

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

DECKBLATT NR. 45 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Gemarkung Altötting
Stadt Altötting**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Altötting
Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage	4
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	6
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung	6
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	12
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	12
3.4	Feldvogelkulisser - Kiebitz	13
3.5	Biotopkartierung Bayern	14
3.6	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	15
3.7	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	16
3.8	Wassersensibler Bereich	18
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	19
3.10	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz	20
3.11	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	21
4.	Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung	22
4.1	Anlass	22
4.2	Planungsumfang	23
4.3	Straßen und Wegeanbindungen	24
4.4	Kindergarten / Spielplatz	24
4.5	Wasserversorgung	24
4.6	Löschwasserversorgung	25
4.7	Abwasserbeseitigung	25
4.8	Stromversorgung	26
4.9	Erneuerbare Energien / Fernwärme	26
4.10	Telekommunikation	26
4.11	Abfallentsorgung	26

4.12	Altlasten / PFAS	27
5.	Immissionsschutz	27
5.1	Lärm	27
5.2	Staub / Geruch	28
5.3	Lichtemissionen	28
5.4	Elektromagnetische Felder	29
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
7.	Grünordnerische Maßnahmen	29
8.	Umweltbericht	31
8.1	Allgemeines	31
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	33
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	36
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	40
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan 47	
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	47
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	47
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	47
8.9	Zusammenfassung	47
	Literaturverzeichnis	49
	Abbildungsverzeichnis	50

1. Allgemeines

Die Stadt Altötting beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan am nordwestlichen Stadtrand von Altötting durch das Deckblatt Nr. 45 zu ändern und die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten darzustellen. Zusätzlich wird im Norden ein öffentlicher Parkplatz angeordnet. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Baumreihe aus schützenswerten Bäumen befindet sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße, der Baumbestand soll erhalten bleiben.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten und eines öffentlichen Parkplatzes auf einer Fläche am nordwestlichen Stadtrand von Altötting.

In einem separaten Verfahren werden in einem anderen Stadtbereich Wohnbauflächen zurückgenommen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" aufgestellt, wobei dessen Geltungsbereich über den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 45 hinausreicht, da der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bereits als allgemeines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und wird im Norden durch die Holzhauser Straße, einer Ortsstraße mit einem Rad- und Gehweg, der durch eine Baumreihe baulich getrennt ist, begrenzt.

Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Die geplante Bebauung schließt im Osten und im Nordosten (nördlich der Holzhauser Straße) an bestehende Wohnsiedlungen an. Auch im Süden befindet sich Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und auch kleineren Wohngebäuden.

Die Freifläche zwischen der Planungsfläche und dem bebauten Stadtteil im Süden ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Zudem bildet Altötting mit Burghausen und Neuötting ein Mehrfachzentrum.¹

Das Planungsgebiet ist mit ca. 398 m ü. NHN relativ eben. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.



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

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Altötting im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.²

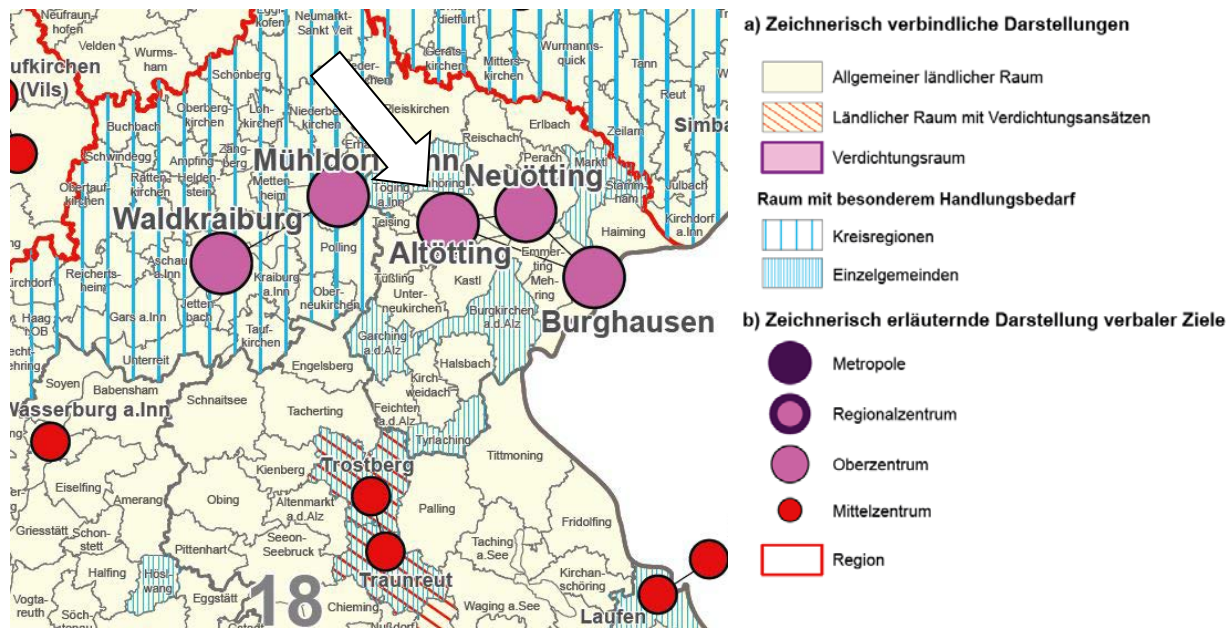


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert.

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Der aktuell überplante Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting als Wohnnutzung dargestellt. Somit kann im Wesentlichen dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan ein nördlich angrenzender Bereich neu als Wohnnutzung dargestellt. Zum Ausgleich wird dafür in einem gleichzeitig laufenden Bauleitverfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.

Aus diesem Grund wurde auf eine zusätzliche Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

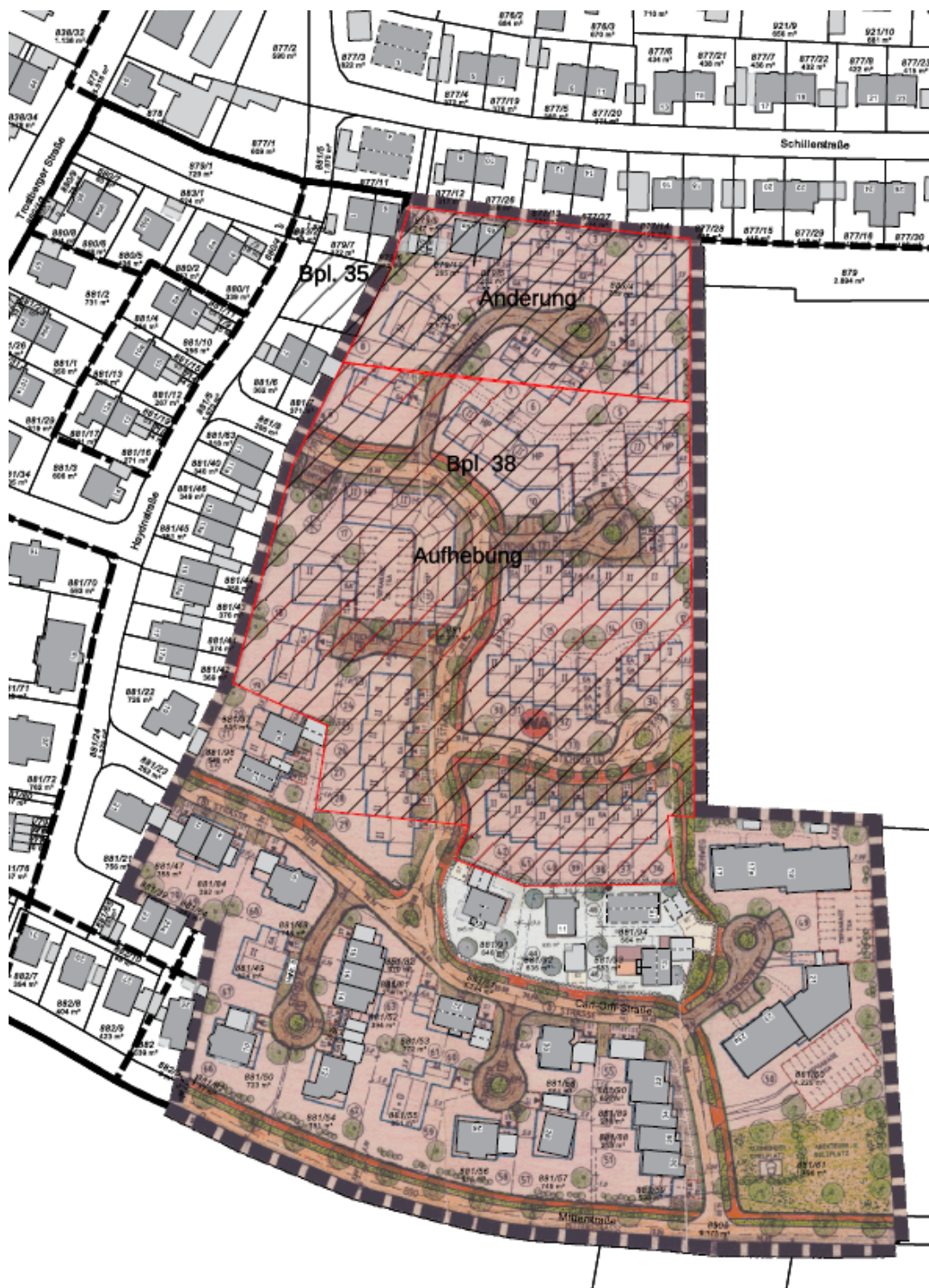


Abb. 3: Geplante Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 38, Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Altötting an. An die bestehende Infrastruktur kann angeschlossen werden.

Ein Großteil des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (Parallelverfahren) ist auf Flächennutzungsplanebene bereits für Wohnnutzung vorgesehen. Der Geltungsbereich betrifft in der weiteren Planung auch die nördlich anschließende Fläche bis hin zur Holzhauser Straße.

Im Bebauungsplanverfahren soll in dieser Fläche vor allem verdichtetes Bauen in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen.

Somit entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

Um sich die zur Verfügung stehenden Flächen in Altötting für eine zukünftige Wohnbebauung zu sichern, soll durch das Deckblatt Nr. 45 die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen ist in diesem Fall durch den Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete gegeben.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altötting und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche stellt überwiegend eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Osten dar und ist deshalb mit Ziel 3.3 LEP vereinbar.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Zudem bildet Altötting mit Burghausen und Neuötting ein Mehrfachzentrum.³

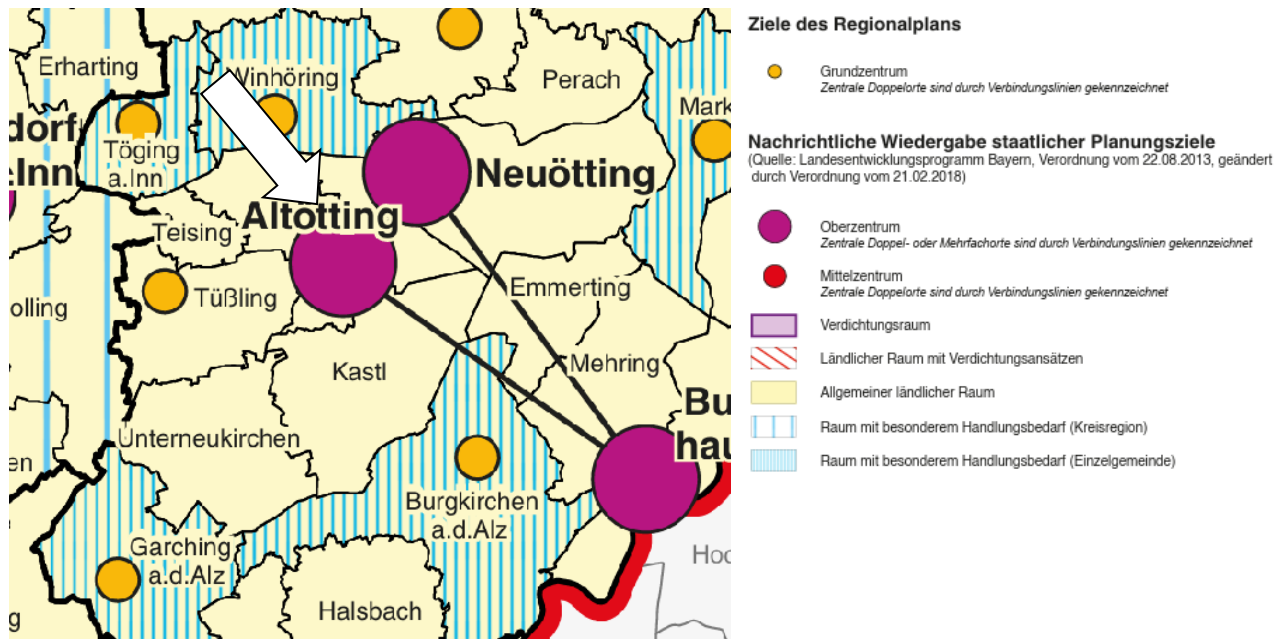


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Konzentration der Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Klimaschonende Raumentwicklung und Nutzung der Potentiale der erneuerbaren Energien (G)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden.

³ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal⁴ der Stadt Altötting vom Januar 2022 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁵ ist die Bevölkerungsentwicklung steigend, zudem ist durch den demographischen Wandel ein Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten.

Die Nähe zur zentralen Infrastruktur wird als positiv gewertet.

Durch die Erweiterung und Verdichtung der Wohnbauflächen werden zusätzliche Kindergartenplätze benötigt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die Planung erfüllt werden können.

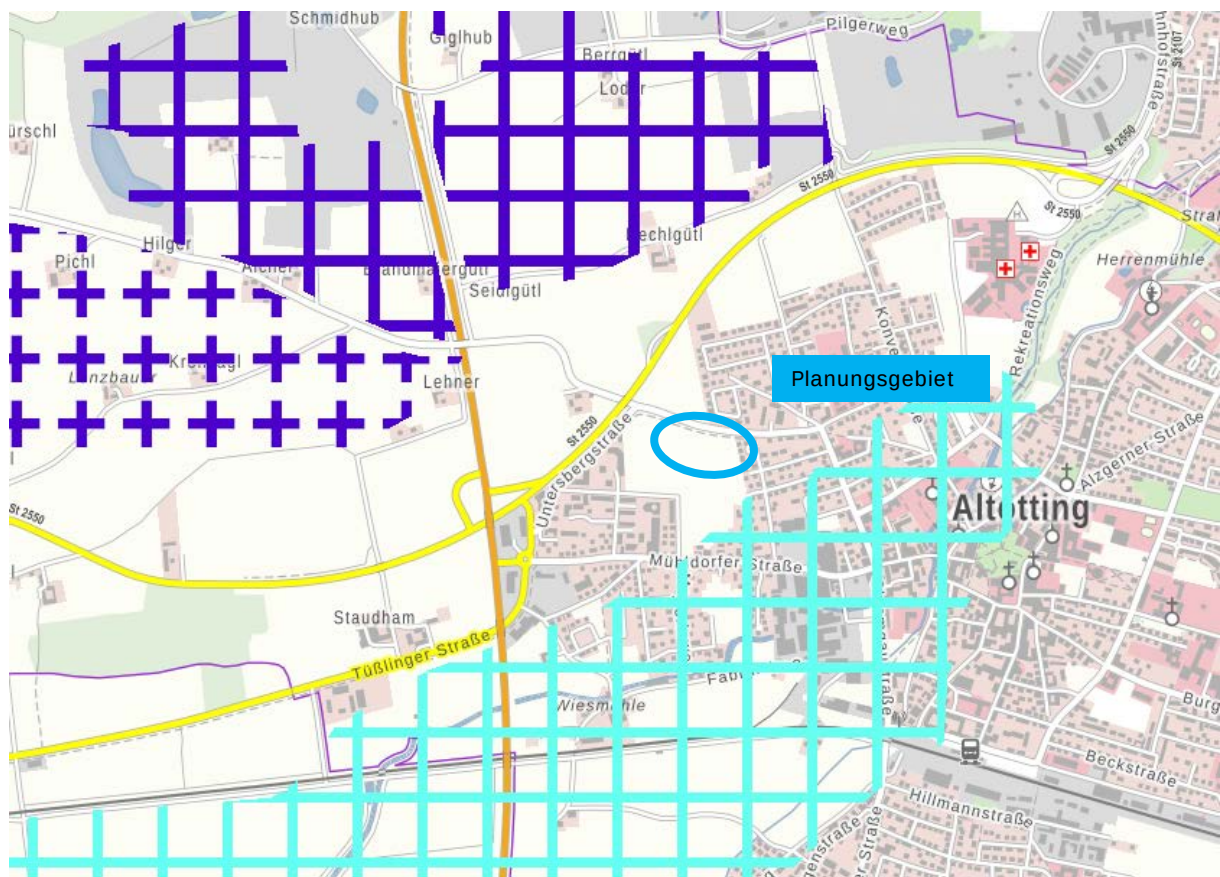


Abb. 5: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Cyan kariert:	Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Lila Kreuze:	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze
Lila kariert:	Vorranggebiet für Bodenschätze

Die Planungsfläche befindet sich nahe eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz. Die Abflussregelung und die Rückhaltung bzw. Speicherung (Schwammstadt) wird im weiterführenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

⁴ (Statistik kommunal 2022 - Stadt Altötting 09 171 111, 2023)

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

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁶.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.⁷

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

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



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Gelbe Dreiecke: Naturdenkmäler

⁶ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

⁷ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

3.4 Feldvogelkulisse - Kiebitz

Ca. 170 m westlich der Planungsfläche ist eine Feldvogelkulisse vorhanden.⁸
Der Landschaftspflegeverband Altötting e.V. fördert hier ein überregionales
Artenschutzprogramm.

Die Planungsfläche ist jedoch von diesen landwirtschaftlichen Flächen in der
freien Flur durch die stark befahrende Staatsstraße St. 2550 im Westen und der
Holzhauser Straße im Norden, die beide durch straßenbegleitende Baumreihen
geprägt sind, getrennt. Diese Hauptverkehrsstraßen mit den engen Baumreihen
und die umgebende Bebauung stellen eine Kulissenwirkung dar.

Daher kann eine Beeinflussung der Wiesenbrüterflächen mit größtmöglicher
Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Lila: Feldvogelkulisse - Kiebitzprojekt

⁸ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

3.5 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.⁹

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen;
(FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Grün gestreift: Ökokontoflächen

⁹ (FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2024)

3.6 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁰:

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

Im Bereich des Deckblattes Nr. 45 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹¹:

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

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

¹⁰ (BNatSchG, 2022)

¹¹ (BayNatSchG, 2022)

gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

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

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

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

3.8 Wassersensibler Bereich

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

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas¹³ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt. Die o.a. Empfehlungen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe sind zu beachten.

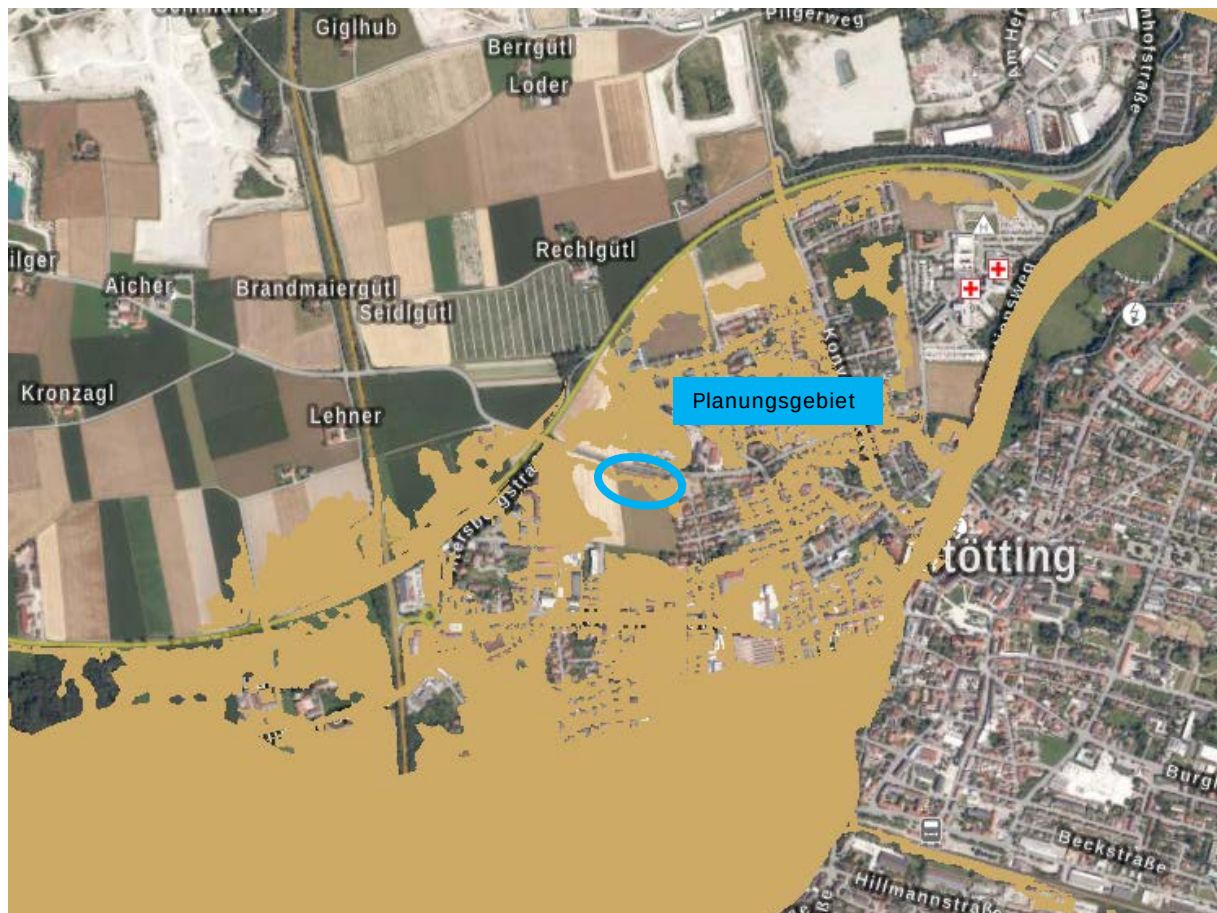


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche;
(BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensible Bereiche

¹³ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler.

In der Stadtmitte von Altötting in einem Abstand von mind. 600 m zum Planungsgebiet befindet sich denkmalgeschützten Gebäude mit Ensembleschutz und mehrere bedeutende Kirchen. Zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden im Zentrum von Altötting und der geplanten Bebauung befinden sich Bestandsgebäude in unterschiedlichen Höhen. Durch diese räumliche Trennung und die dazwischenliegende Bebauung werden die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt. Die Kirchtürme überragen die bestehende Bebauung und sind von der Planungsfläche teilweise sichtbar. Diese befinden sich jedoch in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf die Baudenkmäler wird als sehr gering eingeschätzt.

3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 45 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

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

3.11 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die schützenswerten Bäume befinden sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleiben weitestgehend erhalten.

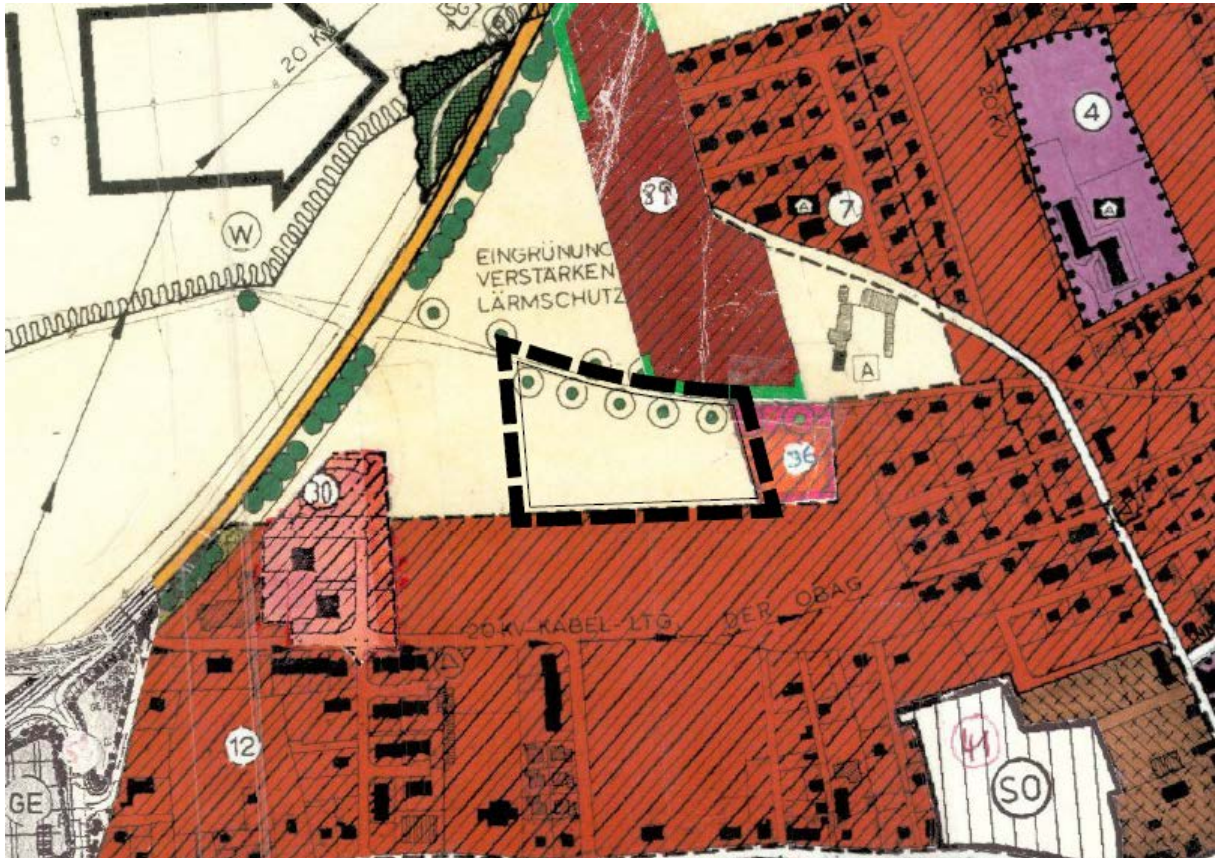


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Daher ist eine Überplanung der Darstellung in diesem Bereich erforderlich. Die schützenswerten Bäume befinden sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleiben weitestgehend erhalten.

Die Stadt Altötting beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan am nordwestlichen Stadtrand von Altötting durch das Deckblatt Nr. 45 zu ändern und die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten darzustellen. Zusätzlich wird im Norden ein öffentlicher Parkplatz angeordnet. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarfsfläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" aufgestellt, wobei dessen Geltungsbereich über den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 45 hinausreicht, da der größte Teil des geplanten Bebauungsplanes bereits als allgemeines Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Fläche ist jedoch derzeit noch nicht bebaut. Durch die Planungsabsicht soll hier ein Flächenschluss bis hin zur Holzhauser Straße geschaffen werden. Im Bebauungsplanverfahren soll in dieser Fläche insbesondere Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um dem aktuellen Bedarf und dem demografischen Wandel zu begegnen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnungen und auch der zukünftige Bedarf gedeckt werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nur in geringem Maß zur Verfügung, da sich die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Der aktuell überplante Bereich ist zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting als Wohnnutzung dargestellt. Somit kann im Wesentlichen dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan ein nördlich angrenzender Bereich neu als Wohnnutzung dargestellt. Zum Ausgleich wird dafür in einem separaten Verfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.

Aus diesem Grund wurde auf eine zusätzliche Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Altötting an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen werden.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch die Deckblattänderung Nr. 45 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 45 wird für das neu geplante Wohnbaugebiet der Bebauungsplan Nr. 97 mit integrierter Grünordnung "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" aufgestellt, wobei dieser Geltungsbereich über den Geltungsbereich des Deckblatts des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan hinausreicht, da Teilbereiche bereits jetzt als allgemeines Wohngebiet dargestellt sind.

4.2 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha. Dabei werden Teilflächen der Flur-Nrn. 658, 659 und 660 der Gemarkung Altötting überplant.

In o.a. separaten Bauleitverfahren werden Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1,8 ha zurückgenommen.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche soll zukünftig überwiegend von Westen her über die Schneibsteinstraße und von Süden her über die Hochkalterstraße erschlossen werden. Ein untergeordneter Teilbereich des zukünftigen Baugebietes "Wohnen West, südlich Holzhauser Straße / nördlich Mühldorfer Straße" soll von Osten her über die Kettelerstraße erschlossen werden.

An der Holzhauser Straße ist auf Bebauungsplanebene lediglich ein öffentlicher Parkplatz mit einer Zu- und einer Abfahrt vorgesehen, wo der Hol- und Bringverkehr für den Kindergarten erfolgt.

Stellplätze

Ein öffentlicher Parkplatz, der überwiegend für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten erforderlich ist, wird an der Holzhauser Straße vorgesehen.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere öffentliche Parkplätze geplant, da der private ruhende Verkehr überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden soll. Dennoch sind Besucherparkplätze oberirdisch nachzuweisen.

Rad- und Gehwege

Entlang der Holzhauser Straße verläuft, durch eine Baumreihe baulich getrennt, ein Rad- und Gehweg. Dieser wird im Bereich des nördlichen öffentlichen Parkplatzes umverlegt.

Für das allgemeine Wohngebiet sind auf Bebauungsplanebene keine straßenbegleitenden Gehwege geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt. In zentralen parkähnlichen Grünflächen soll ein attraktives Wegenetz vorrangig für fußläufige Verbindungen geschaffen werden.

Wirtschaftswege

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

ÖPNV

Die Stadt Altötting ist an den ÖPNV angeschlossen. Die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 270 m östlich an der Raitenharter Straße.

4.4 Kindergarten / Spielplatz

Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ein Kindergarten errichtet werden.

Auf Bebauungsplanebene sollen innerhalb einer zentralen parkähnlichen Grünfläche verschiedene Spielmöglichkeiten dezentral angeboten werden.

4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Altötting.

4.6 Löschwasserversorgung

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

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Altötting bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

4.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die Schmutzwasserentwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Fachbüro zu planen.

Oberflächenwasser

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches nach Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.

„Schwammstadt“ ist ein Konzept, möglichst viel anfallendes Regen- bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch sollen z.B. Überflutungen bei Starkregen-Ereignissen vermieden bzw. verringert, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen sowie die Resilienz von gesamten Stadtökosystemen gefördert werden, was im Zuge der Klima- und Biodiversitätskrise besonders wichtig ist. Darüber hinaus tragen Stadtpflanzen zur Verbesserung der „Grünen Infrastruktur“, der Stadthygiene sowie des Mikroklimas bei.

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

Wassergefährdende Stoffe

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

4.8 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.

Ein Standort für die benötigte Trafostation wird ggf. auf Bebauungsplanebene vorgesehen.

4.9 Erneuerbare Energien / Fernwärme

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Eine Anschlussmöglichkeit der Planungsfläche an das öffentliche Fernwärmenetz wird hergestellt.

4.10 Telekommunikation

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

4.11 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt. Durch die auf Bebauungsplanebene geplanten Erschließungsstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendehämmern ist eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben. Die Mülltonnen des Baugebietes, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an den Abfuhrtagen an der nächstmöglichen durchgehenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

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

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

4.12 Altlasten / PFAS

Altlasten

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

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

PFAS

Im Stadtgebiet Altötting finden sich Bereiche mit einer schädlichen Bodenveränderung durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS). Innerhalb des Belastungsgebietes anfallendes Bodenaushubmaterial ist in der Regel stark mit PFOA verunreinigt. Eine Umlagerung von hoch belastetem Bodenmaterial in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.

Es wird empfohlen, die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenmaterials gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Juli 2022).

Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im uneingeschränkten Einbau (Zuordnungswert Z 0) nicht zulassen, wird empfohlen, vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen mit einem Abstand von mind. 150 m vorbeiführenden Staatsstraße St 2550 vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luftwärmepumpen jedoch folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten sind:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zuläs- siger schutzbedürftiger Bebauung in Me- ter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

5.2 Staub / Geruch

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

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

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

5.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

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

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.¹⁵ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 350 km südöstlich der Planungsfläche an der Estererstraße. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

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

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

¹⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2024)

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, öffentlicher Parkplatz
im Plan	am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting
Flurnummer (Teilflächen)	658 (TF), 659 (TF) und 660 (TF), Gemarkung Altötting
Größe des Deckblattes in ha	ca. 1,5 ha gesamt; Größe des Bebauungsplanes ca. 5,0 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 bzw. 0,5
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche Fläche. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter Kompensationsbedarf	Ca. 30.000 bis 40.000 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

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

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Altötting und wird im Norden durch die Holzhauser Straße, einer Ortsstraße mit einem Rad- und Gehweg, der durch eine Baumreihe baulich getrennt ist, begrenzt.

Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Die geplante Bebauung schließt im Osten und Nordosten (nördlich der Holzhauser Straße) unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung an. Auch im Süden befindet sich Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und kleineren Wohngebäuden.

Die Freifläche zwischen der Planungsfläche und dem bebauten Stadtteil im Süden ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet ist mit ca. 398 m ü. NHN relativ eben. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die Baumreihe aus schützenswerten Bäumen befindet sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße. Der Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten und eines öffentlichen Parkplatzes auf einer Fläche am nordwestlichen Stadtrand von Altötting.

In einem gleichzeitig laufenden Bauleitverfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) soll eine nicht verfügbare, aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnnutzung der Stadt Altötting nicht.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Altötting, insbesondere ist ein erhöhter Bedarf an Wohnungen zu verzeichnen. Diese hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zur Autobahnabfahrt Altötting der A 94 sowie in der guten wirtschaftlichen Lage im Umfeld mehrere Mittelzentren zu begründen. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, da die Leerstände bzw. Baulücken im Stadtgebiet sich in privater Hand befinden und keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Da in der Stadt Altötting ein Bedarf für einen Kindergarten besteht und durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes mit überwiegend Geschosswohnungsbau mit einer weiteren Zunahme des Bedarfs an Betreuungsplätzen entsteht, soll innerhalb des Baugebietes eine Fläche für den Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Nachdem weitere größere im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nicht zur Verfügung stehen, kann dem Ziel der Innenentwicklung nicht entsprochen werden. Zum Ausgleich wird dafür in einem Parallelverfahren (Beschluss Stadtrat 07.02.2024) eine nicht verfügbare aber dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich der Mitterstraße“ als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting zurückgeschrieben. Durch diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dieser aktuellen Bauleitplanung ändert sich die Gesamtfläche der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting nicht. Aus diesem Grund wurde auf eine Bedarfsanalyse in der parallel aufgestellten Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan verzichtet.

Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Altötting an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen werden.

Die hohe Nachfrage insbesondere nach Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Stadtrat von Altötting hat am __.__.____ beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 45 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als eine Wohnbaufläche, eine Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten und einen öffentlichen Parkplatz auf einer Fläche am nordwestlichen Stadtrand von Altötting darzustellen. In einem separaten Bauleitverfahren werden gleichzeitig Wohnbauflächen aus der Darstellung herausgenommen.

Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Planungsabsicht der Stadt Altötting geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der

schützenswerte Baumbestand befindet sich als Baumreihe entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleiben erhalten.

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

Mit der Deckblattänderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
- die Lage und die Ausdehnung der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten
- die Lage und die Ausdehnung des öffentlichen Parkplatzes
- Bäume (hier: Erhalt des Baumbestandes der Baumreihe)

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

Ziele der Raumordnung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern und ist als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Zudem bildet Altötting mit Burghausen und Neuötting ein Mehrfachzentrum.¹⁶

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Konzentration der Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Klimaschonende Raumentwicklung und Nutzung der Potentiale der erneuerbaren Energien (G)

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

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die

¹⁶ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

schützenswerten Bäume befinden sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauer Straße und bleiben erhalten.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche (Geschosswohnungsbau). Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches auf der Basis eines Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung und Kindergartennutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung und der Kindergartennutzung ist nicht auszugehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige sonstige Bodenkontaminationen. Auf eine mögliche PFAS-Belastung wird hingewiesen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches auf der Basis eines Entwässerungskonzept breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Seitens der Stadt Altötting ist für das Baugebiet das Konzept einer „Schwammstadt“ vorgesehen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße eingegrünt. Nach Osten und Süden erfolgt ein Anschluss an Bestandsbebauung. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Ausweisung einer zentralen, vernetzenden parkähnlichen Grünfläche auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

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

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

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

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes bzw. der Fläche für Gemeinbedarf nicht vorhanden. Es befinden sich keine Gehölz- und Strauchbestände auf der Fläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige sonstige Bodenkontaminationen. Auf eine mögliche PFAS-Belastung wird hingewiesen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Ausweisung eines zentralen, vernetzenden parkähnlichen Grünfläche auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Klima minimiert.
Wasser		x		x				x		Der Bereich des Deckblatts zum Flächennutzungsplan liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ca. 200 m südlich befindet sich eine HQ100-Gefahrenfläche. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem geringem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschafts-bild und Erholung		x		x				x		Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße eingegrünt. Nach Osten und Süden erfolgt ein Anschluss an Bestandsbebauung. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes auf

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Auf Bebauungsplanebene soll inmitten des Baugebietes eine zentrale, vernetzende, parkähnlichen Grünfläche mit dezentralen Spielflächen für Kinder entstehen. Somit weist die Planungsfläche mittlere Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x				x			x		Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen mit einem Abstand von mind. 150 m vorbeiführenden Staatsstraße St 2550 vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Es wird auf Bebauungsplanebene auf eine verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche (Geschosswohnungsbau, Tiefgaragen) geachtet. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wechsel-wirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umwelt-schutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit-berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

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

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

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

- durch die Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm		X		<u>Lärmimmissionen</u> Durch die Darstellung der Flächen als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche sind nur vorübergehend, während der Bauphase mit zusätzlichen Lärmquellen zu rechnen. Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen mit einem Abstand von mind. 150 m vorbeiführenden Staatsstraße St 2550 vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche hat die Fläche eine ge- ringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung zu einer Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche führt zu Auswirkungen gerin- ger Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bau- flächen werden Ausgleichs- und Minimierungs- maßnahmen festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 45 im Verfahrens- bereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Baubedingt werden	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades und die Anlage einer zentralen parkähnlichen Grünfläche können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Auf eine mögliche PFAS-Belastung wird hingewiesen. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Der Bereich des Deckblatts zum Flächennutzungs- plan liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ca. 200 m südlich befindet sich eine HQ100- Gefahrenfläche. Die Planungsfläche liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem geringem, intakten Grundwasserflurabstand auszu- gehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Be- einflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Die Gefahr des Risikos der Nitrataus- waschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor ge- geben. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				der Planungsfläche nicht viel verändern. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Ausweisung einer zentralen parkähnlichen Grünfläche auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Klima minimiert.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Die Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Altötting und ist bereits durch die bestehende Bebauung geprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Von Norden her ist die Fläche durch die bestehende Baumreihe entlang der Holzhauser Straße eingegrünt. Nach Osten und Süden erfolgt ein Anschluss an Bestandsbebauung. Der westliche Ortsrand wird zusätzlich eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
				auf Bebauungsplanebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Auf Bebauungsplanebene soll inmitten des Baugebietes Ausweisung eines zentralen, vernetzenden parkähnlichen öffentlichen Grünfläche mit dezentralen Spielflächen für Kinder entstehen. Somit weist die Planungsfläche mittlere Erholungsfunktion auf.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 45 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 45 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben.

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

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die fehlende Verfügbarkeit von geeigneten Flächen ist eine weitere Wohngebietsausweisung in Altötting derzeit nicht möglich.

Auf eine weitere Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung neuer Wohnbauflächen und des Kindergartens auf zeitnah verfügbaren Flächen entstehen soll.

Mit diesem Bebauungsplan sollen konkret Bauflächen in der Stadt Altötting entstehen, da eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau besteht.

In dem geplanten Bereich der Stadt Altötting ist diese Ortserweiterung im Umfeld von Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und im Anschluss an vorhandene Bebauung. Alternative Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung, die für die Stadt kurzfristig verfügbar sind, sind nicht vorhanden. Größere Baulücken, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, sind für die Stadt aktuell nicht verfügbar.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Stadt Altötting am nordwestlichen Ortsrand kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und als positiv eingestuft werden.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8.9 Zusammenfassung

Die von der Deckblattänderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan betroffene Planungsfläche befindet sich am nordwestlichen Stadtrand Altötting und wird im Norden durch die Holzhauser Straße, einer Ortsstraße mit einem Rad- und Gehweg, der durch eine Baumreihe baulich getrennt ist, begrenzt. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Die geplante Bebauung schließt im Osten unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung an. Auch im Süden befindet sich Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und kleineren Wohngebäuden. Die Freifläche zwischen der Planungsfläche und dem bebauten Stadtteil im Süden ist jedoch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der schützenswerte Baumbestand befindet sich entlang der nördlich gelegenen Holzhauser Straße und bleibt weitestgehend erhalten.

Ziel des Deckblatts zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten und eines öffentlichen Parkplatzes auf einer Fläche am nordwestlichen Stadtrand von Altötting. In einem gleichzeitigen Bauleitverfahren werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Wohnbauflächen zurückgenommen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als eine Wohnbaufläche, eine Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten, einen öffentlichen Parkplatz und eine eingrünende Grünfläche auf einer Fläche am nordwestlichen Stadtrand von Altötting darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Planungsabsicht der Stadt Altötting geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Altötting, den 13.03.2024



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Altötting - Berechnungen bis 2039. (2021). *Statistik Bayern - Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09171111.pdf abgerufen
- BayernAtlas, B. S. (2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2024). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2024) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2024). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- Statistik kommunal 2022 - Stadt Altötting 09 171 111. (2023). *Statistik Bayern - Bayerisches Landesamt für Statistik*. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09171111.pdf abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Geplante Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 38, Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 5: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Feldvogelkulisse; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2024), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altötting (Planungsfläche schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	21