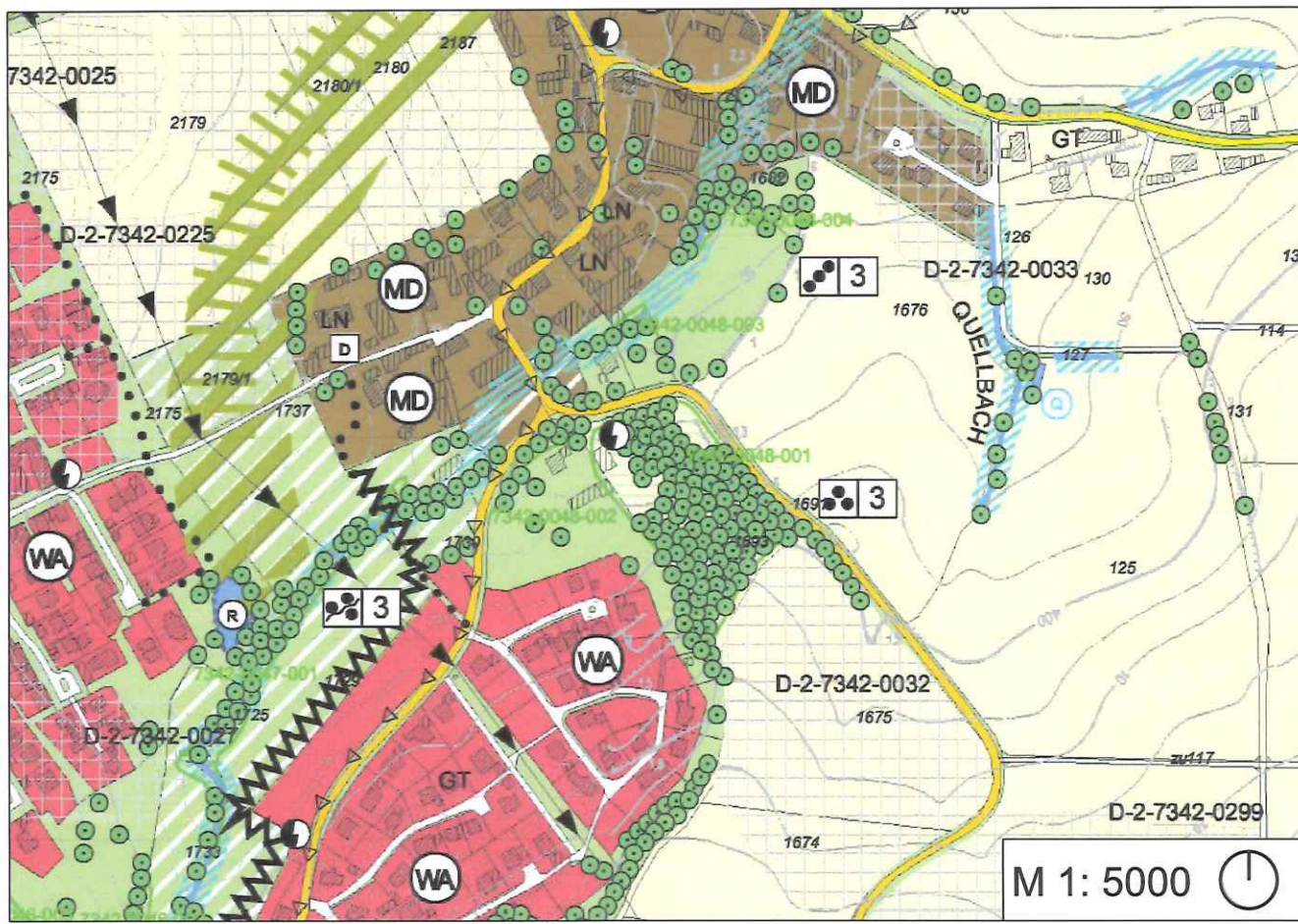
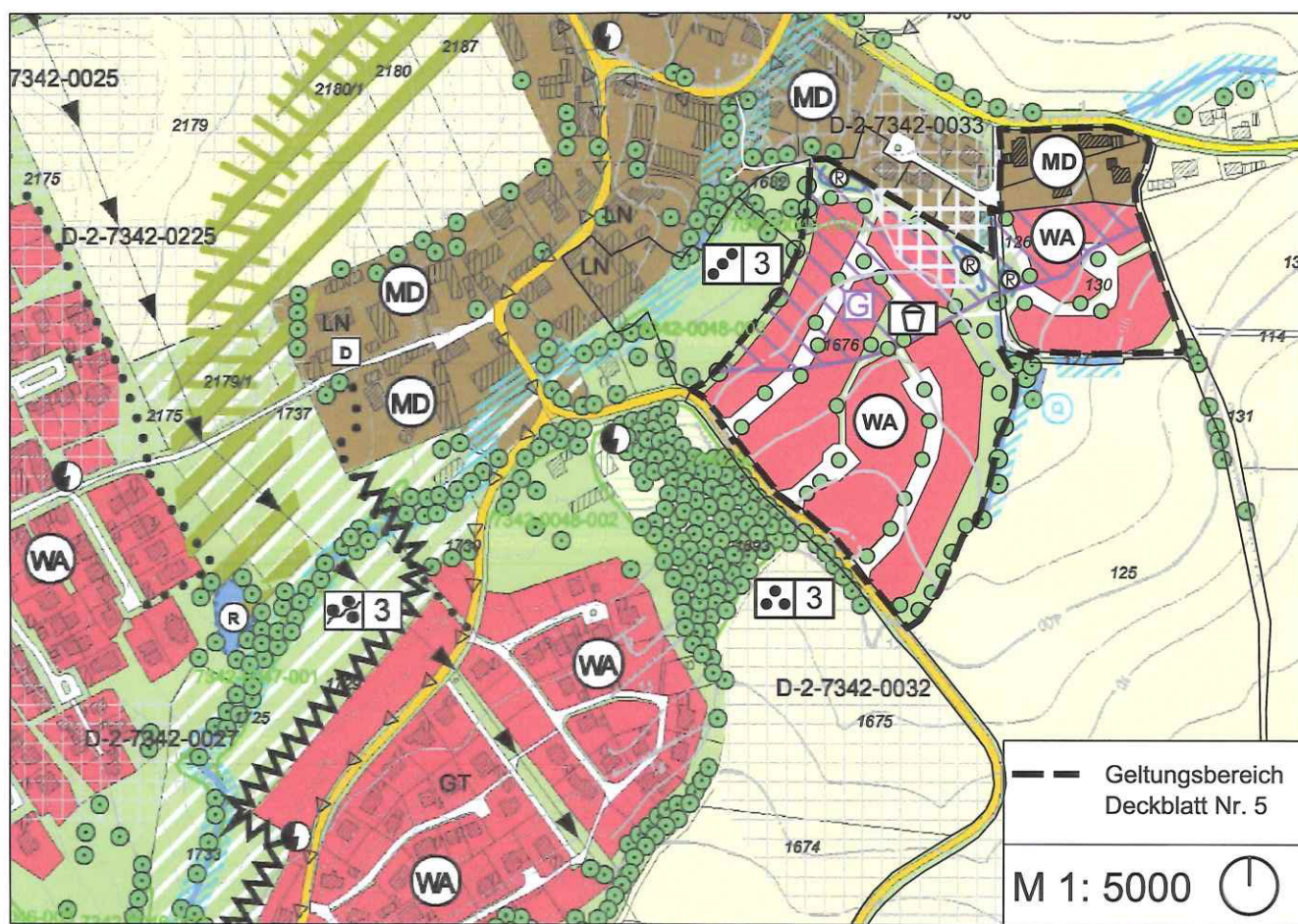


LAGEPLAN 1 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Bestand



LAGEPLAN 2 Änderungen zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Deckblatt Nr. 5



ZEICHENERKLÄRUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, §§ 1 - 11, BauNVO)

bestehend geplant
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)
bestehend geplant
MD DORFGEBIET (§5 BauNVO)

BAUBESCHRÄNKUNG: FLÄCHEN MIT ÜBERSCHREITNGEN DER FÜR WOHNBAUFLÄCHEN ZULÄSSIGEN GESAMT-GERUCHSBELASTUNG AUS TIERHALTUNG. BAULICHE NUTZUNG ERST NACH WEGFALL BZW. REDUZIERUNG DER BELASTUNG MÖGLICH

BAUBESTAND UND ORTSPLANNERISCHE MERKMALE
BESTAND: WOHNGEBÄUDE / WIRTSCHAFTS- UND NEBENGEBÄUDE

BAUDENKMAL
D
GEBÄUDE IM AUSSENBEREICH, LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFSTELLEN, GARTENNUTZUNG
LN
LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB
GT
GEWERBETÄTIGKEIT

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
ÜBERGEORDNETE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
UNTERGEORDNETE STRASSEN, WOHNSTRASSEN, FORST- UND FELDWEGE, BEFESTIGTE FLÄCHEN, z. T. DARSTELLUNG DER GEHWEGE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN, FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERENTSORGUNG UND FRISCHWASSERVERSORGUNG, ELEKTRIZITÄT (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
BÄCHE, FLIESSGEWÄSSER III. ORDNUNG, GRÄBEN
bestehend geplant
R REGENRÜCKHALTEBECKEN

GRÜNFLÄCHEN, EINRICHTUNGEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.2, 5 und 6 BauGB)
bestehend geplant
GLIEDERnde GRÜNFLÄCHE einschließlich öffentlicher Freiflächen, wie Sportplatz / Spielplatz / Friedhof
Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
bestehend geplant
BÄUME UND STRÄUCHER (z. B. orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen und Obstgärten, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Bestand: nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Stadt Landau a. d. Isar 2001, in Teilbereichen aktualisiert
7342-0050-001
BIOTOP / NUMMER NACH AMTLICHER BIOTOPKARTIERUNG
nachrichtliche Übernahme laut Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 09/2001

SONSTIGE PLANZEICHEN
D-2-7342-0305
BODENDENKMAL nach Art. 7 Abs. 1 und 4 DSchG
nachrichtliche Übernahme, Nummerierung und Beschreibung siehe Anhang A-1 - Bodendenkmäler

ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN
(landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, basierend auf dem Landschaftsplan Stadt Landau a. d. Isar 2001, in Teilbereichen überarbeitet und aktualisiert)
feucht trocken
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
feucht: Pufferstreifen an Fließgewässern, i. d. R. beidseitig 10 m Breite
trocken: Vernetzungslinien Trockenstandorte (Waldränder, Ranken, Wiesenstreifen)

VEGETATIONSELEMENTE UND KLEINSTRUKTUREN
(nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Stadt Landau a. d. Isar 2001)

HECKE / GEBÜSCH / FEUCHTGEBÜSCH
FELDGEHÖLZ

GESAMTWERT VON VEGETATIONSELEMENTEN UND KLEINSTRUKTUREN
(nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Stadt Landau a. d. Isar 2001)

3
HOHER GESAMTWERT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 30.01.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2017 hat in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.2017 hat in der Zeit von 13.02.2017 bis 13.03.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 12.03.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Der Bau- und Unterausschuss hat mit Beschluss vom 19.03.2018 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.03.2018 festgestellt.

7. Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom **17. Aug. 2022** **A21 40-610-11/2022.7** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8 Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am **24. Okt. 2022** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

M. Kohlmeier
1. Bürgermeister Matthias Kohlmeier

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

STADT LANDAU / ISAR

**Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 5
Thalham "Bachleite"**

Festgestellte Fassung vom 19.03.2018

Planverfasser:
mks
Architekten – Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8 – 94347 Ascha – www.mks-ai.de

Stadt Landau / Isar:
Landau, den **24. Okt. 2022**
M. Kohlmeier
(M. Kohlmeier, 1. Bürgermeister)

STADT LANDAU a. d. ISAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Dingolfing-Landau

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Deckblatt Nr. 5 - Thalham Bachleite

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

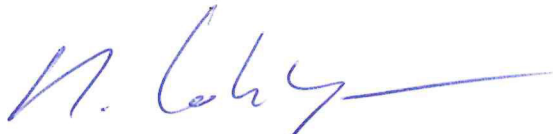
Festgestellte Fassung vom 19.03.2018

Verfahrensträger:

Stadt Landau a. d. Isar

Oberer Stadtplatz 1
94405 Landau a. d. Isar
Tel.: 09951 / 94 1-0
Fax: 09951 / 94 1-210
Mail: stadt.landau@landau-isar.de
Web: www.landau-isar.de

Landau, den 24. Okt. 2022


Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister



Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Erfordernis und Ziel der Planung	4
2. Bedarfsermittlung	5
2.1. Bevölkerungsentwicklung	5
2.2. Wohnungen	5
2.3. Flächenbedarf	5
2.4. Prognose	5
3. Beschreibung der Änderung	7
3.1. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit	7
3.2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	7
3.3. Deckblatt Nr. 5 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
3.4. Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
3.5. Immissionsschutz	10
3.6. Denkmalpflege	11
4. Umweltbericht	12
4.1. Ziele der Planung	12
4.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	12
4.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
4.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
4.7. Planungsalternativen	20
4.8. Methodik / Grundlagen	20
4.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
4.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadt Landau a. d. Isar hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.01.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 5 für den Bereich Thalham Bachleite beschlossen.

Die Änderung durch das Deckblatt Nr. 5 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Thalham „Bachleite“.

1.2. Erfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich des Stadtgebietes Landau a.d.Isar besteht eine anhaltend starke Nachfrage an Wohnbauflächen. Die Stadt hat mit den Bebauungsplänen Eiselwörth II (13 Parzellen) und Weidenstraße IV (19-22 Parzellen (WA und MI) Baugrundstücke in Landau ausgewiesen. Für diese Parzellen war ein Mehrfaches an Bewerbern / Reservierungen zu verzeichnen, als verfügbare Grundstücke angeboten werden können.

Da im Hauptort Landau a.d.Isar die weitere Ausweisung von Bauland nach wie vor auf Grund der Verfügbarkeit von Bauerwartungsland nur mehr äußerst schwer umzusetzen ist, sollen weiterhin die einzelnen Ortsteile im Gemeindebereich besser entwickelt werden. Die Stadt weist dazu in den einzelnen Ortsteilen Bauland aus. Dies sind beispielsweise in der Gemarkung Reichersdorf, die Baugebiete Zum Weinberg (12 Parzellen) und Thambacher Straße (8-9 Parzellen). Das Baugebiet Quellenstraße Nord in Wildthurn soll in der nächsten Zeit entwickelt werden. Hierbei ist eine Umsetzung und Erschließung bedarfsgesteuert in einzelnen Abschnitten vorgesehen.

In der Gemarkung Frammering wurde das Baugebiet Möding, Frühlingstraße entwickelt. In diesem Baugebiet wird derzeit vermehrt gebaut. In den Baugebieten von Fichtheim hat die Stadt keine Baugrundstücke mehr. Es sind auch hier nur mehr vereinzelte private Parzellen unbebaut. Das Baugebiet in Niederhöcking weist ebenfalls keine freien städtischen Parzellen mehr auf. Die verbleibenden neun freien Bauplätze stehen nach Informationen der Stadt nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im gesamten Stadtgebiet wird vereinzelt im Rahmen von Ersatzbauten und Lückenschluss die Bebauung nachverdichtet. Auf Grund der nur sporadischen Verfügbarkeit solcher Grundstücke ist eine intensivere Nachverdichtung nur beschränkt möglich.

Im Ortsteil Thalham wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nußbaumstraße II“ eine Erweiterung der bislang einreihigen Bebauung (Bebauungsplan Nußbaumstraße, bislang 8 Parzellen, davon eine bebaut) zu einer zweireihigen Bebauung ermöglicht. Durch diese Nachverdichtung können kurzfristig 12 neue Bauparzellen angeboten werden. Die Erschließung ist 2017 erfolgt.

Thalham eignet sich aufgrund seiner Nähe zur Stadt Landau und der guten Verkehrsanbindung als attraktiver Wohnstandort für eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.

2. Bedarfsermittlung

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen wichtige stadtnahe Entwicklungsflächen in integrierter ländlicher Lage nahe Landau an der Isar als Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Landau bis 2034 (Demographie-Spiegel des Bayer. Landesamtes für Statistik, Stand April 2016) prognostiziert bis zum Jahr 2022 eine Bevölkerungszunahme von 4,7% bezogen auf das Jahr 2014. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Zunahme von 12.893 Einwohnern 2014 um ca. 607 Einwohner auf dann 13.500 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird ab 2023 ein weiterer maßvoller Anstieg auf 13.600 Einwohner vorausberechnet.

Diese Entwicklung bestätigt sich und ist anhand der nach wie vor steigenden Anzahl von Bauanträgen ablesbar, weswegen seitens der Stadt eine kontinuierliche Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erfolgte.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

In der Begründung zum gültigen Flächennutzungsplan (2012) ist bereits eine Bedarfsermittlung aufgestellt worden. Zusammenfassend ging diese von einem Bevölkerungsrückgang von 2,8% bis zum Jahre 2026 aus. (S. 27.Begründung). Jedoch hat sich entgegen der angenommenen negativen Bevölkerungsentwicklung ein positives Bevölkerungssaldo herauskristallisiert. So konnte im Jahr 2015 zwar ein negatives Geburtensaldo bilanziert werden, dieses wurde aber durch ein positives Wanderungssaldo von 263 mehr als ausgeglichen. Seit Inkrafttreten des Flächenutzungsplanes im Jahre 2012 sind durchschnittlich ca. 200 Personen nach Landau a.d. Isar gezogen. Entgegen der bis dahin dargestellten Stagnation, bzw. rückläufigen Entwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum mittelfristig sprunghaft angestiegen.

2.2. Wohnungen

Bei der Anzahl von fertiggestellten neuen Wohnungen sind seit 1990 Zuwächse in einer Größenordnung von 37 bis 71 Wohnungen pro Jahr festzustellen. Auch in den Jahren des Bevölkerungsrückgangs 2005 bis 2007 wurden 40, bzw. 52 neue Wohnungen fertiggestellt.

2.3. Flächenbedarf

Die Flächennutzungsart Gebäude- und Freifläche (zum Gebäude gehörig) nahm in der Zeit von 1980 bis 2004 kontinuierlich von 333 ha auf 593 ha zu, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 10,8 ha entspricht. Dieser Wert ist auch in den Jahren von 2000 bis 2004 nahezu gleich geblieben.

2.4. Prognose

Weder aus der bisherigen Bevölkerungsentwicklung, noch aus der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen lassen sich verlässliche Prognosen für den zukünftigen Bedarf an Wohnbauland ableiten. Auch der Parameter Gebäude und Freifläche ist ungeeignet, da er auch anders genutzte Gebäude (Nichtwohngebäude) und dazugehörige Freiflächen mit einschließt. Auch die Modellrechnung des Landesamts über die Bevölkerungsentwicklung ist insofern unzuverlässig, da die Stadt selbst Möglichkeiten hat ihre Entwicklung zu beeinflussen und z. B. durch Schaffung von

positiven Voraussetzungen für Lebensqualität die Attraktivität für Ansiedlungswillige steigern kann. Insofern beruhen die folgenden Prognosen auf vereinfachten Annahmen und stellen nur ungenaue Anhaltspunkte dar. Adäquat zu den Szenarien des ursprünglichen Flächennutzungsplanes wurden dieselben Prognosen verwandt, jedoch unter den geänderten Vorzeichen des anhaltenden Wachstums:

2.4.1. Positives Bevölkerungswachstum, wachsende Zahl Bauanträge

Die erste Herleitung beruht auf der Anzahl der Bauanträge / Baugenehmigungen pro Jahr und geht von einer optimistischen Annahme von 30 Bauanträgen (= WE) pro Jahr aus. Neben des Bevölkerungsanstiegs um jährlich 200 Einwohner ergibt sich somit ein für die Dauer von 15 Jahren bei 90 Einwohnern ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von 3.450 EW, d.h. nahezu 25 %.

Die vorhandenen ausgewiesenen 35 ha WA im rechtswirksamen FNP (bereits abzüglich WA Bahnschleife) reichen somit selbst bei einer sehr lockeren Bebauung sicher aus. Bei einer üblichen sehr niedrigen Dichte von 40 (- 60) EW/ha für freistehende Einfamilienhausgebiete wären dementsprechend 69 ha WA erforderlich.

2.4.2. Richtwerte für Eigenbedarf im Ländlichen Raum

Abgeleitet von Richtwerten für sehr ländliche Regionen in Niedersachsen und Thüringen auf der Ebene der Regionalplanung wird bei Annahme eines Bevölkerungswachstums unter den Vorgaben des zunehmenden pro-Kopf-Wohnflächen-Bedarfs für 1.000 EW und die Dauer eines Flächennutzungsplans (=15 Jahre) von einem brutto Wohnbauflächenbedarf von 1-2 ha ausgegangen (Quelle: <http://planung-tu-berlin.de/Profil/Eigenentwicklung.htm>). Dieser Wert ist sicherlich auf alle Dörfer im Stadtgebiet Landau anwendbar.

2.4.3. Bevölkerungszuwachs und Erhöhung des Wohnflächenanteils

Die ursprüngliche Annahme war, dass die Einwohnerzahl von Landau in den nächsten 15 Jahren nicht zu, sondern leicht abnehmen wird. Trotzdem wären durch die Veränderung der Haushaltsanzahl und des höheren Wohnflächenanteils pro Person voraussichtlich ca. 40-50 neue Wohnungen benötigt worden. Addiert man zu diesen nun noch den aktuellen Bevölkerungstrend von 200 Personen pro Jahr hinzu bedeutet dies eine Grundannahme von 150 Wohneinheiten.

Der Anteil an Wohngebäuden mit 1 Wohnung liegt bezogen auf den gesamten Wohngebäudebestand bei 79% der von Gebäuden mit zwei Wohnungen bei 16%. Also kann davon ausgegangen werden, dass sich 95% des Wohnungsbaus in Landau im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser abspielt. Hochgerechnet wären das ca. 142 Wohngebäude, was bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 500 m² 7,1 ha Wohnbaufläche pro Jahr und auf den Zeitraum von 15 Jahren ca. 106,5 ha ergeben würde.

2.4.4. Ergebnis

In den ursprünglichen des neuen Flächennutzungsplans wurden 42 ha noch nicht bebaute, aber bereits dargestellte Wohnbauflächen vorgeschlagen. Mit einer stagnierenden und rückläufigen Bevölkerungszahl bestünde durch die bisher dargestellten Flächen unbebauter Wohnbauflächen ein erheblicher Spielraum. Jedoch

ist durch den sprunghaften Bevölkerungsanstieg bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine zunehmende Spannung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Landau a. d. Isar spürbar. Die zugrundegelegten Zahlen zeigen sicherlich kein genaues Bild der zukünftigen Einwohnerentwicklung, dennoch verdeutlichen Sie, dass eine Neuausweisung von Wohnbauflächen notwendig ist.

3. Beschreibung der Änderung

3.1. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Thalham zwischen der Straße „Bachleite“ im Süden, dem Dorfgebiet an der Straße „Halber Wirt“ im Norden sowie die bebauten Siedlungsflächen im bisherigen Außenbereich östlich der Straße „Halber Wirt“.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von ca. 5,45 ha und umfasst die Flurnummern 128, 129, 130, 130/1, 130/2 und 1676 der Gemarkung Frammering.

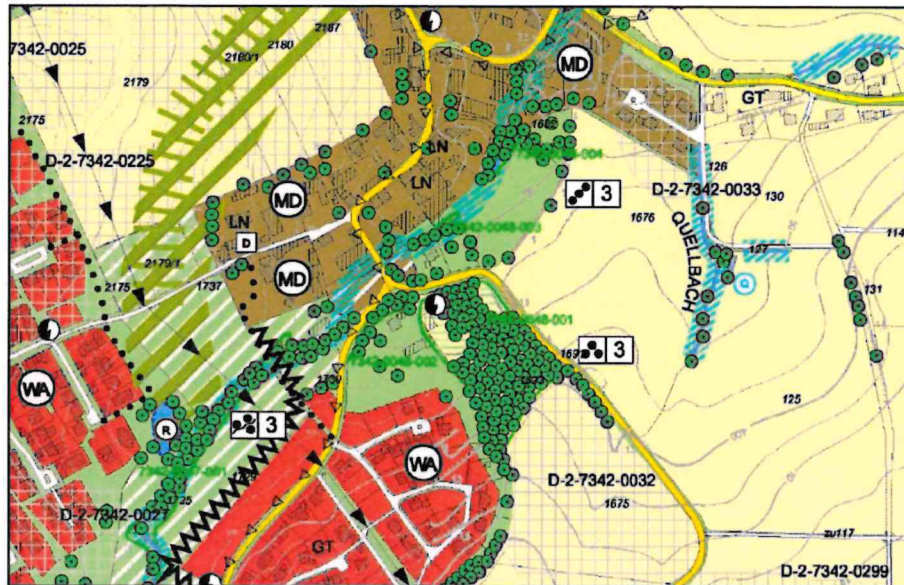
Die Flurnummer 1676 wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden begrenzt das Dorfgebiet an der Straße „Halber Wirt“ das Plangebiet. Im Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, die sich über eine teilweise mit Bäumen und Hecken bestandene Böschung abgrenzen. Die südliche Begrenzung bildet die Gemeindeverbindungsstraße „Bachleite“. Im Osten der Flurnummer 1676 liegt ein Taltiefpunkt, in dem ein Quellgraben von Süden nach Norden in Richtung Kamminger Straße fließt. Ein weiterer kleiner Zulauf kommt aus den Hangflächen im Osten, dort befindet sich ein technisch verbauter Quellbereich, der den Graben speist. Entlang des Grabens sind stellenweise Ufergehölze vorhanden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch einen öffentlichen Feldweg von der Kamminger Straße aus erschlossen. Östlich und nördlich dieses Weges schließt sich die ebenfalls ackerbaulich genutzte Flurnummer 130 an. Dies wird im Norden durch eine bestehende Außenbereichsbebauung mit Wohnbebauung und einem Handwerksbetrieb begrenzt sowie im Osten durch einen Feldweg, der ebenfalls zur Kamminger Straße anbindet.

Das Plangebiet umfasst im Westteil eine Kuppenlage, die überwiegend nach Osten und Nordosten in Richtung Kamminger Straße abfällt. Die westlich angrenzenden Flächen fallen in Richtung des Dorfgebietes Thalham ab. Die Höhenlage beträgt im Süden an der Bachleite ca. 399 m ü. NN und erreicht im Norden am Beginn der bestehenden Bebauung ca. 380 m ü. NN. Nach Osten geht das Gelände in eine Talsenke über, die nach Norden Richtung Kamminger Straße entwässert. Von dort steigt das Gelände ausgehend von der bestehenden Bebauung von Nordwesten nach Südosten an. Die Höhenlage beträgt an der Straße „Halber Wirt“ ca. 380 m ü. NN und erreicht am südöstlichen Feldweg ca. 395 m ü. NN.

3.2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landau stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Bebauung im Außenbereich dar.



Auszug aus dem
rechtskräftigen FNP
Stadt Landau / Isar

Im Norden grenzt das Dorfgebiet Thalham an. Der Übergang zum nordwestlich bestehenden Dorfgebiet wird durch eine breite gliedernde Grünfläche gebildet. Im Randbereich befinden sich Heckenstrukturen, denen ein hoher Gesamtwert beigemessen wird. Im Süden grenzt die Gemeindeverbindungsstraße „Bachleite“ an. Nach Osten schließen sich weiter landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Entlang des topografischen Tiefpunktes verläuft von Süden nach Norden ein Quellgraben mit Ufergehölzen in Richtung Kamminger Straße. Gemäß den Zielen der Landschaftsplanung sollen hier Pufferstreifen mit beiderseits mindestens 10 m entwickelt werden. Im nördlichen Bereich ist nachrichtlich ein Bodendenkmal verzeichnet.

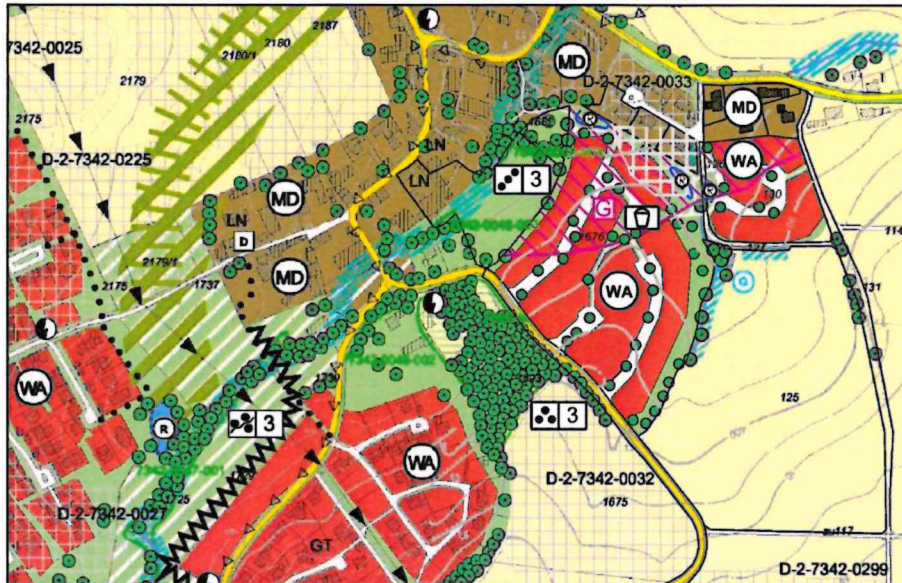
3.3. Deckblatt Nr. 5 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 stellt östlich von Thalham neue Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO zwischen der Straße „Bachleite“ im Süden und dem Dorfgebiet an der Kamminger Straße im Norden dar. Die gliedernde Grünfläche mit wertvollen Hecken im Westen bleibt unverändert erhalten. Die Bauflächen werden von der Bachleite aus über drei Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Eine durchgehende Verkehrsanbindung an die Kamminger Straße ist nicht vorgesehen. Zur freien Landschaft hin im Osten ist eine breite gliedernde Grünfläche mit Gehölzpflanzungen dargestellt. Diese setzt auch die landschaftsplanerischen Ziele eines gewässerbegleitenden Pufferstreifens um.

Die bislang im Außenbereich liegende bestehende Bebauung südlich der Kamminger Straße und östlich der Straße „Halber Wirt“ wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Südlich davon werden weitere Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO dargestellt, die von der Zufahrt „Halber Wirt“ aus erschlossen werden und in einer Wendeanlage enden.

Aufgrund vorhandener Tierhaltungsanlagen (Bullenmast- und Schweinemastbetrieb) im westlich angrenzenden Dorfgebiet Thalham sind für Teile der neu dargestellten Bauflächen Überschreitungen der für Wohngebiete zulässigen Jahresstunden für die Gesamt-Geruchsbelastung prognostiziert (vgl. Punkt 6. Immissionsschutz). Für diese

Teilflächen sind Baubeschränkungen dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist erst nach Wegfall bzw. Reduzierung der vorhandenen Belastung unter die einschlägigen Grenzwerte möglich.



Änderung durch
Deckblatt Nr. 5 FNP
Stadt Landau / Isar

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren. Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen zur Straßenraumbegrünung dargestellt. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich des Spielplatzes, der Regenrückhaltebecken sowie entlang des Talraumes mit Grabens dargestellt. Dadurch kann den landschaftsplanerischen Zielen eines mind. 10 m breiten Pufferstreifens entsprochen werden.

3.4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt für den südwestlichen Teil von der Gemeindeverbindungsstraße „Bachleite“ aus nach Norden. Der östliche Teil wird von der Kamminger Straße aus über die bestehende Straße „Halber Wirt“ erschlossen. Eine durchgehende Straßenverbindung von der Kamminger Straße zur Bachleite ist nicht geplant.

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die Stadtwerke Landau an der Isar. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Kamminger Straße.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Landau zugeführt und dort behandelt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Kamminger Straße im Ortsbereich Thalham.

Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstücken zurückgehalten oder versickert werden. Für den Niederschlagswasserrückhalt sind im nördlichen Bereich Rückhaltebecken dargestellt.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Landau an der Isar. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Bachleite und der Kamminger Straße.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom AG ist an der Straße „Halber Wirt“ möglich.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV).

Brandschutz. Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

3.5. Immissionsschutz

Im Ortsbereich Thalham sind zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Nahbereich zum Plangebiet vorhanden:

- Schweinemastbetrieb Baierl, Flurnummer 1685. Entfernung zur Westgrenze Flurnummer 1676 Gemarkung Frammering ca. 66 m.
- Bullenmastbetrieb Peer. Flurnummer 1681. Entfernung zur Westgrenze Flurnummer 1676 Gemarkung Frammering ca. 57 m.

Zur Klärung der Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung mit den Geruchsimmissionen des Bullen- und des Mastschweinehalterbetriebe hat die Stadt Landau das Büro hooock-farny ingenieure aus 84028 Landshut mit der Erstellung eines immissionsschutztechnischen Gutachtens beauftragt. Das immissionsschutztechnische Gutachten Nr. 3782-01_E01 vom 25.01.2017 liegt dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Thalham „Bachleite“ als Anlage 3 bei.

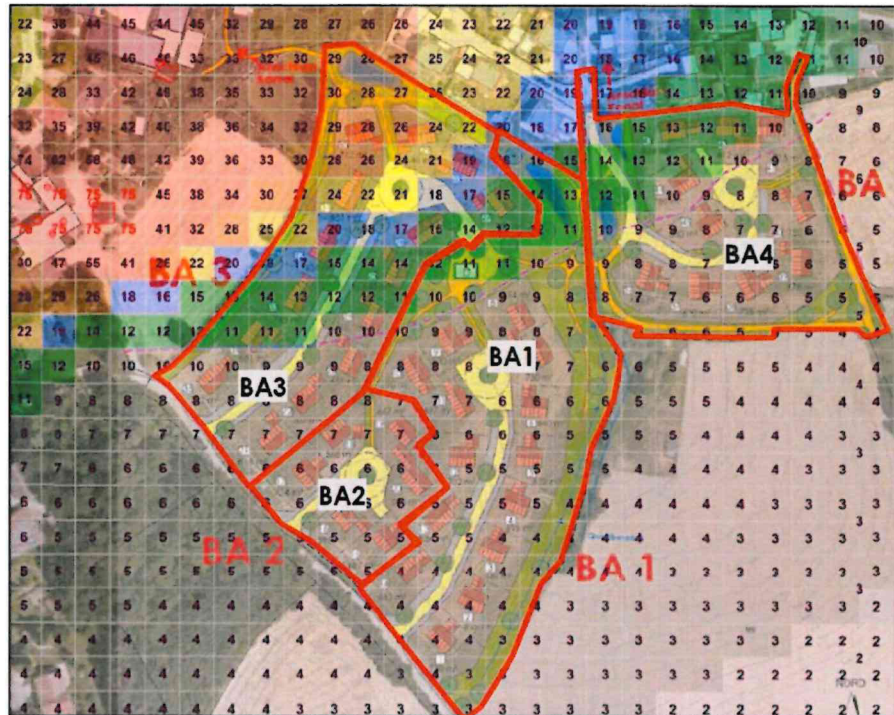
Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet „Bachleite“ und der örtlichen Gegebenheiten wurden für die bestehenden Betriebe Ausbreitungsberechnungen zur flächendeckenden Prognose der immissionswerte an den maßgeblichen Immissionspunkten in der Nachbarschaft für die Gesamtbelastung (Immissionsprognose) durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnung ermittelt die durch die Tierhaltungsbetriebe verursachten Geruchsemissionen und bestimmt die Anzahl der Geruchsstunden in der Nachbarschaft, die nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL) zu beurteilen sind. Anhand der flächendeckend ermittelten Ergebnisse kann die Zulässigkeit einer Wohnbebauung ermittelt werden.

3.5.1. Gutachterliche Ergebnisse

Die flächendeckende Berechnung der Gesamtbelastung aus den Tierhaltungsbetrieben ergibt für Teilflächen des Rahmenplangebietes Überschreitungen der nach GIRL für eine Wohnbebauung zulässigen Anzahl an Jahresstunden. Die Überschreitungen liegen im nordwestlichen und nördlichen Teil der Flurnummer 1676 Gemarkung Frammering sowie in den nordwestlichen Teilflächen der Flurnummer 130 Gemarkung Frammering.

Aufgrund der immissionsrechtlichen Einschränkungen sind zunächst nur die Bauabschnitte 1 und 2 realisierbar. Die Bauabschnitte 3 und 4 sind erst dann realisierbar, wenn mindestens der Schweinehalterbetrieb aufgegeben wird, da dieser den maßgeblichen Anteil an der Gesamt-Geruchsbelastung verursacht. Diese Möglichkeit ist nach Aussage des Eigentümers in absehbarer Zeit gegeben, so daß für die Stadt Landau

eine Gesamtrealisierung der Wohnbauentwicklungen möglich ist. Die Ausbreitungsrechnungen für den Bullenmastbetrieb allein ergeben, dass auf den Flurnummern 1767 und 130 Gemarkung Frammering mit keinen Überschreitungen der nach GIRL zulässigen Anzahl der Geruchsstunden zu erwarten ist. Einer weiteren Wohnbauentwicklung stehen damit keine immissionsrechtlichen Belange entgegen.



Übersicht Gesamt-Geruchsbelastung aus Tierhaltungsbetrieben. Die farbigen Teile, einschl. der grün dargestellten Flächen prognostizieren eine Überschreitung.

Quelle:
hook-farny ingenieure
Immissionschutztechnisches
Gutachten v. 25.01.2017
zum Rahmenplan Thalham
Bachleite

3.5.2. Berücksichtigung in der Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf der Grundlage der Ergebnisse des immissionsschutztechnischen Gutachtens hat die Stadt Landau die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 5 aufgestellt. In der Flächennutzungsplanänderung sind Flächen mit Baubeschränkungen wegen der Überschreitung der für Wohnbauflächen zulässigen Gesamt-Geruchsbelastung aus Tierhaltung plangrafisch dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist erst nach einem Wegfall bzw. einer Reduzierung der Belastung unter die einschlägigen Grenzwerte möglich.

3.6. Denkmalpflege

Im nördlichen Bereich ist ein Bodendenkmal mit der amtlichen Nummer D-2-7342-0033 verzeichnet. Es wird als Siedlung des Neolithikums, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters beschrieben. Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

4. Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 5 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

4.1. Ziele der Planung

Die Stadt Landau beabsichtigt aufgrund einer anhaltend starken Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Thalham. Im östlichen Ortsbereich sollen kurz- und mittelfristig weitere Bauflächen für Wohnnutzungen entwickelt werden. Für ein ca. 5,12 ha große Gebiet zwischen Bachleite und Kamminger Straße wurde in einer Rahmenplanung ein Gesamtkonzept für Erschließung und Bauungskonzept in 4 Bauabschnitten aufgestellt und als Grundlage für die daraus abzuleitende vorbereitende Bauleitplanung beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 5 wird unter Berücksichtigung derzeit noch vorhandener immissionsrechtlicher Baubeschränkungen für einen Teil der beabsichtigten Wohnbauflächen durchgeführt.

4.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

4.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1. LEP 2013).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2013).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2013).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2013).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2013).

Freiraumstruktur:

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP 2013)

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Landau hat zu wenige Potenziale der Innenentwicklung, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen auf diesem Wege zu decken. Zudem sind die vorhandenen Potenziale sehr schwierig zu erschließen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hat die Stadt Landau auf der Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung die Möglichkeiten einer größeren Bauflächenentwicklung im Ortsbereich Thalham untersucht. Auf der Grundlage der Konzeption sind die vorliegenden Bauflächendarstellungen entwickelt. Die Bebauung schließt an den bestehenden Ortsbereich von Thalham unmittelbar an. Der Umfang der Bauflächenausweisung ist der Größe des Ortsteiles angemessen und stellt keine überorganische Entwicklung dar. Die städtebauliche Struktur ist den örtlichen Verhältnissen angepasst.

Die Freihaltung der gliedernden Grünflächen zwischen dem Dorfgebiet im Westen und den neuen Bauflächen sowie Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung im Osten berücksichtigen die Anforderungen an eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung in der Ortsrandlage.

4.2.2 Regionalplan 13 Landshut

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 13 Landshut. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand RP 13 13.06.2014) im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft:

In landwirtschaftlich intensive genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben (Grundsatz 1.4).

Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln (Grundsatz 1.4).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 5 werden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung nicht nachteilig berührt. Der Erhalt der landschaftlich bedeutsamen Gehölzstrukturen am Graben sowie die Darstellung breiter gliedernder grünflächen Baumpflanzungen zwischen Siedlung und Graben werden ökologische Ausgleichsflächen mit vernetzender Wirkung geschaffen

4.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Dingolfing-Landau

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau (Stand März 1999) werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Es bestehen allgemeine Ziele für Feuchtgebiete und Trockenstandorte im Planungsraum:

Feuchtgebiete

Entwicklung der Bachtäler im tertiären Hügelland und im Dungau zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen /Reaktivierung und Optimierung der Restfeuchtgebiete, Wiederherstellung von Hochstauden-, Grünland- und Gehölzstreifen (Bestandsmosaik) entlang der Bäche und Gräben usw.

Trockenstandorte

Neuschaffung / Entwicklung von mageren Ranken, Rainen und Saumgesellschaften in den vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandbereichen.

4.2.4. Biotopkartierung Bayern

Im Änderungsbereich sind keine Flächen oder Objekt vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

4.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schützgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schützgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

4.3.1. Schutzzut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Thalham unmittelbar nördlich der Straße „Bachleite“ und reicht bis zur Kamminger Straße im Nordosten. Der Bereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich geprägt. Im Norden grenzt das Dorfgebiet Thalham mit der Siedlung an der Straße „Halber Wirt“ sowie der östlich liegenden Außenbereichsbebauung an. Der Ortskern von Thalham beginnt ca. 70 m westlich. Im Dorfgebiet Thalham ist die typisch dörfliche Mischnutzung aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Landwirtschaft vorhanden. Im Westen befinden sich zwei Tierhaltungsbetriebe (Bullenmast- und Schweinemastbetrieb). Von diesen Betrieben gehen Geruchsemissionen aus, die sich aufgrund der Lage überwiegend nach Osten und Nordosten ausbreiten. Darüber hinaus sind die für ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet zu erwartenden Auswirkungen (Staub, Lärm, Geruch) aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen gegeben.

Auswirkungen:

Bezüglich der Auswirkungen der bestehenden Tierhaltungsbetriebe auf die geplante Nutzung hat die Stadt Landau ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastungssituation erstellen lassen (vgl. Begründung Punkt 3.5.). Für Teile der im städtebaulichen Rahmenplan angestrebten Siedlungsentwicklung ergeben sich Baubeschränkungen, die in der Flächennutzungsplanänderung durch Planzeichen dargestellt sind. Diese Wohnbauflächen können erst nach Wegfall oder einer Reduzierung der Geruchsemissionen in einer verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden.

Die Emissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind im Landschaftsraum Thalham üblich und stellen keine außergewöhnliche Belastung dar.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzzut Mensch zu erwarten.

4.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Von höherer Bedeutung sind die östlich angrenzenden Ufergehölzsäume und der Graben. Diese sind durch die intensive Nutzung bis an den Gewässerrand durch Stoffeinträge und fehlende Uferschutzstreifen beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Auswirkungen:

Durch die Planänderung wird die intensive Nutzung durch Bauflächen mit privaten Gärten ersetzt. Im Osten entsteht entlang des Grabens eine zwischen 11 m und 18 m breitgliedernde Grünfläche entlang des Grabens. Der Bereich wird dadurch ökologisch deutlich aufgewertet. Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung zum Teil zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Bewirtschaftung entzogen werden. Neben den erforderlichen Gehölzen für Begrünungsmaßnahmen werden auch in den bebauten Parzellen verschiedenartige Lebensräume entstehen.

Im Bereich der Darstellung des Dorfgebietes sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die Flächen bereits bebaut sind.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7342 – Landau an der Isar – der topografischen Karte Bayerns (M 1 : 25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die sonstigen Artengruppen sind als nicht betroffen einzustufen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch die Planänderung betroffene Gebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren). Durch die baulichen Anlagen sind ausschließlich die Ackerflächen betroffen. Eine Betroffenheit ist

hier nicht anzunehmen. Das Gelände wird im Nahbereich zu den angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Jagdgebiet von Bedeutung sein.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Wiesenflächen, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Aufgrund der fehlenden artspezifischen Biotopausstattung (keine Brutbäume oder Höhlen) werden die Flächen zudem nicht als relevanter Fortpflanzungsraum eingeschätzt. Arten, die großflächig offene (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, sind aufgrund des kleinstrukturierten Umfeldes und der Siedlungsnähe als nicht betroffen einzustufen. Hierzu sind Kiebitz und Feldlerche zu zählen.

Für Hecken bewohnende Arten bietet das agrarisch genutzte Plangebiet keine Habitate, die angrenzenden Gehölzbestände werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel ist anzunehmen, dass die auf den ehemaligen Ackerflächen entstehenden Siedlungsgehölze und die Ortsrandeingrünung neue Habitate schaffen, die genutzt werden können. Daher kommt es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen. Durch die entstehenden Siedlungs- und Gehölzstrukturen sowie die extensiven Streuobstwiesen und Extensivwiesen ist mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die lokale Population zu rechnen.

Bei den Artengruppen der Fledermäuse und Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht gegeben.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

4.3.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Die als Dorfgelände dargestellten Flächen sind bereits bebaut.

Gemäß den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1 : 25.000) des Bodeninformationssystems Bayern (BIS) sind im Plangebiet folgende Böden vorzufinden:

Flächen im Talraum des Grabens im Nordwestteil:

Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Flächen in den Hang- bis Kuppenlagen:

Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss).

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen erheblich verändert, da die mäßig geneigten Flächen für Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen werden muss. Durch die Befestigung der Verkehrsflächen, Mehrzweckstreifen, Grundstückszufahrten und Stellplätze wird Boden versiegelt. Dies kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge minimiert werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.3.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Talgrund verläuft der Graben im Geländetiefpunkt nach Norden zur Kamminger Straße. Quellen sind im Plangebiet nicht bekannt, die Quellbereiche des Grabens liegen in den östlich angrenzenden Hanglagen. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Vorlandmolasse Loiching“ (Quelle: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern).

Das Niederschlagswasser versickert bislang überwiegend vor Ort bzw. fließt entsprechend den topographischen Verhältnissen zum einen nach Westen zum Dorfgebiet Thalham zum anderen nach Norden Richtung Kamminger Straße ab. Durch die Ackernutzung teilweise bis an den Gewässerrand werden Stoffeinträge und Bodenerosion begünstigt. Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, können aufgrund der örtlichen Lage nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um die Auswirkungen zu verringern, sind in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, Rückhaltungen und Versickerungsflächen auf privaten Grundstücken möglich. Das Niederschlagswasser wird zudem in Rückhaltebecken gesammelt, qualitativ behandelt und gedrosselt abgeleitet.

Bewertung:

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

4.3.5. Luft

Bestand:

Durch die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen sind keine besonderen Vorbelastungen der Luft aus dem Straßenverkehr vorhanden, die über das übliche Maß in Dorf- und Wohnsiedlungsflächen hinausgehen.

Von den westlich im Dorfgebiet vorhandenen Tierhaltungsanlagen (Bullen- und Schweinemast) gehen Geruchsemissionen aus, die sich überwiegend nach Osten und Nordosten ausbreiten und auch das Plangebiet berühren. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Gesamt-Belastung ab.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den entstehenden Wohngebäuden sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Bezüglich der Geruchsemissionen sind für einen Teilbereich der Änderung Baubeschränkungen dargestellt, die eine Entwicklung von Wohnbauflächen in der verbindlichen Bauleitplanung erst nach Reduzierung bzw. Wegfall der Belastung ermöglichen. Eine zeitweise Geruchsbelastung ist zu erwarten und im Nahbereich von Dorfgebietsflächen nicht vollständig zu vermeiden.

Bewertung:

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

4.3.6. Klima

Bestand:

Die geplanten Bauflächen liegen topografisch im Westteil auf einer Kuppenlage, die nach Nordwesten und Nordosten abfällt. Der Ostteil liegt an einem Mittelhang, der nach Nordwesten abfällt. Die Talsenke mit Graben bildet ein lokallimatisch bedeutendes Abflussgebiet für Kaltluft.

Auswirkungen:

Die Bauflächen erstrecken sich auf den höher gelegenen Grundstücksteilen, so dass ein breiter Korridor entlang des Grabens frei bleibt. Dadurch kann Frischluft und Kaltluft wie bisher nach Norden abfließen. Durch die Umwandlung der Ackerflächen in extensive Wiesen und umfangreiche Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

4.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Umfeld des Plangebietes wird durch das Dorfgebiet Thalham und die nahegelegenen Siedlungsbereiche Landau Süd-Ost als Stadtrandbereich im Übergang zu ländlichen Siedlungsbereichen geprägt. Das Plangebiet hat durch seine Kuppen- und Hanglage teilweise eine gute Aussicht in das nördlich gelegene Isartal zu bieten und ist daher als Wohnstandort attraktiv. Die eingewachsenen Ortsrandstrukturen sowie naturnahe Feldgehölze und Hecken im Nahbereich gliedern die Landschaft.

Für die unmittelbare Naherholung in der freien Landschaft können die vorhandenen Feldwege genutzt werden. Nach Norden besteht über die Kamminger Straße und die St 2114 eine Anbindung an den Fernradwanderweg „Bockerlbahn Radweg“ (Entfernung ca. 520 m) mit weiterer Anbindung an den überregionalen Isarradweg. Nach Süden

kann über die Straße Bachleite in 600 m Entfernung ein örtlicher Radrundweg erreicht werden, der über Kammern, Zeholfing, Kleegarten nach Landau führt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im bislang wenig besiedelten Bereich östlich von Thalham. Die topografischen Veränderungen durch die Bebauung sind unvermeidbar und können in der verbindlichen Bauleitplanung durch bauordnungsrechtliche und grünordnerische Maßnahmen minimiert werden. Eine angemessene Randeingrünung nach Osten, eine innere Durchgrünung der Wohnbauflächen an den Rändern zur freien Landschaft mit Gehölzen sichert eine angemessene Einbindung in das typische Ortsbild.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im nördlichen Bereich ist ein Bodendenkmal mit der amtlichen Nummer D-2-7342-0033 verzeichnet. Es wird als Siedlung des Neolithikums, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters beschrieben.

Sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Eventuell vorhandene Bodendenkmäler können durch Erschließungs- und Bauarbeiten zerstört werden. Durch bauvorgreifende Sondagegrabungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde kann dies vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planung können die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter nicht abschließend bewertet werden. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

4.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und werden weiter bewirtschaftet.

Für die Stadt Landau würde dies bedeuten, dass für die örtliche Baulandnachfrage an anderer Stelle durch eine Neuausweisung entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden müssten.

4.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen auf die vorrangig betroffenen Schutzgüter Boden und Landschaftsbild wurde die Darstellung der Bauflächen auf ein Maß beschränkt, das eine dem Ortsbereich Thalham angemessene Größe und städtebauliche Struktur aufweist. Durch die Darstellung abschirmender Grünflächen ist eine angemessene landschaftliche Einbindung gewährleistet. Weitere detaillierte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die betroffenen Schutzgüter sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

4.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gegeben sind. Ist dies nicht der Fall, ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

4.7. Planungsalternativen

Die Plankonzeption für die Bauflächen wurde schrittweise im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung entwickelt. Dabei wurden überwiegend verschiedene Erschließungsvarianten geprüft (z.B. Ringerschließung, durchgehende Straßenanbindung von Bachleite zur Kamminger Straße). Der Bauausschuss der Stadt Landau hat sich im Ergebnis für die vorliegende Grundkonzeption entschieden, da sie sich in mehreren Bauabschnitten realisieren lässt und die bestehenden immissionschutzrechtlichen Restriktionen berücksichtigt. Die Gesamtkonzeption stellt eine städtebaulich geordnete und den ortsspezifischen Gegebenheiten angemessene Entwicklung dar. Die künftige Siedlungsgrenze erstreckt sich entlang einer Linie vom Siedlungsbereich „Im Landauer Feld“ über die Bachleite bis zum Dorfgebiet an der Kamminger Straße. Der Siedlungsbereich von Thalham wird dadurch organisch unter Bezugnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt.

Grundlegende Alternativen für die Erschließungs- und Bebauungskonzeption kommen wegen der örtlichen Verhältnisse und der bestehenden immissionsrechtlichen Restriktionen nicht infrage.

4.8. Methodik / Grundlagen

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Stadt Landau an der Isar.
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2017.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2017.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.
- Regionalplan 13 Landshut, Stand 13.06.2014.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Dingolfing-Landau, Stand März 1999.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Online-Daten, Stand 01/2017.
- Geologische Karte von Bayern, CD Bayerisches Geologisches Landesamt, Stand 2004.
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Online-Daten, Stand 01/2017.
- FIS-Natur Bayern, Online-Daten, Stand 01/2017.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2016 / 2017.

4.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Planänderung resultieren sind in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen.

4.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung der Nachfrage an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Landau sollen im Ortsteil Thalham durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 Thalham „Bachleite“ Flächen für eine zusammenhängende Wohnbebauung entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Darstellung von Baubeschränkungen sowie von gliedernden Grünflächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild berücksichtigt. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgleichbar.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	mittel	mittel	gering	mittel
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Luft / Klima	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	hoch	gering	gering	mittel