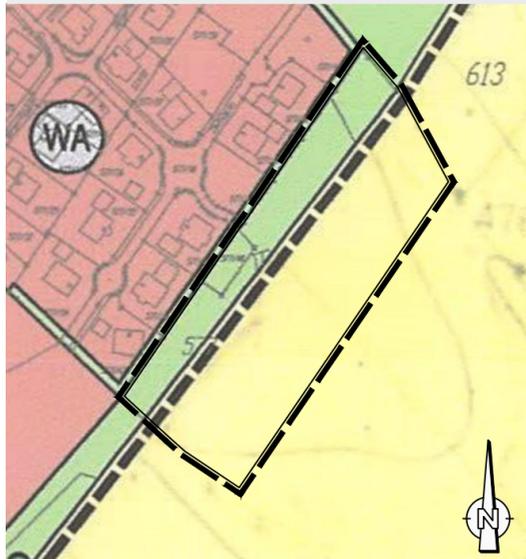
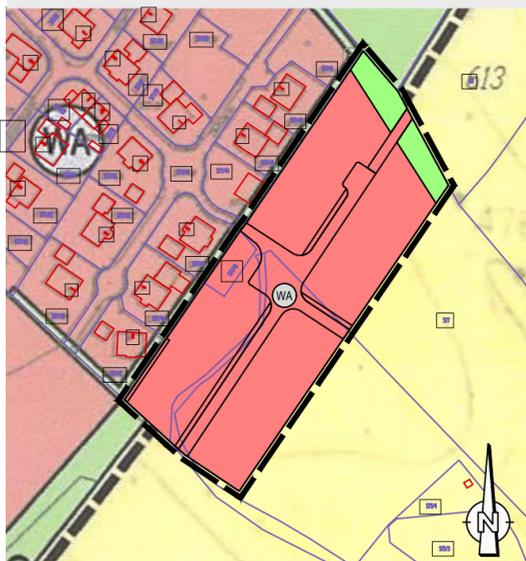


Darstellung Flächennutzungsplan "WA Eglsee VI"  
 vor der 19. Änderung,  
 Gemarkung Hickerstall, Markt Wurmansquick M 1:2.500



- Legende Bestand
- Allgemeines Wohngebiet
  - gliedernde abschirmende, ortsgestaltende, landschaftstypische Grünfläche

Darstellung Flächennutzungsplan "WA Eglsee VI"  
 nach der 19. Änderung,  
 Gemarkung Hickerstall, Markt Wurmansquick M 1:2.500



- Legende Planung
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Öffentliche Grünfläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Flurkarte

Verfahrensvermerke zur Flächennutzungsplanänderung

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Wurmansquick hat in der Sitzung vom 14.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans "WA Eglsee VI" in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat des Marktes Wurmansquick hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx den Flächennutzungsplan "WA Eglsee VI" mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx festgestellt.

Wurmansquick, den xx.xx.xxxx - Siegel - .....  
 1. Bürgermeister, Hr. Thurmeier

7. Ausgefertigt

Wurmansquick, den xx.xx.xxxx - Siegel - .....  
 1. Bürgermeister, Hr. Thurmeier

8. Der Flächennutzungsplan "WA Eglsee VI" mit Begründung wird seit diesem Tage während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Wurmansquick, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wurmansquick, den xx.xx.xxxx - Siegel - .....  
 1. Bürgermeister, Hr. Thurmeier

# 19. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTS- PLANUNG DES MARKTES WURMANSQUICK



INDEX	ÄNDERUNG	GEPR. / GEZ.:	DATUM:

## VORENTWURF vom 14.03.2024

PLANINHALT: <b>19. Änderung Flächennutzungsplan "WA Eglsee VI" mit integrierter Landschaftsplanung</b>	GEZEICHNET:	DATUM:
	A. Lehner	02/24
	GEPRÜFT:	DATUM:
	F. Kurmis	02/24

PLANNUMMER: <b>IV-VP-FNP01</b>	INDEX:	PROJEKTNUMMER: <b>34568</b>	MASSSTAB: <b>1:2.500</b>	ANLAGE:
-----------------------------------	--------	--------------------------------	-----------------------------	---------

VORHABENSTRÄGER: <b>Markt Wurmansquick</b> Marktplatz 30 84329 Wurmansquick		ENTWURFSVERFASSER: <b>COPLAN AG</b> Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705 - 0 Fax: +49 (8721) 705 - 105 eggenfelden@coplan-online.de	G E N E R A L P L A N E R A R C H I T E K T E N I N G E N I E U R E
_____ ORT	_____ DATUM	_____ Eggenfelden	_____ DATUM
_____ UNTERSCHRIFT	_____ UNTERSCHRIFT	_____ UNTERSCHRIFT	_____ UNTERSCHRIFT

V:\daten\Wurmansquick\_Markt\34568\_Eglsee\_VI\0500\FNP\_VP\IV-VP-FNP01.dwg IV-VP-FNP01\_M2500\_08.03.2024 11:35:13 F:\Muehlstrasser\_ACAD 2022 DWG To PDF.pc3 590,00 x 297,00 mm

# Markt Wurmansquick



**Landkreis Rottal-Inn**  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom  
14.03.2024

Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
und  
Franziska Mühlstraßer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34568

**COPLAN AG**  
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 (8721) 705-0  
Fax +49 (8721) 705-105

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

## zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

### Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren .....	1
1.1. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) .....	1
1.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 .....	1
1.1.2. Regionalplan Landshut (Planungsregion 13) .....	6
1.1.3. Weitere Planungsvorgaben.....	7
1.2. Verfahren.....	7
1.2.1. Anlass und Planungserfordernis .....	7
1.2.2. Verfahrensstand .....	7
1.3. Rechtsverbindliche Darstellungen.....	7
1.3.1. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	7
1.3.2. Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	8
2. Begründung .....	10
2.1. Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens.....	10
2.1.1. Beurteilung der Lage des Planungsgebietes.....	10
2.1.2. Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans .....	10
2.1.3. Naturräumliche Bedingungen .....	10
2.2. Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB .....	10
2.2.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
2.2.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.....	11
2.2.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	11
2.2.4. Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile .....	11
2.2.5. Denkmalschutz .....	11
2.2.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.....	11
2.2.7. Belange des Umweltschutzes .....	11
2.2.8. Sonstige Belange .....	11
2.3. Zusammenfassung der Begründung.....	12
3. Umweltbericht .....	14
3.1. Einleitung.....	14
3.2. Ziele des Flächennutzungsplans.....	14
3.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.....	14
3.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung.....	14
3.5. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
3.5.1. Fläche.....	15
3.5.2. Boden.....	16
3.5.3. Klima und Luft.....	17

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

## zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

3.5.4.	Kultur- und Sachgüter .....	18
3.5.5.	Landschaft .....	18
3.5.6.	Menschen, Gesundheit und Bevölkerung .....	19
3.5.7.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	19
3.5.8.	Wasser .....	20
3.5.9.	Sonstige Umweltbelange .....	21
3.5.10.	Summenwirkung .....	22
3.5.11.	Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser .....	23
3.5.12.	Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen.....	23
3.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
3.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	23
3.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	23
3.7.2.	Maßnahmen zum Ausgleich .....	24
3.8.	Alternativenprüfung.....	24
3.9.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 25	
3.10.	Monitoring .....	25
3.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für den Markt Wurmansquick, Statistikamt Bayern.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022 .....	3
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 2007 .....	6
Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2024, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt .....	8
Abbildung 5: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick vor der 19. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt.....	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick nach der 19. Änderung.....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung.....	26
--	----

# 1. Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren

## 1.1. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 (LEP Bayern 2023), des Regionalplans RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

### 1.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Im LEP Bayern 2023 werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf den Markt Wurmansquick anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinden entgegenzuwirken.

### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

*Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).*

Um den Flächenverbrauch innerhalb des Gemeindegebietes zu reduzieren, strebt der Markt Wurmansquick eine kompakte Siedlungsentwicklung an. Es werden stetig Potentiale zur Innenentwicklung geprüft. Leerstände im Marktgebiet werden, sofern möglich, saniert.

*Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))*

Betrachtet man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des Marktes Wurmansquick und die momentane Altersstruktur, zeigt der Demographie-Spiegel für Bayern deutlich, dass der Markt aufgrund des demographischen Wandels von einer Überalterung betroffen ist. Junge Familien suchen sich Standorte, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

miteinander vereinbar machen.<sup>1</sup> Das hat zur Folge, dass der Fuß der Bevölkerungspyramide sich zunehmen verjüngt und es somit für den Markt Wurmanssquick bis 2033 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg, der über 65-jährigen geben wird.

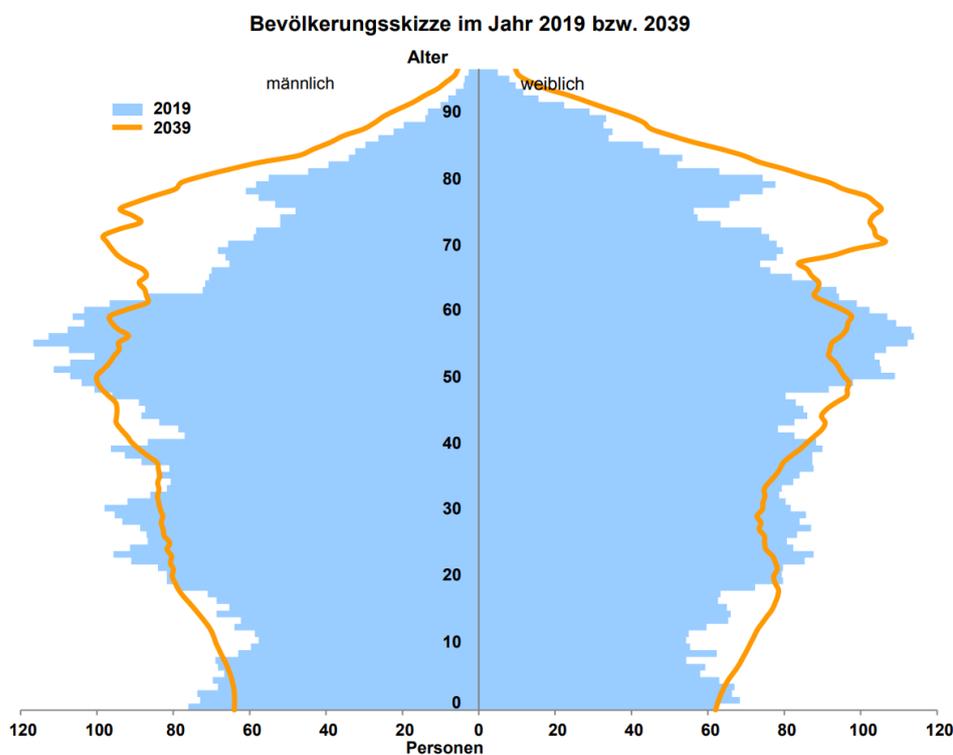


Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für den Markt Wurmanssquick, Statistikamt Bayern

Der Markt hat das Ziel, durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dies soll durch die Bindung junger Einwohner an den Markt bzw. durch Zuzug junger Einwohner durch folgende Maßnahmen geschehen:

- Schaffung von neuem Wohnraum für Familien
- Schaffung von Wohnraum für Single-Haushalte
- Schaffung von Wohnraum für altersgerechtes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen

Mit der Ausweisung von mehreren Parzellen wird Wohnraum für Familien, Single-Haushalte und Senioren-/ Mehrgenerationenwohnen in engem Zusammenhang zu möglichen Arbeitsstellen generiert.

Um Zersiedelung zu vermeiden, sind zudem neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Somit kommt der Markt dem o.g. Grundsatz 1.1.3 (G) nach. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt in direktem Anschluss an eine bestehende Siedlung, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird.

1

[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09277153.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277153.pdf), aufgerufen am 21.02.2022



## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

*Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, angewendet werden (3.1.1 (G)).*

Grundsätzlich muss es Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP Bayern 2023 3.2 (Z)). Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dazu gehört auch, den Flächenverbrauch im Markt zu reduzieren und in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dabei ist eine an der Lebensqualität der Nutzer orientierte Siedlungsentwicklung, die ökologischen und ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten Rechnung trägt anzustreben (so auch der Grundsatz 1.4 (G) im Kapitel B II des Regionalplanes RP Landshut (13)).

Im Hinblick auf den Markt Wurmansquick werden im gesamten Marktgebiet in regelmäßigen Abständen die Potentiale für Innenentwicklung überprüft. Nahezu alle freien Bauparzellen befinden sich in Privatbesitz ohne Verkaufs- oder Bauabsichten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden Bauparzellen bei Verkauf vermehrt mit Bauzwängen belegt. Der Markt Wurmansquick selbst verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen.

Betrachtet man den Hauptort Wurmansquick bestehen für die meisten Gebäude/Leerstände bereits Sanierungspläne. Im Ortsteil Putting konnten bereits zwei Bauparzellen wieder verkauft werden. Hier bestehen auch konkrete Bauabsichten. Eine weitere Parzelle steht derzeit zum Verkauf. In Eglsee sind wenige verfügbare Bauparzellen vorhanden.

Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potentiellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Kommunen niederlassen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes will der Markt Nachfragen nach Wohnfläche nachkommen. Nur wenn der Markt den Bauwerbern entgegenkommen kann, ist es auch möglich, diese langfristig an den Ort zu binden und ein Abwandern in andere Gemeinden zu verhindern.

Allgemein wird seitens des Marktes darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch überwiegend kleinere Baugebiete erstellt.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt. Betrachtet man den Ort großräumiger, wäre es wünschenswert einen Lückenschluss zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Eglsee zu schaffen. Dies ist derzeit aufgrund der 220 kV-Leitung noch nicht möglich.

### Mobilität und Verkehr

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

*Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

*Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.*

*Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden (4.2 (G)).*

Im Rahmen der Wohngebietsausweisung werden lediglich neue Siedlungsstraßen geplant und erschlossen.

#### Wirtschaft

*Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).*

Für eine Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit kleiner und mittelständischer Betriebe werden besonders fachkundige Arbeitskräfte benötigt. Besteht für diese die Möglichkeit einer Ansiedelung in direktem Zusammenhang zur Arbeitsstelle, birgt dies einen großen Vorteil für die ortsansässige Wirtschaft.

#### Land- und Forstwirtschaft

*Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))*

Bei Umsetzung der Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Die Planung steht damit dem Grundsatz 5.4.1. des LEP entgegen. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird vom Markt gegenüber der sozialen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt. Darüber hinaus werden Flächen, die nicht in absehbarer Zeit bebaut werden können, sukzessive aus dem Flächennutzungsplan genommen und wieder der ursprünglichen Nutzung rückgeführt. Flächenrücknahmen, die die klaren Entwicklungsabsichten der Gemeinde, widerspiegeln, sind nicht sinnvoll.

#### Energieversorgung

*Erneuerbare Energien sind in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 (Z)).*

In Verbindung mit dem Grundsatz 1.3.1 (G) ist das Ziel 6.2.1 (Z) ebenfalls ein wichtiger Baustein, um dem Klimawandel begegnen zu können. Die Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energieträger, wie z.B. Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windenergie und Geothermie, tragen dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern.

Der Markt strebt den Bau von eigenen Photovoltaik-Freiflächenanlagen an, um in Notsituationen unabhängig zu sein und für kommunale Einrichtungen eine Notstromversorgung gewährleisten zu können.



## **Begründung mit Umweltbericht**

in der Fassung vom 14.03.2024

### **zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

#### 1.1.3. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

#### 1.2. Verfahren

##### 1.2.1. Anlass und Planungserfordernis

Um die Nachfrage nach Wohnflächen ansässiger Bürger nachzukommen, plant der Markt Wurmansquick die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet in direktem Anschluss an bereits bestehende Wohnflächen. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Somit entsteht ein Änderungsbedarf für den vorhandenen Flächennutzungsplan.

Die Erweiterung des Wohngebiets erfolgt sowohl für den Flächennutzungs- als auch den Bebauungsplan im Regelverfahren.

##### 1.2.2. Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss am 14.03.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 (1) BauGB am xx.03.2024
- Hierzu wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB veranlasst.

#### 1.3. Rechtsverbindliche Darstellungen

##### 1.3.1. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 1 ha und umfasst die Flurstücke 529 (T), 575 (T), 577 (T) und 577/48 der Gemarkung Hickerstall, Markt Wurmansquick. Diese werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2024, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

#### 1.3.2. Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftlich genutzte Fläche und gliedernde abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche ausgewiesen. Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus:

- Landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Privaten Grünflächen

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

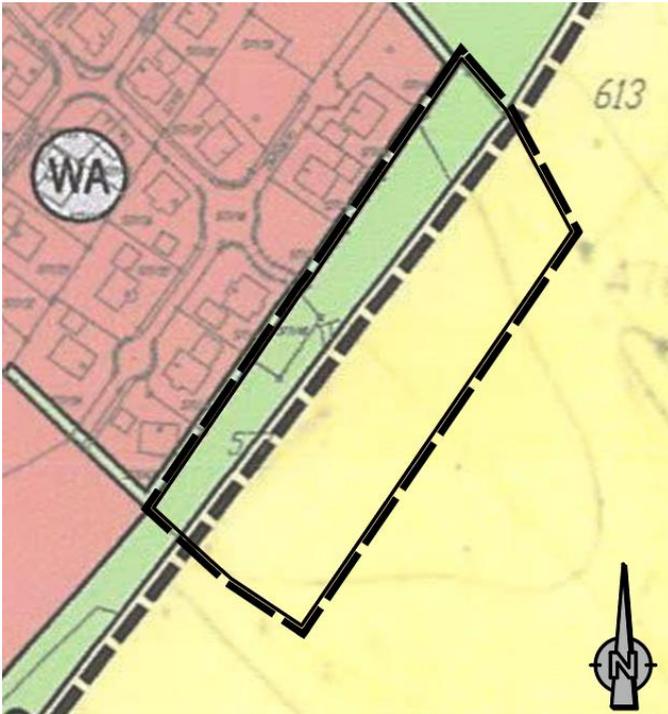


Abbildung 5: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick vor der 19. Änderung, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betroffene landwirtschaftliche Fläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünfläche umgewidmet.

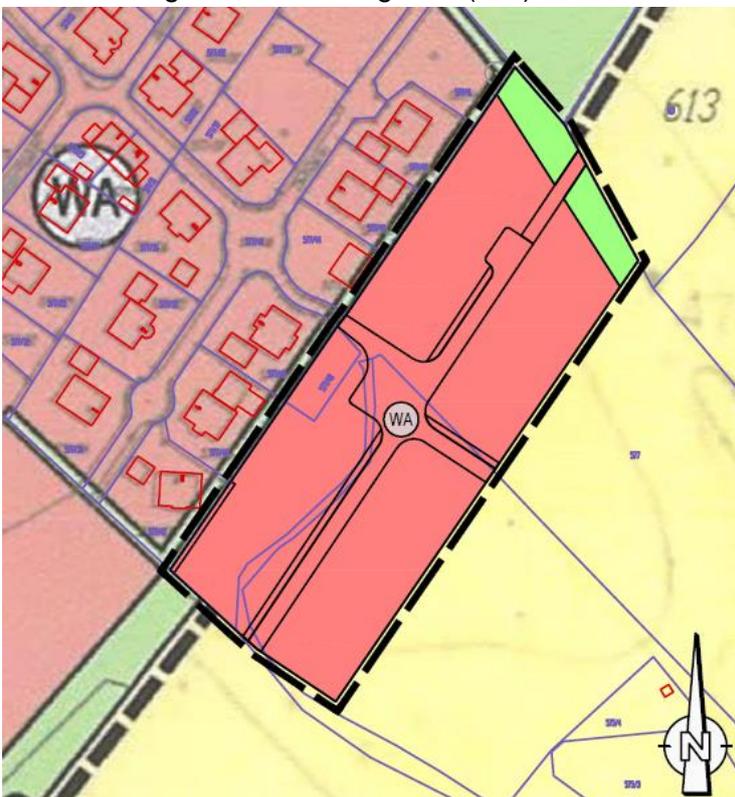


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick nach der 19. Änderung

## 2. Begründung

### 2.1. Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens

#### 2.1.1. Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Markt Wurmanssquick, im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn. Der Markt Wurmanssquick hat ca. 3.650 Einwohner und umfasst eine Gesamtfläche von 49,19 km<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Ortsrand von Wurmanssquick und geht auf eine freie Ackerfläche hinaus. Aufgrund der hügeligen Topographie ist die süd-östlich exponierte Randlage des Gebietes gut geschützt. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzung für Ackerbau.

#### 2.1.2. Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans

Das wichtigste Ziel ist in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete Gemeindeentwicklung zu schaffen. Ergänzt werden die gebauten Strukturen durch eine entsprechende Grünordnung.

#### 2.1.3. Naturräumliche Bedingungen

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymanck in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten entlang des bestehenden Feldwegs um ca. zwei Meter (483 m ü. NHN auf 481 m ü. NHN).

### 2.2. Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) dargestellt.

#### 2.2.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet. Auf das Freihalten von Frischluftschneisen, den Erhalt gesunder klimatischer Bedingungen, Emissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch eingegangen.

---

<sup>2</sup> <https://wurmanssquick.de/ort/einwohnerzahlen?view=simple>, aufgerufen am 27.02.2024

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### 2.2.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Planung berührt aufgrund seiner Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wohnbezogene Belange. Es kann von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden. Ortsansässigen Familien wird die Möglichkeit gegeben sich heimatnah niederzulassen.

#### 2.2.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht belangt. Jedoch wird die soziale Struktur innerhalb des Marktgebietes gestärkt.

#### 2.2.4. Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Da sich das Plangebiet im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet befindet, wird der bestehende Ortsteil Egelsee entsprechend des vorhandenen Bestandes weiterentwickelt.

#### 2.2.5. Denkmalschutz

Derzeit sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut Denkmatalas betrachtet werden müssten.

#### 2.2.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

#### 2.2.7. Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der derzeitigen Bestandssituation als landwirtschaftliche Fläche kann von einem geringen naturschutzfachlichen Wert ausgegangen werden.

#### 2.2.8. Sonstige Belange

##### Wirtschaft

Auf die Belange der Wirtschaft und die Auswirkung der Planung auf die Schaffung von Arbeitsplätzen etc. wird unter dem Punkt 1.1.1 *Landesentwicklungsprogramm Bayern* näher eingegangen.

##### Land- und Forstwirtschaft

Auf die Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Restriktionen, die sich durch die Planung auf die Land- und Forstwirtschaft ergeben, sowie Emissionen, die aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind, wird unter Punkt 1.1.1 *Landesentwicklungsprogramm Bayern* eingegangen.

##### Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen.

##### Versorgung

Die Versorgung des Gebiets ist gesichert. Nähere Angaben zur Versorgung des Gebiets werden auf Bebauungsplanebene (Parallelverfahren) gemacht.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### Personen- und Güterverkehr

Das Vorhaben hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Belange der Mobilität.

#### Verteidigung und Zivilschutz

Durch das Vorhaben werden keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes ausgelöst.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in im Markt Wurmansquick nicht vor, weswegen auch die Auswirkungen des Vorhabens darauf nicht beschrieben werden können.

#### Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse besteht jedoch eine Gefährdung durch Sturzfluten. Um dies zu vermeiden, ist eine geeignete Niederschlagswasserbehandlung, auch auf Starkregenereignisse ausgelegt, notwendig.

#### Flüchtlinge und Unterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung hat daraufhin keine Auswirkungen.

### 2.3. Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet, aus städtebaulicher Sicht, für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der folgenden Punkte, als günstig anzusehen.

- Es gilt, zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in der Planung von Wohnraum zu berücksichtigen.
- Die Ressourcen müssen geschont und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Wirtschaftliche Komponenten (z.B. Sicherung von Arbeitsplätzen durch Bereitstellung von Wohnraum).
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplans bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wäre, auf die eingegangen werden müsste.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass wasserrechtliche Belange bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen wären.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass Belange des Denkmalschutzes zu beachten wären.

Unter den gegebenen Umständen wurde dieser Standort, insbesondere auch durch Berücksichtigung der sich summierenden Wirkungen gesamträumlich betrachtet, als gut geeignet befunden.

## **Begründung mit Umweltbericht**

in der Fassung vom 14.03.2024

### **zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Planungsgebiet steht unmittelbar zur Verfügung, schließt an das bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet „Eglsee III“ an und kann den Bedarf an benötigten Wohnflächen decken. Hinzu kommt eine ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundesstraße leiten kann.

Somit wird die Ausweisung des Geltungsbereiches mit dem dargestellten Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus planerischer Sicht empfohlen.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

## 3. Umweltbericht

### 3.1. Einleitung

Im Markt Wurmansquick wird Wohnraum benötigt. Hierzu beabsichtigt der Markt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

### 3.2. Ziele des Flächennutzungsplans

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnflächen soll benötigte Bauflächen schaffen, um die Weiterentwicklung und das Wachstum der Gemeinde zu fördern.

Gleichzeitige Ziele sind, mit der Ausweisung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

Es wird die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eglsee VI“ (Parallelverfahren) geschaffen.

### 3.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans „Eglsee VI“ handelt es sich um eine Planung im Regelverfahren für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

### 3.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

### 3.5. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der FNP-Änderung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Ebene nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsplanebene erarbeitet.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### 3.5.1. Fläche

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt (BMU 2020). Im Markt Wurmansquick leben 3.650 (Stand 2023) Menschen<sup>3</sup>. Es ergibt sich daher für den gesamten Markt, bei Betrachtung des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (35,5 cm<sup>2</sup>/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 12,96 m<sup>2</sup>/Tag bzw. 0,47 ha/Jahr und 9,4 ha in 20 Jahren.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Eine verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen sind die wesentlichen Bausteine für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dabei liegt die Konzentration auf der Vermeidung des Ausbaus von Siedlungsflächen und der damit verbundenen Verkehrserschließungen.

Bei Durchführung der Planung werden Flurstücke mobilisiert, die im Ur-Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Zudem ist die zugehörige Verkehrserschließung in Teilen bereits vorhanden.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes kommt es somit zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha.

Dies entspricht ca. 20 % des Kontingents, das dem Markt Wurmansquick für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung steht. Es handelt sich jedoch um eine Neuinanspruchnahme der Fläche, da die Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

Zudem wird mit den erwarteten Zuzügen auch eine weitere Steigerung des Flächenkontingents gerechnet, sodass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

Trotzdem dürfen die damit einhergehenden Umweltauswirkungen nicht vernachlässigt werden. Diese sind jedoch als **gering** einzustufen.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Im Hinblick auf den Markt Wurmansquick werden im gesamten Marktgebiet in regelmäßigen Abständen die Potentiale für Innenentwicklung überprüft. Nahezu alle freien Bauparzellen

<sup>3</sup> [Einwohnerzahlen \(wurmansquick.de\)](https://www.wurmansquick.de), aufgerufen am 27.02.2024

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

befinden sich in Privatbesitz ohne Verkaufs- oder Bauabsichten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden Bauparzellen bei Verkauf vermehrt mit Bauwängen belegt. Der Markt Wurmansquick selbst verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen.

Allgemein wird seitens des Marktes darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch überwiegend kleinere Plangebiete erstellt.

Betrachtet man den Ort großräumiger, wäre es wünschenswert einen Lückenschluss zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Egelsee zu schaffen. Dies ist derzeit aufgrund der 220 kV-Leitung noch nicht möglich.

Darüber hinaus werden Flächen, die nicht in absehbarer Zeit bebaut werden können, sukzessive aus dem Flächennutzungsplan genommen und wieder der ursprünglichen Nutzung rückgeführt.

Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.

#### 3.5.2. Boden

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut *UmweltAtlas Geologie Bayern* können über geologische Karte und Bodenkarte Aussagen zu Ausgangsgestein und Bodentypen im Geltungsbereich getroffen werden. In der geologischen Karte 1:25.000 ist wird das Ausgangsgestein als „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm“, als „Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt“ sowie als „Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet“<sup>4</sup> beschrieben.

Im Geltungsbereich findet man den Bodentyp 50a – „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“, den Bodentyp 76b – „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“<sup>5</sup> sowie randlich den Bodenkomplex 76b „Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Die natürliche Ertragsfähigkeit im Gebiet wird als „hoch“<sup>6</sup> eingestuft. Es besteht eine Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Störung des Bodengefüges).

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) sind im gesamten Marktgebiet von Wurmansquick keine Altlasten erfasst.<sup>7</sup> Somit wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Dies konnte mit Mitteilung des LRA vom 19.04.2023 bestätigt werden.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung geht Ackerland/Grünland und damit ein Standort zur Produktion von Kulturpflanzen verloren. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. In unversiegelten Bereichen kann durch die Anlage von

<sup>4</sup> UmweltAtlas: Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) (aufgerufen am 21.08.2023).

<sup>5</sup> UmweltAtlas: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (aufgerufen am 21.08.2023).

<sup>6</sup> UmweltAtlas: Karte natürliche Ertragsfähigkeit (aufgerufen am 21.08.2023).

<sup>7</sup> [Tabelle: Abfrageergebnis Einzelberichte - disy Cadanza Web \(bayern.de\)](#), (aufgerufen am 21.08.2023)

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Grünflächen eine Regeneration des Bodens stattfinden. Dort sind durch die Aufgabe der Düngung und der Bewirtschaftung durchaus positive Effekte auf das Schutzgut zu erwarten. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen, beschrieben, durch die ebenfalls Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten werden können.

### 3.5.3. Klima und Luft

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

*Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern (Umweltbundesamt 2019).*

*„Das Klima in Wurmansquick ist warm und gemäßigt. Wurmansquick hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9.8 °C wird in Wurmansquick erreicht. Innerhalb eines Jahres gibt es 1053 mm Niederschlag.“<sup>8</sup>*

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Klimaregion "Donauregion". In der schon immer warmen und trockenen Donauregion war die Erwärmung innerhalb Bayerns bislang überdurchschnittlich. Neben der Hitze ist die Region von Flusshochwasser und mehr Starkregentagen bei gleichzeitig zunehmender Sommertrockenheit betroffen.

#### Kleinklima

Derzeit fungiert die Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Nord-westlich grenzt bereits Siedlungsstruktur an. Umliegend stehen noch Flächen zur Kaltluftproduktion zur Verfügung. Vorbelastungen durch Geruch- und Staubentwicklung bestehen zeitweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Versiegelung geht die Kaltluftentstehungsfunktion des offenen Bodens verloren. Dies führt zu einer weiteren Erhitzung von Flächen. Diese Auswirkung kann ggf. durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene kompensiert werden.

Somit werden die Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

<sup>8</sup> <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wurmansquick-156851/> (aufgerufen am 22.08.2023)

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen getroffen werden, um das Schutzgut Klima zu fördern und die örtlichen Klimaverhältnisse positiv zu beeinflussen.

#### 3.5.4. Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut Denkmatalas betrachtet werden müssten. Grundsätzlich ist der Denkmalschutz zu beachten und der Fund eines Denkmals sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG).

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Da keine Denkmale im Plangebiet bekannt sind, können auch **keine** Wirkungen betrachtet werden.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die die Notwendigkeit von Maßnahmen auslösen.

#### 3.5.5. Landschaft

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Die Fläche liegt am süd-östlichen Ortsrand des Marktes Wurmansquick. Größtenteils wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nord-Westen grenzen durch Wohnnutzung geprägte Flächen an den Geltungsbereich. Struktureiche und das Landschaftsbild gliedernde Elemente sind nicht vorhanden.

Erschlossen wird das Gebiet durch die asphaltierte Gemeindestraße „Öttinger Straße“ sowie landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege mit wassergebundener Wegedecke.

In Richtung Süd-Osten bestehen Sichtbeziehungen über landwirtschaftliche Flächen zu Waldbeständen.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Bei Umsetzung der Planung wird Offenlandfläche bebaut und erhält den Charakter eines Wohngebietes. Der Markt wächst weiter Richtung Südosten. Im Zuge der Grünordnung sollten auf Bebauungsplanebene Grünstrukturen (Grünflächen, Hecken, Baumreihen) festgesetzt werden, um einen positiven Effekt auf den Struktureichtum und das äußere Erscheinungsbild des Wohngebiets zu erzielen. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild werden unter Beachtung des Ausgangszustandes als **gering** bewertet. Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen kann diese Wirkungen noch deutlich abmildern. Der Effekt der Maßnahme steigt mit zunehmendem Bestandsalter der Gehölzstrukturen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Gestaltung der Gebäude (zulässige Dachformen, Gestaltung der Fassaden etc.) und Eingrünung ermöglichen eine homogene Entwicklung des Gebiets. Zudem wird damit ein harmonisches Einfügen in den Bestand begünstigt.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19.Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### 3.5.6. Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Emissionen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet wirken. Es kann hier zu erhöhter Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung kommen, jedoch ist diese auf die Dauer der Bewirtschaftung beschränkt.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es keine Auswirkungen gibt, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets getroffen werden, die vor allem visuelle Wirkungen auf das Schutzgut Mensch vermindern sollen. So wird empfohlen auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu treffen (z.B. Hecke aus gemischten, heimischen Laubgehölzen/ Baumreihe/ Gehölzgruppe o. Ä.).

#### 3.5.7. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Naturschutzfachliche Bedeutung bestehender Lebensräume: Nord-Westlich angrenzende bestehende Bebauung. Im süd-östlichen Bereich artenarme Acker-/Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

- Entfernte Nähe (ca. 356 m Luftlinie) zu Biotopfläche 7642-0191-001 „Uferbegleitvegetation und Feldgehölz südlich Kühstetten“. Keine Wirkung auf diese durch die Planung zu erwarten.
- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
- Keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) für das Gebiet verzeichnet.
- ABSP: Keine Ziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich.
- Gebiet nicht Teil der Wiesenbrüterkulisse<sup>9</sup>

Aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Siedlungsgebiet und Straßenverkehr, sowie einer anthropogenen Vorbelastung wie Kulissenwirkung durch bestehende Bebauung und Feldgehölze im Umkreis, sowie intensive Landwirtschaft, wird mit keiner Betroffenheit von bodenbrütenden Arten im Geltungsbereich gerechnet. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG werden daher nicht gesehen. Klarheit über die tatsächliche Situation können allerdings nur methodische Arterfassungen bringen.

---

<sup>9</sup> FinWeb: Karte Wiesenbrüterkulisse (aufgerufen am 22.08.2023).

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Flächeninanspruchnahme geht für vorkommende Tier- und Pflanzenarten ein Lebensraumverlust einher. Jedoch wird davon ausgegangen, dass mit einer guten Grünordnung wiederum qualitativ hochwertiger Lebensraum geschaffen wird.

Ansonsten werden nach den artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten derzeit keine Auswirkungen befürchtet. Somit werden die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene werden hierzu entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen getroffen. Auf Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG wird auf Bebauungsplanebene eingegangen. Die Abschätzung, ob artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, wird durch eine Betrachtung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene genauer. Zudem werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren können.

### 3.5.8. Wasser

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

#### Allgemeines

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt zwischen nördlich und südlich vorhandenen wassersensiblen Bereichen.<sup>10</sup>

#### Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt mit dem Geländeverlauf in Richtung Süd-Osten ab bzw. versickert auf den Ackerflächen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Grundsätzlich wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen und ggf. eine Regenrückhaltung vorzusehen. In diesem Fall ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt die Entwässerung in ein nahegelegenes Rückhaltebecken möglich. Dies ist im Zuge einer Tektur des bestehenden Wasserrechts noch entsprechend zu dimensionieren.

Die zunehmenden Starkregenereignisse können zudem zu einer potenziellen Gefährdung durch Sturzfluten führen. Daher sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Erosion zu treffen.

---

<sup>10</sup> BayernAtlas, 08/2023

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden.

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. In ca. 60 m Entfernung befindet sich ein anthropogen geschaffenes Regenrückhaltebecken, das den Etzenberger Bach speist. Süd-westlich im Wald fließt ein Nebenarm des Leitenbach Bächleins.

#### Grundwasser

Am nord-östlichen und süd-westlichen Ende des Geltungsbereichs liegen grundwasserbeeinflusste Böden vor, die auch den wassersensiblen Bereich abgrenzen. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch den Einfluss von Wasser, wobei im Gegensatz zu einem berechneten Überschwemmungsgebiet keine Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit angegeben werden kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen Schäden möglich sind.

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 1\_G155 – Vorlandmolasse Zeilarn. Das Tiefengrundwasser besteht aus Thermalwasser (DEGK1110). Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist ebenfalls gut. Es gibt weder bei den Nitrat- noch bei den Pflanzenschutzwerten Grenzwertüberschreitungen.

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist vorhanden.

Geplante Maßnahmen, um den guten Zustand des Grundwassers zu erhalten bzw. wiederherzustellen (Maßnahmenprogramm 2022-2027): "Reduzierung der Nährstoffeinträge in das Grundwasser durch Auswaschung aus der Landwirtschaft" (Stand 22.12.2021).

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland kommt es zu weiterer Versiegelung und somit anfallendem Niederschlagswasser, das aufgefangen und gezielt abgeleitet werden muss.

Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt soll das anfallende Niederschlagswasser in ein bereits bestehendes, süd-östlich gelegenes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Die Umweltauswirkungen werden unter Vorbehalt als **gering** eingestuft.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Bodenoffenhaltung und Niederschlagsrückhaltung getroffen.

### 3.5.9. Sonstige Umweltbelange

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das FFH-Gebiet „Das FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“ (ID 7742-371.03), als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000, befindet sich über 6,5 km vom Geltungsbereich entfernt.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

### **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

- Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):  
Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Jedoch sind aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse Sturzfluten möglich.
- Gefahrguttransporte:  
Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Gemeindestraßen liegen nicht vor.
- Störfallbetriebe:  
Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine bekannt.
- Sonstige:  
Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

- Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung:  
Von dem geplanten WA gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Des Weiteren sind keine Betriebe im Planungsgebiet zugelassen.
- Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst:  
Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist **gering**, da es sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

### 3.5.10. Summenwirkung

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets durchaus mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird. Genauere Aussagen können jedoch erst auf Bebauungsplanebene getroffen werden.

#### 3.5.11. Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. Ein Verlust von Freifläche bedeutet immer auch einen Verlust von Boden und seiner natürlichen Funktionen, sowie den Verlust von Fläche zur Rückhaltung und Filterung von Oberflächenwasser. Jedoch sind aus planerischer Sicht keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

#### 3.5.12. Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

#### 3.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es kann angenommen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Überplanung eintritt.

#### 3.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 3.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich ist mit dem **Schutzgut Fläche** sparsam umzugehen. Die vorliegenden Flächen sind im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Aufgrund der direkten Angliederung an bereits bestehende Siedlungsflächen ist eine geringfügige Erweiterung in direktem Anschluss gut geeignet. Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum **Schutzgut Boden** gilt es, vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das **Schutzgut Wasser**, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das **Schutzgut Klima und Luft** (Frischluftgewinnung) als auch die **Schutzgüter Arten und Lebensräume**

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

(neue Habitatstrukturen) und **Landschaftsbild** im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Zum sachgerechten Umgang mit dem **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** bezüglich eventuell vorkommender (Boden-)Denkmale im Gebiet, werden auf Bebauungsplanebene allgemeine Hinweise aufgenommen.

Die Erholungsfunktion wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. Das **Schutzgut Mensch** wird ausreichend berücksichtigt.

#### 3.7.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB 12/2021) auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich nur ein vorläufiger Kompensationsbedarf ermitteln. Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen maßgeblich von der geplanten Bebauung sowie den Vermeidungsmaßnahmen abhängig ist, kann die endgültige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden.

Es wird daher eine ungefähre Anzahl an Wertpunkten angegeben, in der sich der Ausgleichsbedarf voraussichtlich bewegen wird, ist jedoch nicht verbindlich. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei maximal 9.000 WP.

#### 3.8. Alternativenprüfung

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes findet eine Alternativenprüfung hinsichtlich des im Marktgebiet gewählten Standorts und dessen Alternativen statt.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Der Markt Wurmansquick selbst verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und einer eingeschränkten Erwerbsmöglichkeit, ist die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen notwendig. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potentiellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Städten niederlassen.

Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur kleinere Plangebiete erstellt.

#### 3.9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum bisherigen Planstand im Flächennutzungsplanverfahren sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten.

#### 3.10. Monitoring

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben.

#### 3.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Markt Wurmanssquick wird Raum für Wohnflächen benötigt. Hierzu beabsichtigt der Markt die Ausweisung von Siedlungsflächen.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen.

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Über den *UmweltAtlas Geologie Bayern* kommt die Recherche über die Beschaffenheit des Bodens zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich teilweise schluffige, tonige und sandige Sedimente vorhanden sein müssen. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken.

Kultur- und Sachgüter, die näher zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Auf den Geltungsbereich sind zukünftig Emissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch hinzunehmen. Es wird zum derzeitigen Planstand davon ausgegangen, dass keine emissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung entgegenstehen.

Ökologisch bedeutsame Bereiche befinden sich nicht im Gebiet. Auch sind keine artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier-/ Pflanzenarten bekannt, die berücksichtigt werden müssen. Da die Flächen derzeit intensiv bewirtschaftet werden und keine ASK-Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass durch anthropogene Beeinträchtigung des Gebietes keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume zu erwarten ist.

In Bezug auf die Grünordnung werden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren. Die Ergebnisse der Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan integriert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für die Ausweisungen geeignet, da sie in direktem Zusammenhang zum Hauptsiedlungsort bzw. bestehender Bebauung steht.

Auf Bebauungsplanebene wird auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen / Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 14.03.2024

### zur 19. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

<b>Umweltbelange Bestand</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, festgesetzt im Bebauungsplan</b>
Fläche	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung
Boden	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Klima, Luft	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Kultur- und Sachgüter	gering	Keine
Landschaft	gering	Passende Ein- und Durchgrünung
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	gering	Minderung der visuellen Effekte durch eine Eingrünung
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Wasser	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Regenrückhaltebecken)
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	gering	Keine
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	keine