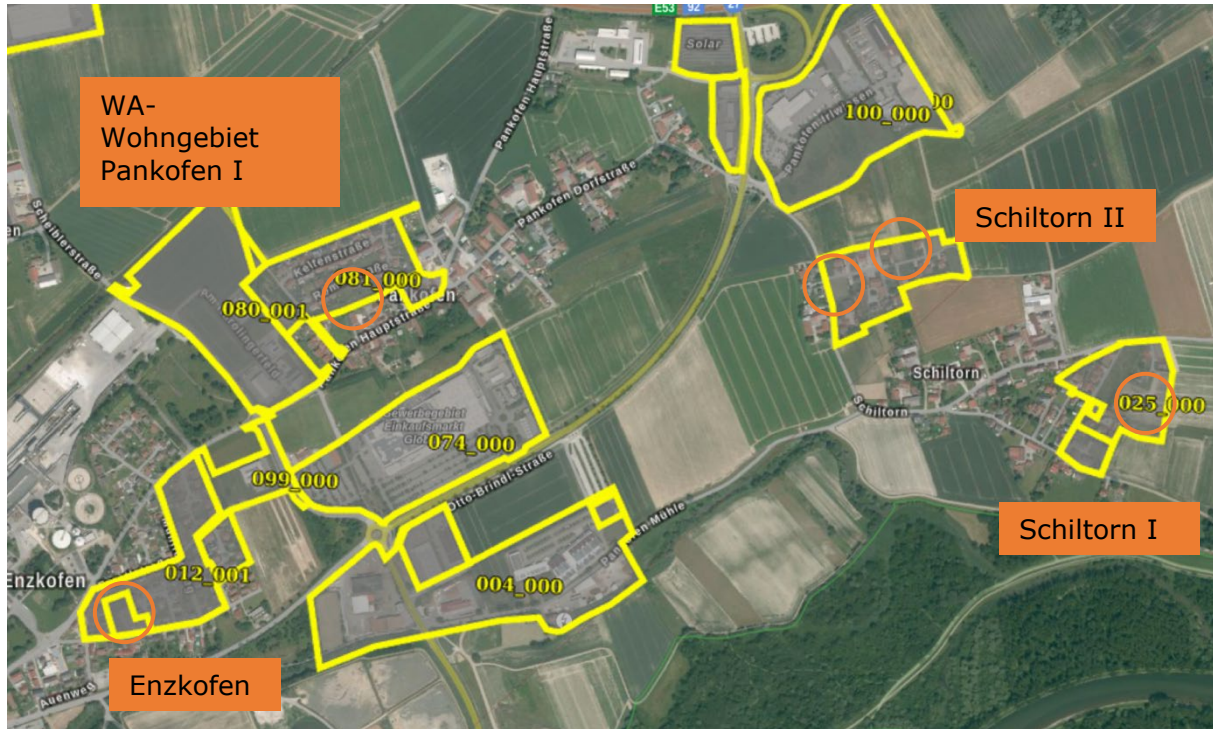


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungspläne

Weitere Baulücken befinden sich im Norden von Plattling in den Baugebieten „Amesmeierweg IV“, „Am Freyweg“, „Höhenrain-Goethestraße“, „Am Frohnauer Weiher“ und Unterfeld.

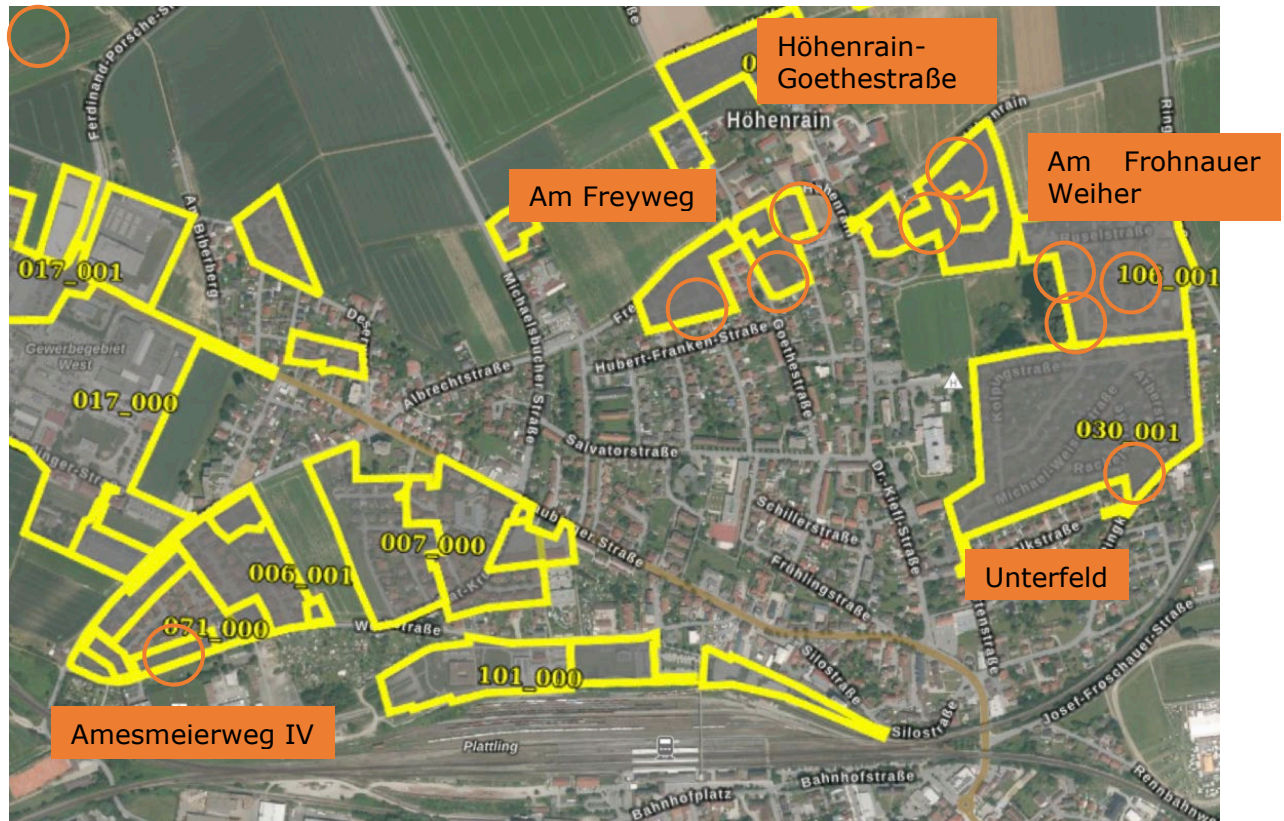


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Orange: Unbebaute Bereiche innerhalb von Bebauungsplänen

Auch diese Bereiche bzw. Flurstücke sind in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung momentan nicht zur Verfügung.

Auch nach mehrmaligen Anfragen durch die Stadt wurden seitens der Grundstückseigentümer ein Tausch- oder Verkaufswille nicht signalisiert. Somit besteht seitens der Stadt keine Möglichkeit der Verwertbarkeit als Baugrund.

Das „Quartier Nord“ wurde durch eine Arbeitsgruppe zur Innenstadtentwicklung hinsichtlich einer Nachverdichtung untersucht. Eine zeitnahe Wohnnutzung kann jedoch nicht umgesetzt werden.

Innerörtliche Bereiche nach § 34 BauGB werden teilweise genutzt. Kürzlich fertiggestellt bzw. in Bau befinden sich folgende Projekte:

- Stanglmeiergelände „Mühlbachpromenade“ (Fa. Karl 95 WE)
- Molkereistraße (Fa. Penzkofer genehmigt 81 WE, in Bau 12WE)
- „Am Frohnauer Weiher“ (Fa. Seubert in Bau 30 WE)
- „Dr.-Zacher-Straße“ (Fa. Seubert in Bau 57 WE)

3.2.3 Baulandreserven im Stadtgebiet

Wie im vorherigen Punkt beschrieben, sind im Stadtgebiet von Plattling im Bestand eine Vielzahl von Bauparzellen mit Baurecht und Leerständen vorhanden, auf denen die vorgesehene Nutzung bisher nicht realisiert wurde.

Diese Baulandreserven wurden bei der Aktualisierung des Flächenmanagements im Rahmen der ILE Donau-Isar für 2019/2020 ermittelt.

Plattling Auswertung FM 2020 (Datenbasis 2019):

Kommune	Erhebung	
Plattling	Anzahl	Größe (in ha)
Baulücke klassisch	185	25,15
Geringfügig bebautes Grundstück	14	3,06
Hofstelle leerstehend	2	1,11
Hofstelle mit Restnutzung	1	0,80
Wohngebäude leerstehend	143	20,05
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	273	27,26
Gesamtergebnis	618	77,44

Aus dieser Zusammenstellung kann entnommen werden, dass für das Betrachtungsjahr 2020 185 Baulücken in einer Gesamtgröße von 25,15 ha zur Verfügung stehen. Zum Teil liegen die einzelnen Parzellen als abgemarkte Einzelflächen innerhalb bebauter Siedlungsgebiete, zum Teil sind es jedoch auch zusammenhängende größere Areale, die noch nicht parzelliert sind. Es wird rechnerisch für die Berechnung eine Parzellengröße eine Bruttobaufläche von durchschnittlich 800 m² angesetzt.

$251.500 \text{ m}^2 \text{ Baulücken} / 800 \text{ m}^2 = 314 \text{ potentielle Bauparzellen (Ø Größe 800 m}^2\text{)}$

Im Ergebnis ergeben sich also 314 Parzellen, die als Baulandreserven gerechnet werden.

Der Stadt Plattling ist bewusst, dass kontinuierliche Anstrengungen erforderlich sind, um die Eigentümer dieser Baulandreserven zu einer Bebauung und somit zur tatsächlichen Wohnnutzung zu motivieren. Leider handelt es größtenteils um ältere Bebauungspläne, mit denen zur damaligen Zeit kein Bauzwang verbunden wurde.

Seit Jahren wird daher von Seiten der Verwaltung das Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern gesucht. Häufig werden die Grundstücke für die eigenen Kinder zurückgehalten, daher ist z.T. erst mit einer Bebauung in 10 bis 15 Jahren zu rechnen.

Dennoch ist die Stadt Plattling zuversichtlich innerhalb der nächsten 10 Jahre ca. 60% der Baulandreserven entsprechend aktivieren zu können.

60% von 314 Parzellen = **188 Parzellen aus Baulücken**

Desweiteren sind o.a. Tabelle zu entnehmen, dass 143 Wohngebäude leerstehen. Diese befinden sich im Regelfall in Privatbesitz. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer vermutlich mittel- bis langfristig die Wohnflächen wieder nutzbar machen werden. Die 3 leerstehenden Hofstellen werden nicht angerechnet.

Leerstand geschätzter Anteil gem. Wohnungsverteilung	Verteilung in Prozent (2022)	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
1 Wohnung	70,0	100	100
2 Wohnungen	16,0	23	46
3 oder mehr Wohnungen; inkl. Wohnheime	14,0	20	60
(gesamt)	(100)	(143)	206

Auch hier ist davon auszugehen, dass in den nächsten 10 Jahren ca. 60 % der Gebäude aktiviert werden können.

60% von 143 Parzellen = **86 Parzellen aus Leerstand**

Somit ist davon auszugehen, dass sich in der Stadt Plattling ca. 274 Parzellen als Baulandreserven befinden.

3.2.4 Bevölkerungsvorausberechnung

Außerdem wurde die Einwohnerentwicklung der Stadt Plattling gem. der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Rückblick auf die letzten 10 Jahre betrachtet.⁴ So wurde der Einwohnerzahl im Jahr 2010 mit 12.746 angegeben. Die Einwohnerzahl für 2021 beträgt 13.001.

Es ist also in den letzten Jahren ein leichter Einkommenszuwachs zu verzeichnen. Für das Jahr 2032 wird im Demographie-Spiegel Bayern für die Stadt Plattling eine Bevölkerungsvorausberechnung von 13.500 Einwohnern angegeben⁵, was ebenfalls einen Anstieg der Einwohnerzahl bedeuten würde.

3.2.5 Demographie

Der demografische Wandel ist auch in der Stadt Plattling in den statistischen Zahlen ablesbar.

Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen.

⁴ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

⁵ (Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Plattling Berechnungen bis 2039, 2021)

Bevölkerung nach Altersgruppen

Alter in Jahren	31.12.2021		31.12.2020	
0 – unter 18	2.134	16,7%	2.151	16,6 %
18 – unter 65	8.163	64,0 %	8.032	61,9 %
65 oder mehr	2.449	19,3 %	2.765	21,5 %
	12.746	100,0 %	12.984	100,0 %

Aus der Tabelle wird deutlich, dass zum Einen der Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen kontinuierlich sinkt und dagegen der Anteil der Personen über 65 Jahren immer weiter zunimmt.

Die Geburtenzahlen zeigen eine eher gleichbleibende Entwicklung.

2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
113	128	106	104	125	122

Um der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken, muss die Stadt Plattling ganz besonderen Augenmerk darauf legen, die jungen Familien im Gemeindegebiet zu halten. Dies begründet auch die Bestrebung ein ausreichendes Angebot an Wohnraum zu schaffen.

3.2.6 Anzahl der Wohnungen, Belegungsdichte und Auflockerung

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr 2010 wurde in der Statistik⁶ mit 5.889 angegeben, im Jahr 2021 mit 6.496.

Auf der Basis der Einwohnerzahl und der Anzahl der Wohnungen errechnet sich für das Jahr 2010 eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,16 (= 2,16 Einwohner pro Wohnung), für das Jahr 2021 dagegen eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,00.

Die Erhöhung des Wohnraumbedarfs bezogen auf die Einwohner lässt sich wohl vor allem auf die steigende Anzahl von Single-Haushalte zurückführen.

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflockerung
2010	5.889	12.746	2,16	
				0,16
2021	6.496	13.001	2,00	

Auf der bekannten Datenbasis kann die Auflockerung als Zahlenwert auch für die zukünftige Entwicklung berechnet werden.

Rückblick 2010 – 2021 (11 Jahre)

Vorausberechnung: 2021 – 2032 (12 Jahre)

⁶ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

$$\begin{aligned}
 (0,16 : 11) \times 11 &= 0,16 \text{ Auflockerung bis 2032} \\
 2,00 - 0,16 &= 1,84 \text{ Einwohner / Wohneinheit in 2032} \\
 & (= \text{Belegungsdichte in 2032})
 \end{aligned}$$

Wenn also der bisherige Trend auch für die Zukunft gleichermaßen anhält, ist für das Jahr 2032 eine Belegungsdichte von ca. 1,84 Einwohner/Wohnung anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Jahr 2032, für das eine Bevölkerungsvorausberechnung von 13.500 Einwohner angegeben wird, rechnerisch ein Bedarf von ca. 6.818 Wohneinheiten.

$$13.500/1,84 = 7.336 \text{ Wohneinheiten Gesamtbedarf in 2032}$$

7.336 Wohneinheiten Gesamtbedarf in 2032 abzüglich 6.496 in Wohneinheiten Bestand in 2021⁷ = **840 Wohneinheiten Bedarf neu in 2032**

Im Auftrag der Stadt Plattling wurde im November 2023 das Ergebnis eines Gutachtens von Dr. Herbert Tekles, DEMOSPLAN Demographische und soziale Planungen, zur Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen für die Stadt Plattling vorgestellt.

Dieses Gutachten prognostiziert bereits bis 2029 einen Bedarf an zusätzlich 880 Wohneinheiten, was die obigen Ausführungen, die bis 2032 einen Bedarf von 840 Wohneinheiten prognostiziert, vorsichtig erscheinen lässt.

Das Gutachten prognostiziert einen differenzierten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen wie folgt:

Zusätzlicher Bedarf bis 2029	Wohneinheiten
Gesamt	880
Junge Erwachsene	90
Junge Familien	258
Alleinerziehende	48
Trennungsfälle	38
Arbeitsmigration	374
Fluchtmigration	0
Senioren	72

⁷ (DEMOSPLAN Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen für die Stadt Plattling, 2023)

Das Bestreben der Stadt Plattling ist es, einer weiteren Reduzierung der Belegungsdichte entgegenzuwirken.

Dem aufgezeigten Szenario, wonach bei einer gleichbleibenden Entwicklung im Jahr 2032 von einer Belegungsdichte von nur noch 1,84 Einwohner/Wohnung ausgegangen werden muss, will die Stadt Plattling entgegenwirken.

Hier spiegelt sich sicherlich auch der Demografische Wandel. Es ist davon auszugehen, dass der Zuwachs der Einwohner über 65 Jahren auch eine sinkende Belegungsdichte begründet.

Häufig wird ein Wohnhaus bzw. eine Wohnung, die bisher von einer Familie mit Kindern genutzt wurde, nach dem Wegzug der Kinder weiterhin von den Eltern, bzw. nur noch einem Elternteil bewohnt. Dies führt automatisch zu einer Erhöhung der Wohnfläche pro Einwohner.

Es ist festzustellen, dass sich ältere Menschen in dörflichen Regionen oft schwer tun, das eigene Wohnhaus, das über viele Jahre für die eigene Familie genutzt wurde, im Alter aufzugeben. Leider werden diese Wohnhäuser dann häufig nicht gemeinsam mit der Folgegeneration genutzt, da sich die Kinder häufig eine eigene Wohnung bzw. ein eigenes Haus suchen.

Damit dieser Wohnraum jedoch zukünftig möglichst für junge Familien zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Gemeinde bestrebt einen Anreiz zu schaffen, dass ältere Menschen in kleinere Wohnungen wechseln. Dafür soll im Stadtgebiet ein Angebot von auch kleineren Wohnungen sichergestellt werden.

3.2.7 Verteilung der Wohneinheiten

Die Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden wurde in der Statistik⁸ mit der nachfolgend angegebenen Verteilung angegeben.

Wohngebäude, davon mit	Anzahl	Verteilung in Prozent (im Jahr 2021)
1 Wohnung	2.363	70,0
2 Wohnungen	540	16,0
3 oder mehr Wohnungen; inkl. Wohnheime	474	14,0
(gesamt)	(3.378)	(100,0)

Es ist festzustellen, dass in Plattling der größte Anteil der Wohngebäude auf Einfamilienhäuser fällt. Wohngebäude mit 2 und mehr Wohnungen haben vergleichsweise einen recht geringen Anteil an den bestehenden Wohngebäuden.

Da aus Sicht der Stadt zukünftig das Angebot an kleineren Wohnungen erhöht werden sollte, ist die Stadt Plattling bestrebt, den Anteil der Wohngebäude mit 2 bzw. mehr Wohnungen zu erhöhen.

⁸ (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

3.2.8 Deckung des Bedarfs

Zusammenfassung des Bedarfs bezogen auf die Stadt Plattling

Auf der Basis des errechneten Gesamtbedarfs von ca. 7.337 Wohneinheiten für 2032, ergibt sich also eine Differenz zum Bestand aus 2021 (6.496 Wohneinheiten) von 841 Wohnungen.

Wenn auch hier die bisherige Verteilung von Wohnungen auf Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angesetzt wird, errechnet sich für 2032 ein Bedarf an 487 Parzellen.

Verteilung nach derzeitigem Schlüssel

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	840 x 0,70	588	588
2 Wohnungen	840 x 0,16	134	67
3 Wohnungen	840 x 0,14	118	39
Bedarf Bauparzellen gesamt			694

Die Stadt Plattling geht davon aus, dass der Anteil der Wohngebäude mit mehr als nur einer Wohnung sich zukünftig erhöhen wird. Als Gründe hierfür können auch die Verknappung von neuen Bauflächen, die Nachverdichtung im Bestand, die steigenden Baukosten, etc. angeführt werden.

Auch ist die Stadt bestrebt, bei Änderungen von bestehendem Baurecht bzw. bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen einen höheren Anteil von Wohngebäuden mit mehr als nur einer Wohnung zu erreichen.

Besonderes Augenmerk soll in der aktuellen Bauleitplanung und auch zukünftig auf der Ausweisung von Bauflächen für Mehrfamilienhäusern liegen.

Darüber hinaus werden relativ kleine Bauparzellen ausgewiesen, um die Flächen, die neu als Baugebiet ausgewiesen werden, so effektiv wie möglich zu nutzen und gleichzeitig möglichst kostengünstigen Baugrund zu schaffen.

Ziel der Stadt Plattling ist, dass der Anteil der Wohngebäude mit nur einer Wohnung zukünftig zu Gunsten der Wohngebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten geringer wird.

Ziel für eine zukünftige Verteilung

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	840 x 0,55	462	462
2 Wohnungen	840 x 0,25	210	105
3 Wohnungen	840 x 0,20	168	55
Bedarf Bauparzellen gesamt			622

Da die Stadt Plattling das Erreichen dieser Zielvorgabe eines zukünftigen Verteilungsschlüssels als realistisch einschätzt, werden für die weitere Berechnung diese Zahlen angesetzt.

Nach Abzug der Baulandreserven, die aus Sicht der Gemeinde in den nächsten Jahren voraussichtlich aktiviert werden können (188 Bauparzellen aus Baulandreserve + 86 Parzellen aus Leerstand bei einer Verfügbarkeit von 60 % = ca. 274 Bauparzellen), ergibt sich also ein rechnerischer **Bedarf von 348 Bauparzellen bis 2032** ($622 - 274 = 348$).

Sofern die Hochrechnung auf der Basis der Wohneinheiten angestellt wird, ist von 840 Wohnungen auszugehen. Die 274 Bauparzellen, die voraussichtlich aktiviert werden können, werden für diese Berechnung mit einem angenommenen Schlüssel von 1,5 Wohneinheiten pro Bauparzelle angesetzt, also insg. 411 Wohneinheiten ($274 \times 1,5 \text{ WE} = 411 \text{ WE}$).

Somit ergibt sich ein rechnerischer **Bedarf von 429 Wohneinheiten bis 2032** ($840 - 411 = 429$).

Von diesem errechneten Bedarf von 429 Wohneinheiten, der sich allein auf die statistischen Zahlen der Stadt Plattling bezieht, lassen sich im Bebauungsplan „Isarkarree“ auf 3 Parzellen/Gebäuden ca. 26 – 32 Wohneinheiten realisieren. Die maximale Wohnfläche im Geltungsbereich wurde auf 2.000 qm Wohnfläche (ohne Freisitze) festgelegt. Bei einer durchschnittlichen Wohngröße von 75 qm ergäben sich hierbei 27 Wohneinheiten.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines Vorkonzepts mögliche Wohnungsmixes untersucht. Hierbei wurden im Rahmen der Festsetzungen 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.877 qm als erzielbare Wohnfläche bei einer Durchmischung mit 2-4 Zimmerwohnungen sowie 5-Zimmer-Maisonetten ermittelt.

Im Bebauungsplan sind die Flächen festgelegt, die zum Parken von Fahrzeugen genutzt werden können. Hier ergeben sich insgesamt 48 Stellplätze. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Plattling wird allein hierdurch die Zahl der möglichen Wohneinheiten auf circa 32 begrenzt.

Es wird also davon ausgegangen, dass durch die aktuelle Bauleitplanung etwa 32 Wohneinheiten geschaffen werden können. Somit kann durch die aktuelle Bauleitplanung der tatsächliche Bedarf an Wohneinheiten nur zum Teil gedeckt werden.

3.3 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁹.

In lediglich 30 Meter Entfernung zum Geltungsbereich grenzt das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ an. Aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Straße kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht, hier größtenteils flächengleich; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rot: FFH-Schutzgebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“

Lila: SPA-Gebiet „Untere Isar oberhalb Mündung“

⁹ (FINWeb, 2024)

3.4 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“ im Westen an. Die auf der Planungsfläche vorhandene brachgefallene Hofstelle soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen reaktiviert werden. Zudem wird östlich der Hofstelle eine Ausgleichsfläche für den Naturschutz geschaffen und im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargestellt. Mit dieser Planung werden die Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinflusst.

Die Fläche befindet sich auch nicht in einem Nationalpark oder einem Naturschutzgebiet.¹⁰

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestrichelt: Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“
Rot gestrichelt: Naturschutzgebiet „Isarmündung“

¹⁰ (FINWeb, 2024)

3.5 Biotopkartierung Bayern

Entlang des südlichen Randbereiches der Planungsfläche befinden sich die amtlich kartierten Biotop Nr. 7243-1129-002 und -003 „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“. ¹¹

Dabei befindet sich der nördliche Gehölzsaum Biotop Nr. 7243-1129-002 auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1042 und der südliche Gehölzsaum Biotop Nr. 7243-1129-003 auf dem angrenzenden Grundstück der Fl.Nr. 1701/4. Dieser Gehölzsaum befindet sich nicht im Geltungsbereich des Deckblattes.

Die gewässerbegleitenden Gehölze des Biotopes Nr. 7243-1129-002 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt.

Die umliegenden Biotop werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotop auszugehen.



Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotop und Ökoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotop

¹¹ (FINWeb, 2024)

3.6 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹²:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 28 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling grenzt das Biotop „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“ an, das als solches unter den § 30 BNatSchG fällt. Nachdem dieses zum Erhalt im Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan festgesetzt wird, erfährt es durch diese Planung keine Beeinträchtigung.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹³:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹² (BNatSchG, 2022)

¹³ (BayNatSchG, 2022)

3.7 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich der Isar erkennbar. Die Planungsfläche ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 (HW100 = 319,91 m ü. NN) und als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet.¹⁴

Neben dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ist auch das sogenannte Extremhochwasserereignis (HQextrem) zu betrachten. Es tritt selten auf und führt zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge eines HQ100 angenommen. Die Wasserspiegelhöhe bei einem Extremhochwasser beträgt ca. 320,41 m ü. NN.

Bauliche Anlagen in diesen Risikogebieten sollen nur in einer dem jeweiligen Überschwemmungsrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen (§ 78 c Abs. 2 i. V. m. § 78 b WHG).

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in dem Bereich muss bei Unterkellerungen davon ausgegangen werden, dass Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Bauwasserhaltungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sie sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen. Für Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG zu beantragen.

¹⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

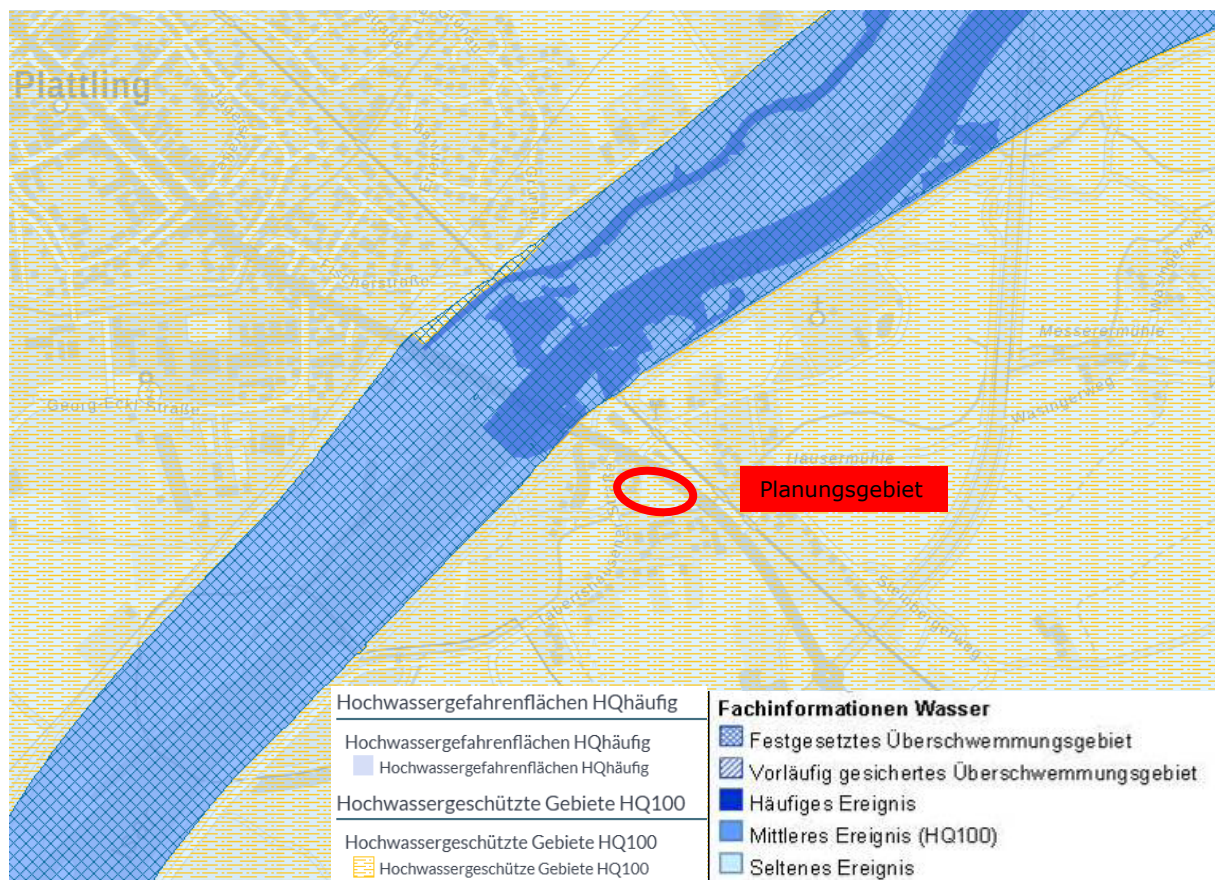


Abb. 15: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

3.8 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas¹⁵ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.

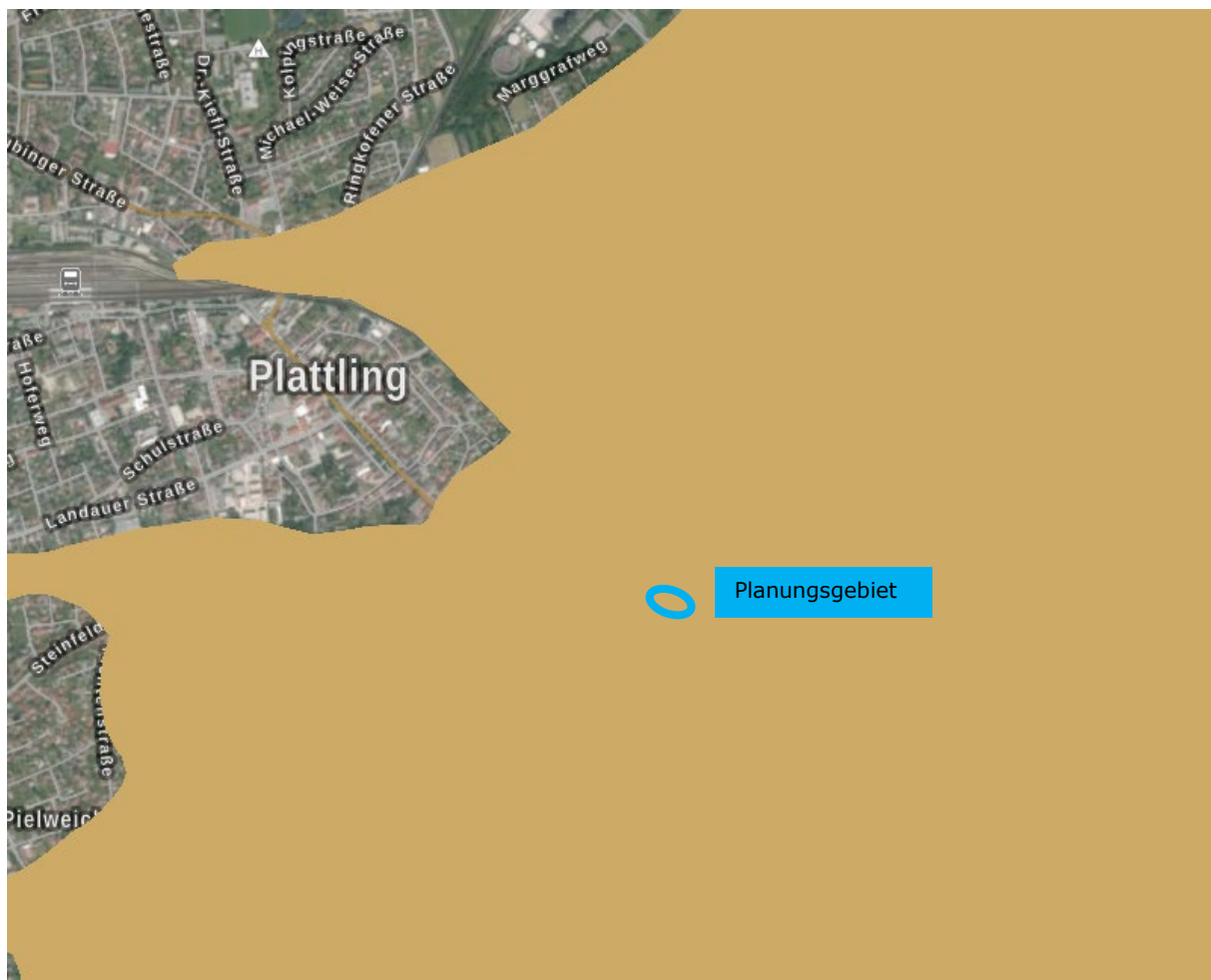


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Braun: wassersensible Bereiche

¹⁵ (BayernAtlas, 2024)

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas¹⁶ keine Bodendenkmäler.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich jedoch folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7243-0321, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7243-0309, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die in der Nähe liegenden Bodendenkmäler verweisen auf eine in vor- und frühgeschichtlicher Zeit siedlungsgünstige Lage. Es sind daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Außerdem liegt der Baubereich unmittelbar am spätestens seit dem Mittelalter belegten Isarübergang, der vom alten, um die jetzige Friedhofskirche St. Jakob gelegenen Markttort kontrolliert wurde. Es sind daher auch mittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie

¹⁶ (BayernAtlas, 2024)

unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) zu wenden.

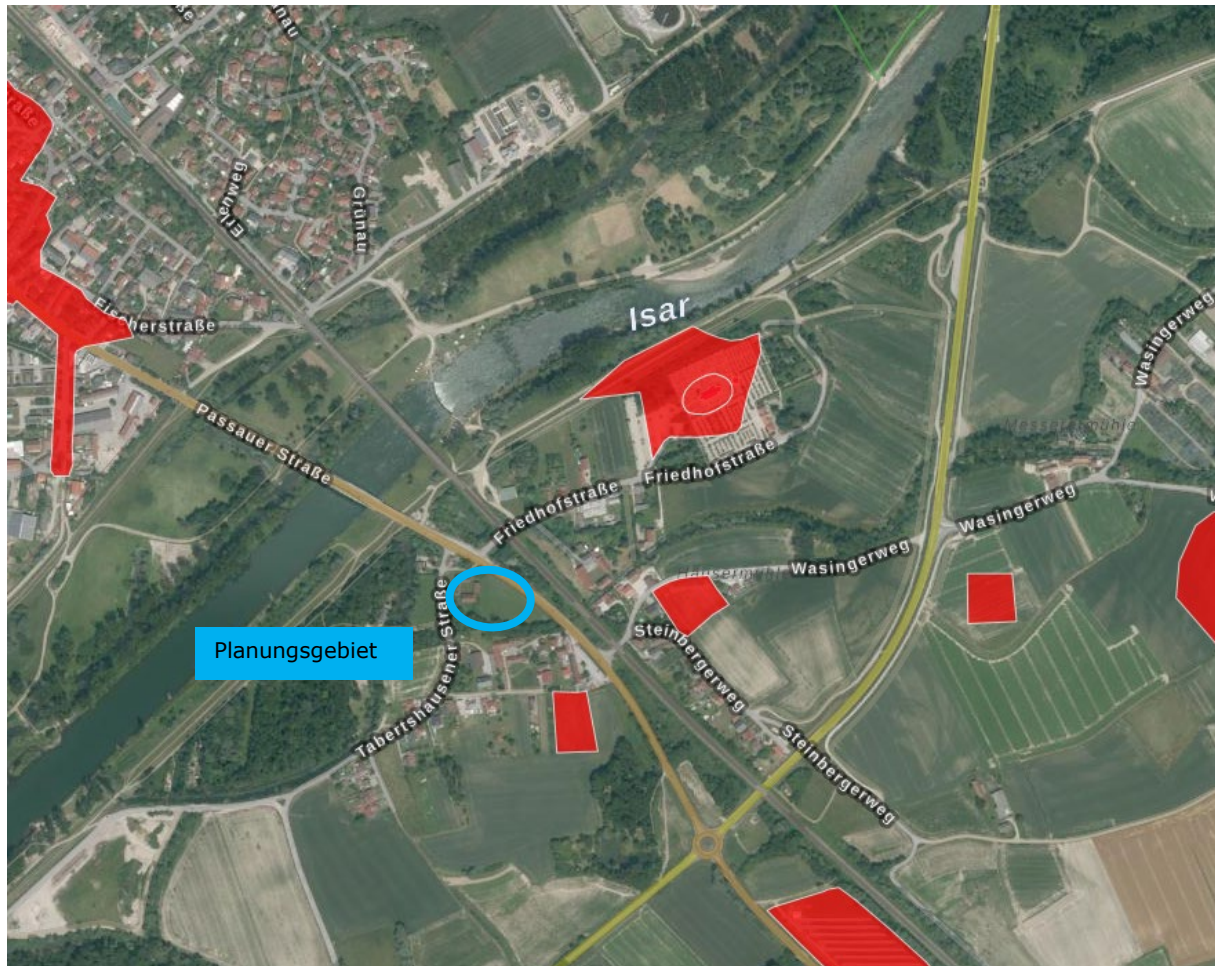


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler – (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des

überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenk-
mals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für
die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2
DSchG).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Um-
gebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler. Somit kann von keiner Be-
troffenheit ausgegangen werden.

3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem
Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von
Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutz-
rechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 28 zum Flä-
chennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling überschlüssig bereits in
der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswir-
kungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.11 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar.



Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling (schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar. Die hier gegenständliche brachgefallene Hoffläche wurde von einem Bauträger erworben und soll unter Beibehaltung der bestehenden Hofstrukturen für Wohnbebauung reaktiviert werden.

Die Stadt Plattling beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan am südöstlichen Stadtrand von Plattling durch das Deckblatt Nr. 28 zu ändern und die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen. Östlich an das Wohngebiet anschließend wird eine Ausgleichsfläche dargestellt, die Gehölze entlang des Plattlinger Mühlbach werden auf der gesamten Länge erhalten.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 28 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tabertshausener Straße - Isarkarree" aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren soll in dieser Fläche insbesondere Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf an Wohnungen und dem demografischen Wandel zu begegnen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,9 ha. Dabei wird das Flurstück Nr. 1042 Gemarkung Plattling überplant.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird von Osten her über die Bundesstraße B8 sowie von Westen von der „Tabertshausener Straße“ erschlossen.

Bundesstraße B8

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B8 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und wird auf Bebauungsplanebene eingehalten. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Gem. gesonderter Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt vom 08.04.2025 können im Bereich bis 9 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße Garagengebäude errichtet werden.

Die erforderlichen Sichtweiten und Sichtfelder nach RAL 2012 sind in den Einmündungsbereichen und Zufahrten von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Behinderungen dauerhaft freizuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß Bild 2 der

„Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL 2012) ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Bei der Anlage eines Grünstreifens ist neben der Sicht auch zu beachten, dass keine Bäume näher als 8 m zur Bundesstraße gepflanzt werden.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Das innerhalb der Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche ist ebenso zu unterbinden. Eventuellen Änderungen der bestehenden Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle einer Geländemodellierung durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die bestehenden Entwässerungsverhältnisse des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Stellplätze

Stellplätze entlang der inneren Erschließungsstraße sind auf Bebauungsplanebene geplant.

Wirtschaftswege

Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege angefahren werden. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

ÖPNV

Plattling ist an den ÖPNV angeschlossen.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über die Stadtwerke Plattling. Derzeit verfügt das Grundstück über einen Wasseranschluss DN 32. Ein ggf. notwendiger Anschluss mit größerer Dimensionierung sowie ein Übergabeschachtbauwerk kann von den Stadtwerken Plattling zu Lasten des Bauwerbers hergestellt werden.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4.5 Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung wird vom Wasserlieferanten, den Stadtwerken Plattling, mit 96 m³ über zwei Stunden zur Verfügung gestellt; 96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden.

Der Löschwasserbedarf der ggf. darüber hinausgeht ist vom Antragsteller auf eigene Kosten selbstverantwortlich zu errichten und zu betreiben; z. B. Zisternen, Löschwasserteich etc. Dies umfasst die Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhalt und Veränderung der Löschwassereinrichtung.

4.6 Abwasserbeseitigung

Durch den öffentlichen Kanal wird nur Schmutzwasser abgenommen, die Einleitung hat in den bestehenden Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

Ein ggf. notwendiger zweiter Anschluss kann bei Bedarf von den Stadtwerken Plattling zu Lasten des Bauwerbers zur Verfügung gestellt werden.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist dem städtischen Schmutzwasserkanal, der unter der „Tabertshausener Straße“ sowie nördlich des Flurstücks verläuft, zuzuführen. Die Schmutzwasserentwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Fachbüro zu planen und dimensionieren.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabensgebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der Bauvorhabenfläche anfallende Niederschlagswasser. Beeinträchtigungen Dritter in Folge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist nicht gestattet. Eine ggfs. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich einzuholen und umzusetzen. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Die Beantragung und Verlängerung einer ggf. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist Sache des Bauwerbers.

Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

4.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

4.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

4.9 Abfallentsorgung

Der in Plattling anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

4.10 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden bzw. Osten vorbeiführenden Bundesstraße B8 vorbelastet.

Ebenso verläuft die Bahnlinie parallel zur Bundesstraße und ist bezüglich der Lärmausbreitung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Darin wurde die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B8 und dem Schienenverkehr überprüft.

Gewerbe ist in der angrenzenden Umgebung nicht vorhanden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass das Planungsgebiet von Lärm aus bestehenden Betrieben beeinträchtigt ist.

Die für eine Einhaltung der Schallschutzziele gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und / oder passiven Schutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes abgesichert.

5.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auszugehen ist.

5.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.¹⁷ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 300 km nordöstlich der Planungsfläche. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung im geplanten Wohnbaugebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von **2021** (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)¹⁸ vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) und Ausgleichsfläche
im Plan	am südöstlichen Stadtrand von Plattling
Flurnummer (Teilflächen)	1042, Gemarkung Plattling
Größe des Deckblattes in ha	ca. 0,9 ha gesamt; Eingriff ca. 6.600 Wertpunkte
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,4

¹⁷ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

¹⁸ (Leitfaden StMLU, 2021)

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine brachgefallene Hoffläche sowie eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Plattlinger Mühlbach mit gewässerbegleitenden Gehölzen. Die gewässerbegleitenden Gehölze werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt und im Deckblatt Nr. 28 dargestellt. In diesem Bereich ist ein amtlich kartierte Biotop vorhanden, in welches allerdings nicht eingegriffen wird. Durch diese Vorgaben wird nur in geringem - mittlerem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	6.655 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Planungsfläche befindet sich südöstlich des Stadtgebiets von Plattling, südöstlich der Isar, direkt an der Bundesstraße B8.

Sie wird im Norden und Osten von der B8 und im Westen von der „Tabertshausener Straße“ begrenzt. Im Süden schließen weitere Wohnbauflächen an. Im Westen befindet sich die „Tabertshausener Straße“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsgebiet fällt von 319 m ü. NHN im Norden auf 318 m u. NHN im Süden Richtung Plattlinger Mühlbach ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich einer brachgefallenen Hoffläche.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Stadtrat von Plattling hat am 10.06.2024 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 28 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und die dazugehörige Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar.

Diese Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
- bachbegleitender Gehölzsaum
- Flächen mit Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Plattling in der Region 12 – Donau-Wald. Plattling ist als Oberzentrum entlang einer Entwicklungsachse ausgewiesen¹⁹

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ausgewogene Siedlungsentwicklung zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Stadt Plattling. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

¹⁹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2022)

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich eine Bebauung im Außenbereich, Flächen für die Landwirtschaft sowie bachbegleitende Gehölzsäume dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung bzw. auf Flächen einer brachliegenden Hofstelle mit bestehender Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabensgebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der Bauvorhabensfläche anfallende Niederschlagswasser. Beeinträchtigungen Dritter in Folge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ist nicht gestattet. Eine ggfs. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich einzuholen und umzusetzen. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Schienenemissionen befindet. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Darin wird die Verträglichkeit

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
			der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B8 und dem Schienenverkehr überprüft. Die für eine Einhaltung der Schallschutzziele gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und / oder passiven Schutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes abgesichert.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (häusliche Abwasser) ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bauvorhabengebiet darf nicht in das Abwassersystem der Stadt Plattling eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos versickert werden.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7243-1129-002 „Gewässerbegleitgehölz am Plattlinger Mühlbach südlich der Bundesstraße B8“. Die Gehölze entlang des Mühlbachs werden im Flächennutzungsplandeckblatt als solche dargestellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt. Somit kommt es hier zu keinen Eingriffen.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der Hofstelle sowie in der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung neuer Gebäude das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Osten her wird die Fläche durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche gut eingegrünt sein. Auch von Süden erfolgt durch die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze entlang des

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
			Mühlbachs eine umfangreiche Eingrünung. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter minimiert.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbewertung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x	x		x	x			x		Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. Im Bereich des Plattlinger Mühlbachs befinden sich bachbegleitende Gehölsäume, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt werden. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Anwesen innerhalb der Planungsfläche ist brachgefallen. Für das Projekt wurde eine Kartierung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist dem parallelen Bebauungsplanverfahren beigelegt. Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund der Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst-case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Artengruppen soweit minimiert, dass die

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan (Parallelverfahren) festgesetzt.
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x			x			x			Die Planungsfläche ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 und als Hochwassergefahrenfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Planungsfläche liegt zudem im wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Landschafts-bild und Erholung	x			x			x			Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der bestehenden Hofstelle und der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von neuen Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Osten her wird die Fläche durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche eingegrünt. Auch von Süden erfolgt durch die Ausweisung zum Erhalt des bachbegleitenden Gehölzsaums eine Eingrünung. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Im Nord und Osten wird die Planungsfläche von der Bundesstraße B8 eingefasst. Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Tabertshausener Straße“ mit anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Süden grenzt der „Plattlinger Mühlbach“ an sowie bestehende Bebauung. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x				x			x		Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Schienenverkehrsemissionen befindet.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Im Rahmen des parallelaufenden Bebauungsplanverfahren wird ein lärmschutztechnischer Bericht erstellt, deren Ergebnisse bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden, um den Schutz der Anwohner sicherzustellen.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Es wird auf eine verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche geachtet. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da es sich hier um ein

allgemeines Wohngebiet handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Durch die Darstellung der Flächen als allgemeines Wohngebiet sind nur vorübergehend, während der Bauphase mit zusätzlichen Lärmquellen zu rechnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßen- und Schienenverkehrsemissionen befindet. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird ein immissionsschutztechnisches Gutachten - erstellt. Darin wird die die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Bundesstraße B8 überprüft. Die für eine Einhaltung der Schallschutzziele gegebenenfalls erforderlichen aktiven, planerischen und / oder passiven Schutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes ab- gesichert.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich in- tensiv genutzt. Das Anwesen innerhalb der Pla- nungsfläche ist brachgefallen. Für das Projekt wurde eine Kartierung durchgeführt und ein artenschutz- rechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist dem paral- lelen Bebauungsplanverfahren beigelegt. Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund der Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichti- gung der umgebenden Habitatausstattung Auswir- kungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Die Bewertung erfolgt anhand einer worst- case-Betrachtung. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaß- nahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fle- dermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vor- gezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Au- ßenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Ar- tengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben be- troffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichti- gung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompen- sationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Ar- tengruppen. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan (Parallelverfahren) fest- gesetzt.	
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 28 im Verfahrens- bereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Baupar- zelle verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Da- mit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Au- ßenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				verändert. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Jedoch ist durch die bestehende Hoffläche ein nicht unerheblicher Bereich bereits versiegelt. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der noch nicht im Bestand bebauten Flächen zusätzlich versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X		Die Planungsfläche ist als hochwassergeschütztes Gebiet HQ100 und als Hochwassergefahrenfläche	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				HQextrem gekennzeichnet. Die Planungsfläche liegt zudem im wassersensiblen Bereich. Es ist von einem geringen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die zusätzliche Versiegelung wird sich kleinklimatisch durch die bereits bestehende Versiegelung im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X				Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung im Bereich der brachliegenden Hoffläche und in der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Osten her wird die Fläche durch die geplante Ausgleichsfläche eingegrünt. Auch von Süden erfolgt durch die Ausweisung zum Erhalt des bachbegleitenden Gehölzsaums eine Eingrünung. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter minimiert. Im Nord und Osten wird die Planungsfläche von der Bundesstraße B8 eingefasst. Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Tabertshausener Straße“ mit anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Süden grenzt der „Plattlinger Mühlbach“ an sowie bestehende Bebauung. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 28 des Flächennut- zungsplanes mit Landschaftsplan sowie vorge- sehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattän- derung Nr. 28 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Au- ßenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Au- ßenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume dargestellt bleiben.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur und Vorbelastung des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, Siedlungsanschluss) nutzen zu können.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem es das städtebauliche Ziel der Stadt Plattling ist, die vorhandene brachgefallene Hoffläche für Geschosswohnungsbau zu reaktivieren, ist eine Betrachtung alternativer Standorte im Stadtgebiet nicht zielführend. Gerade die bereits vorhandene Vorbelastung der Fläche durch die bestehende Versiegelung und Überbauung mit Gebäuden der Hofstelle (Wohnhaus, große Scheune, Nebengebäude) und gepflasterten Hofflächen soll nun genutzt werden, um dringende Wohnbauflächen auf bereits beeinträchtigten Flächen zu generieren. Alternative Standorte dieser Art stehen im Stadtgebiet zur Zeit nicht zur Verfügung.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 28 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan betroffene Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Plattling und wird im Norden und Osten von der Bundesstraße B8 begrenzt. Entlang der südlichen Grenze verläuft der „Plattlinger Mühlbach“. Weiter südlich schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich die „Tabertshausener Straße“ sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling stellt im Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich sowie bachbegleitender Gehölzsäume dar.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der brachliegenden Hofstelle. Somit soll diese wieder reaktiviert und städtebaulich neu geordnet werden.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die dafür benötigte Ausgleichsfläche darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Vom geplanten Vorhaben können sich aufgrund der Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse, Amphibien und Vögel sowie der Arten Zauneidechse und Haselmaus möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden potenzielle Beeinträchtigungen für diese Artengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen dieser Artengruppen.

Iggensbach, 02.08.2024, 23.06.2025, 17.11.2025



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). *Elektromagnetische Felder (EMF) Bundesnetzagentur*. Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb. (2024). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. (04. 10 2023). *Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik*. Von <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon> abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMLU, B. S. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2022). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	7
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	9
Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 5: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plattling; (WA rot umkreist), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der bestehenden Bebauungspläne in Plattling; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht, hier größtenteils flächengleich; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	25
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung des Landschaftsschutzgebietes; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	26
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	27
Abb. 15: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	30
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	32
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler – (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	34
Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Plattling (schwarze Umrandung); Darstellung unmaßstäblich	36