

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 12. ÄNDERUNG

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

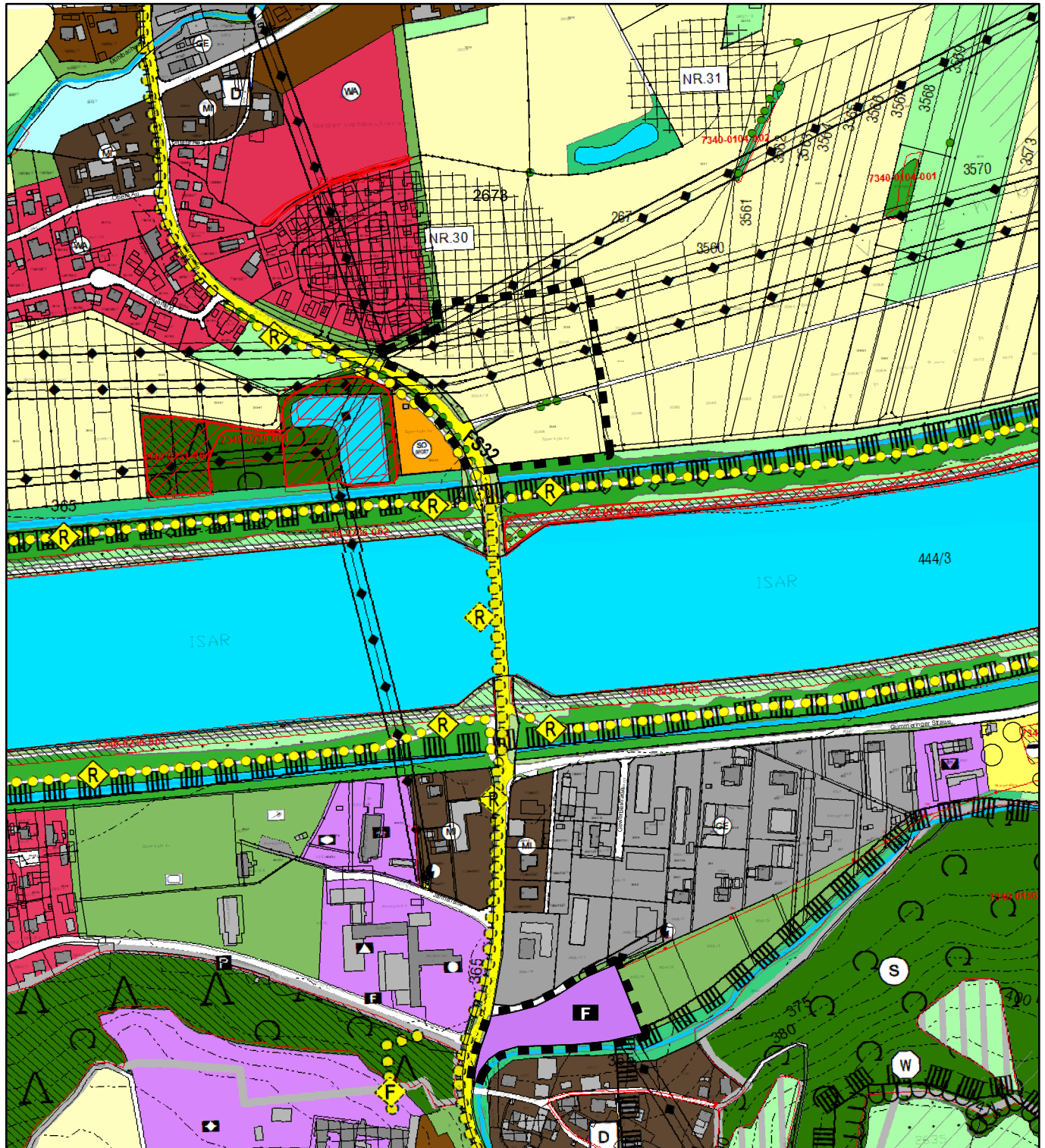
info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 12.08.2025

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

"FEUERWEHRGERÄTEHAUS NIEDERVIEHBACH"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
12. ÄNDERUNG

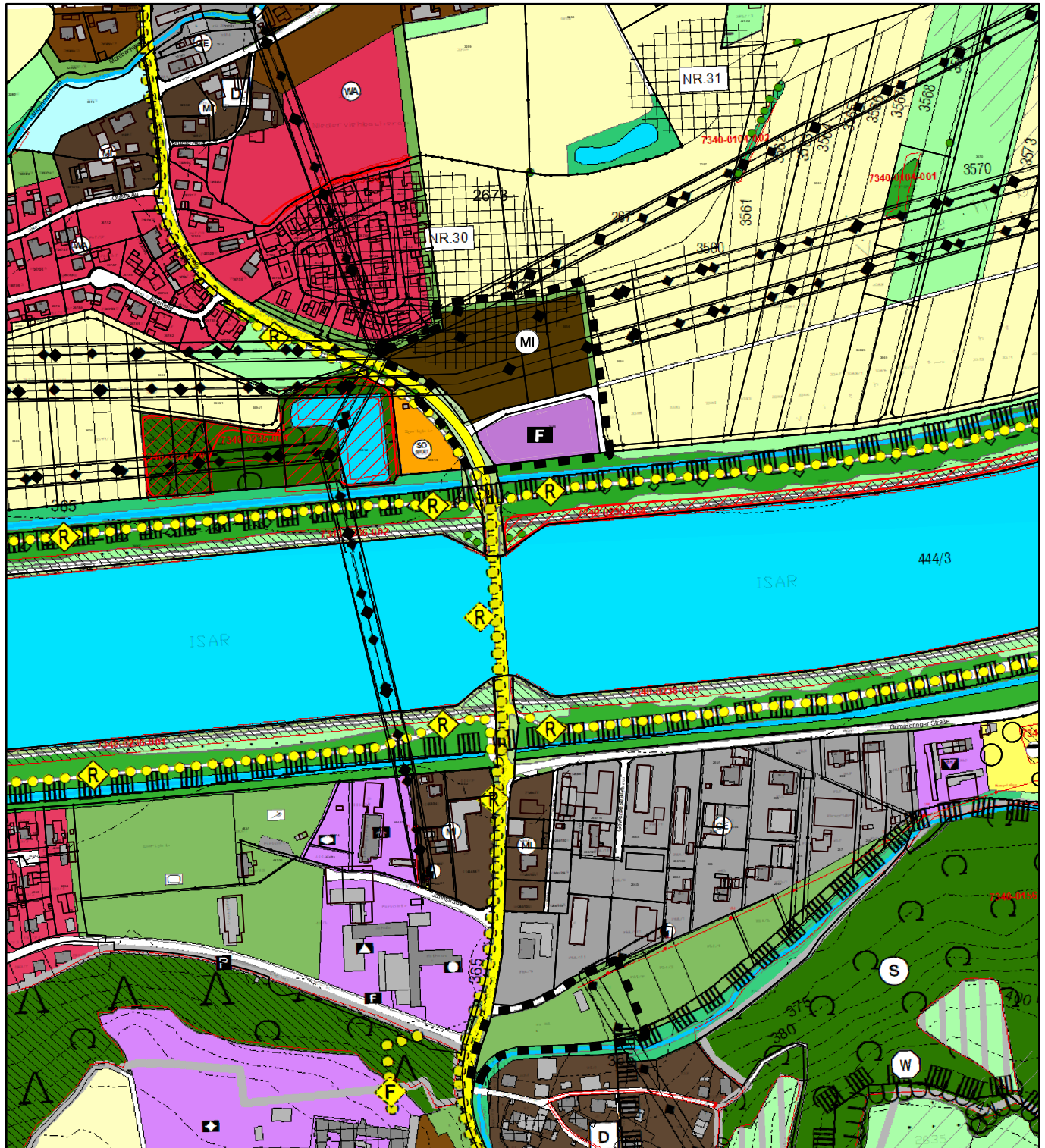
BESTAND M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG



GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

"FEUERWEHRGERÄTEHAUS NIEDERVIEHBACH"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
12. ÄNDERUNG

PLANUNG M 1:5.000 STAND 12.08.2025



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 1.2  Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) - Feuerwehr

2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- 2.1  Grünfläche
- 2.2  Eingrünung

3. Flächen für die Landwirtschaft

- 3.1  Flächen für die Landwirtschaft

4. Verkehrswege

- 4.1  Örtliche Hauptverkehrsstraßen, Kreisstraße
- 4.2  Sonstige Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen

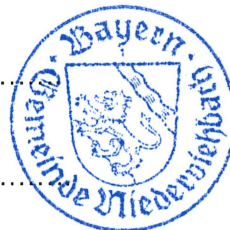
- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplans
- 5.2  Biotopflächen
- 5.3  Bodendenkmal

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2025 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 06.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.08.2025 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 12.08.2025 festgestellt.

Niederviehbach, den 14. Aug. 2025

.....
Johannes Birkner, Erster Bürgermeister

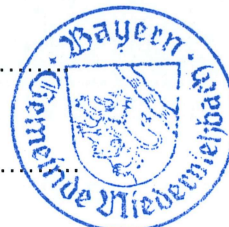


7. Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom 01. Sep. 2025 AZ 40-610-11/2025.13 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Niederviehbach, den 19. Sep. 2025

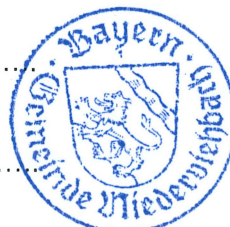
.....
Johannes Birkner, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der 12. Änderung wurde am 19. Sep. 2025 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam

Niederviehbach, den 22. Sep. 2025

.....
Johannes Birkner, Erster Bürgermeister



GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 12. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 12.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ziel des Vorhabens	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
2.3	Fachplanungen	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Bereiche	7
2.4.1	NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	7
2.4.2	Biotope der amtlichen Biotopkartierung	7
2.4.3	Wasserschutzgebiete	8
2.4.4	Boden-/Baudenkmal	9
3	Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets	9
3.1	Lage im Raum	9
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.3	Erschließung	10
3.3.1	Verkehrerschließung	10
3.3.2	Wasserversorgung	10
3.3.3	Abwasserbeseitigung	10
3.3.4	Oberflächenwasser	10
3.3.5	Anschluss an das Stromnetz	10
3.3.6	Abfallwirtschaft	10
3.3.7	Landwirtschaft	10
3.3.8	Forstwirtschaft	10
3.3.9	Gewässer	11
3.3.10	Erholung	11
4	Städtebauliche und landschaftliche Ziele	11
5	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	12
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	12
5.2	Bestandsaufnahme	12
5.2.1	Schutzgut Boden	12

5.2.2	Klima und Luft	12
5.2.3	Schutzgut Wasser	12
5.2.4	Arten und Lebensräume	13
5.2.5	Landschaftsbild	13
5.2.6	Mensch (Erholung)	13
5.2.7	Mensch (Immissionen)	13
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	14
5.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	15
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	15
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
5.5.2	Ausgleich	16
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
5.7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	16
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	5
Abb. 2: Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan Landshut, Stand 01/2025)	6
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2025)	6
Abb. 4: Ausschnitt Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 02/2025)	9

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich der geplanten Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und dem geplanten Mischgebiet südlich des Ortsteils Lichtensee und nördlich des Ortsteils Niederviehbach im Bereich der geplanten Herausnahme aus der Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde Niederviehbach.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 11.03.2025 beschlossen:
Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr Niederviehbach“ und des Mischgebietes sowie der geplanten Grünfläche.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst in Landshut-Kumhausen beauftragt.

1.2 Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, den Bedarf an neuen Mischgebieten und eines neuen Standortes für ein neues Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Niederviehbach im Gemeindegebiet zu decken. Daher ist auf den Flurstücken Fl.Nr. 3556, 3555 (TF) und 3554 (TF), alle Gemarkung Niederviehbach, geplant, ein Mischgebiet zu entwickeln. Südlich angrenzend daran soll auf dem Flurstück Fl.Nr. 3588 (Gemarkung Niederviehbach) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entwickelt werden. Mit im Untersuchungsgebiet liegt der Wirtschaftsweg und ein Teil der westlich angrenzenden Staatsstraße.

Die bestehenden Mischgebiete in den Ortsteilen von Niederviehbach bieten nicht mehr ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von mittelständigen Unternehmen. Durch das neue Mischgebiet sollen hier neue Räume geschaffen werden.

Aktuell befindet sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Niederviehbach in der Schulstraße 1 im Ort Niederviehbach. Die Feuerwehr Niederviehbach hatte seit 2017 insgesamt 293 Einsätze. Die Tendenz der Einsätze pro Jahr ist steigend. Während es 2017 noch 22 Einsätze waren, waren es im Jahr 2023 bereits 55 Einsätze. Die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach benötigt nun ein neues Gebäude, um auch in Zukunft zuverlässig auf Notfälle reagieren zu können.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von einem Wirtschaftsweg von Westen nach Osten durchquert wird. Nördlich grenzen Wohngebiete des Ortes Lichtensee an, im Süden liegt die Isar mit Damm. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen verläuft die Isarstraße / Kreisstraße DGF4, daran schließen ein Skaterpark und Grünflächen an.

In diesem Zuge soll eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf der Fl.Nr. 33 und 254/1, Gemarkung Niederviehbach, die weniger gut als neuer Standort für die Feuerwehr geeignet ist, wieder aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden und die Flächen sollen im Sinne des Flächensparens wieder als Grünfläche dargestellt werden.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Niederviehbach liegt im Bereich des Regionalplans Landshut, Region 13. Die Aufstellung erfolgt durch den Planungsverband der Region Landshut. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region Landshut.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf.

Die Gemeinde Niederviehbach liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemeinden im allgemeinen ländlichen Raum sollen örtliche Aufgaben übernehmen. Die Versorgung durch die Freiwillige Feuerwehr gehört zu diesen Aufgaben.

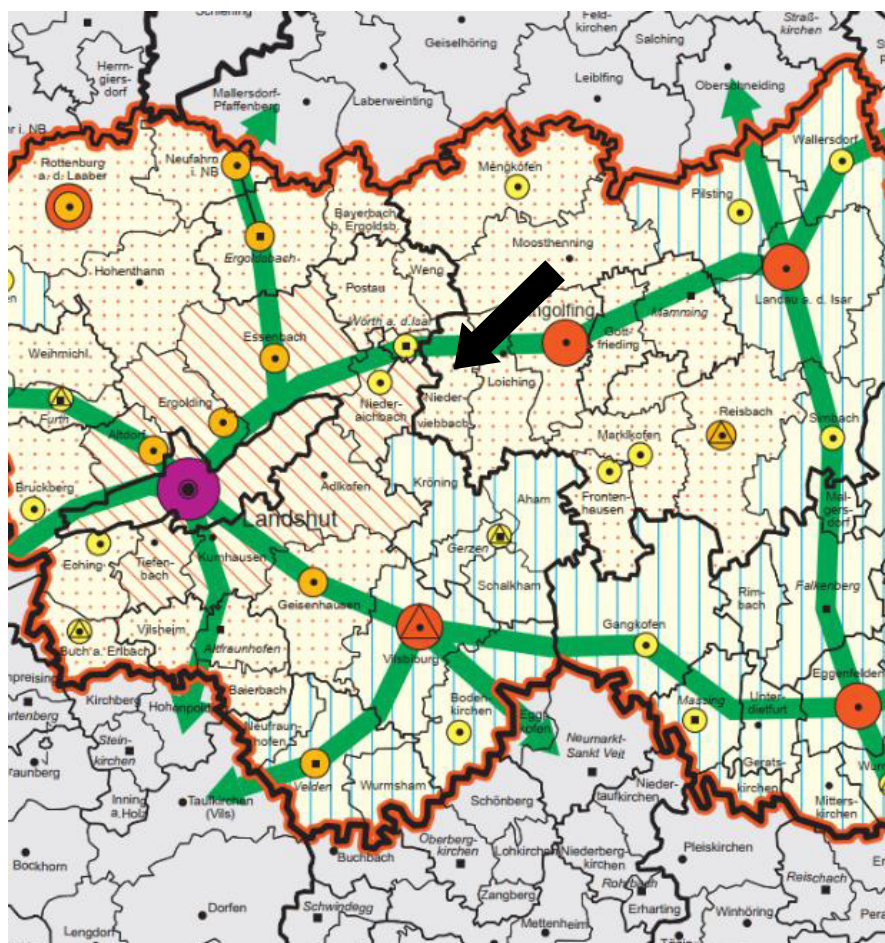


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und auch nicht in einem regionalen Grünzug. Ein Regionaler Grünzug grenzt südlich im Bereich des Isardamms an das Planungsgebiet an.

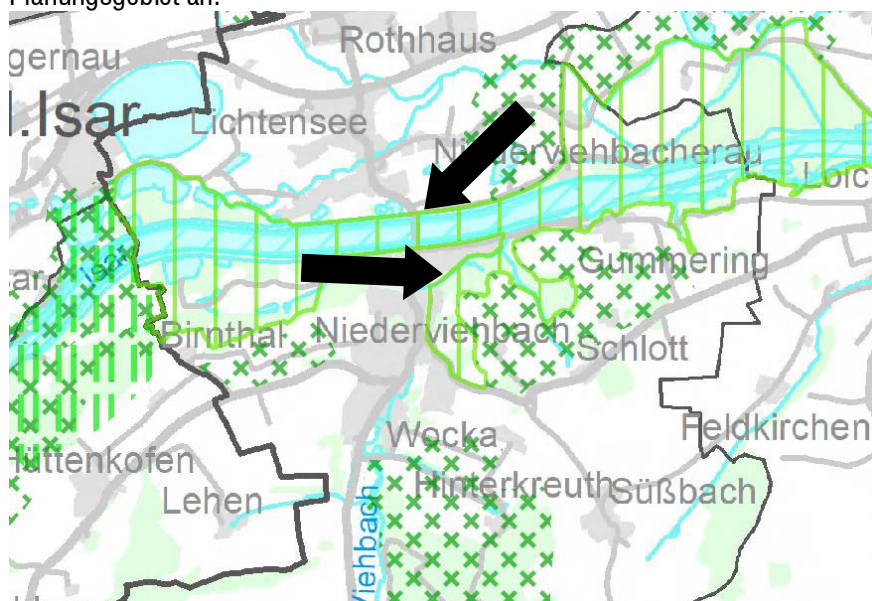


Abb. 2: Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan Landshut, Stand 01/2025)

Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet liegen keine Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung.

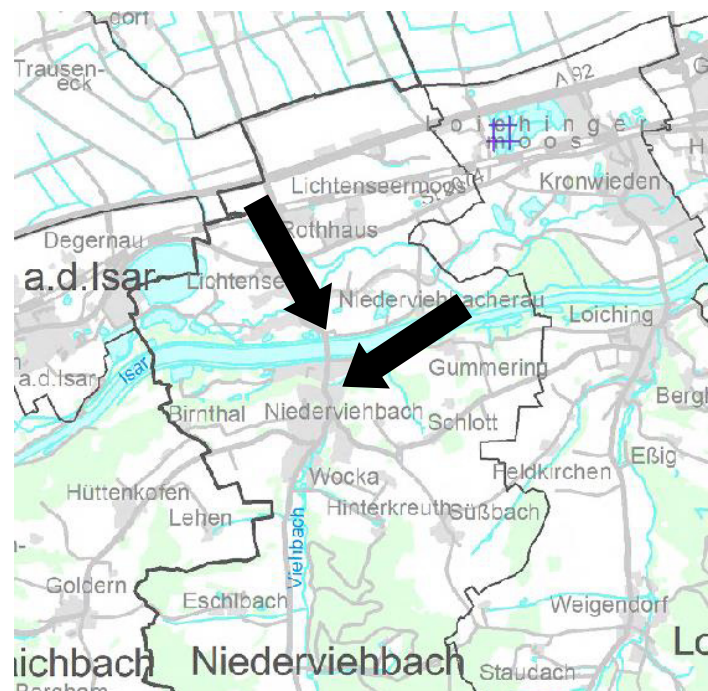


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2025)

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziel und Grundsätze) getroffen.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

Nach dem LEP Bayern soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Bayern G 3.3). Durch das Wohngebiet im Norden besteht eine direkte Anbindung an den bestehenden Ort Lichtensee. Eine Anbindung an die bestehende DGF 4 ist ebenfalls durch den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg vorhanden.

In der Vision Bayern 2035 im Leitbild des LEP Bayern heißt es, dass eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes angestrebt wird. Starke Netzwerke vor Ort sollen regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten und klimafreundliche Lösungen ermöglichen (Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung, LEP Bayern).

Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden (LEP Bayern 1.1.4 G). Dazu gehören auch Einrichtungen für die Feuerwehr.

2.3 Fachplanungen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Dingolfing-Landau liegt in einer Aktualisierung mit Bearbeitungsstand Juli 2003 vor. Das Planungsgebiet liegt am Rand des ABSP-Schwerpunktgebietes 279E „Isaraue“. Im Planungsgebiet existieren weiter keine spezifischen Darstellungen. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Ziele des Schwerpunktgebietes.

Waldfunktionsplan

In den Waldfunktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Waldfunktionen erforderlich sind und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifische Darstellung auf.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

2.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

2.4.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Im Projektgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Südlich des Planungsgebietes entlang der Isar liegt ein amtlich kartiertes Biotop:

7340-1073-007 Isardamm nördlich von Niederviehbach

Magere Grünlandflächen entlang der bis 3m hohen Dämme entlang der breiten, gestauten Isar. Unterhalb der Dämme jeweils nährstoffreichere Wiesen und Brachen angrenzend, auf die jeweils

ein von Gehölzen und einem Kanal begleiteter Feldweg folgt. Jenseits des Kanals schließt eine von Ortschaften, Gehölzen und kleinen Baggerseen unterbrochene Acker- und Wiesenflur an. Auf der Dammkronen meist etwa 2m breiter Weg mit schottrigen Fahrspuren (sonstige Flächenanteile). Zur Isar Damm gemauert (mit Ausnahme eines 1 bis 2m breiten Streifens entlang der Böschungskrone). Zwischen den Teilflächen nicht erfassungswürdige Bestände, z.B. nährstoffreichere Brachen, Kratzbeergebüsche etc.

T7: Auf der Südseite des Dammes meist relativ schöne Altgrasbestände aus viel Aufrechter Trespe neben Wiesen-Salbei, Gewöhnlichem Hornklee, Rispen-Flockenblume u.a. Nur stellenweise verbuscht oder von Kratzbeere überwachsen. Auf der Nordseite des Dammes meist stärker gestörte Altgrasbestände mit eingestreuten, fiederzwenkenreichen Saum-Anteilen. Mit sehr kleinflächigen Magerrasen-Relikten mit etwas Helm-Knabenkraut.

Westlich der Isarstraße liegt ebenfalls ein amtlich kartiertes Biotop:

7340-1085-001 Gehölze und Weiher südlich von Lichtensee

Breite und ebene, landwirtschaftlich und durch Abbau, Bebauung und Infrastruktur intensiv genutzte Isaraue. Isar gestaut, begradigt und zwischen hohen Dämmen südlich des Biotops verlaufend. Randlich der Isar viele als Biotop erfasste Wald- und Gehölzstrukturen. In der Aue weitere, als Biotop erfasste Strukturen. Angrenzend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, Wege und ein Scaterpark.

Teilfläche 1: Steilufriger Weiher unter Freileitung, klar, kiesig, mit Totholz sowie Wasserstern-Vorkommen im Südosten und Nordwesten. Randlich einige kleinere Seggen- und Röhricht-Vorkommen. Im Süden kleine, mit Wasserlinse bedeckte Rinne. Nach Nordwesten weiterer kleiner Weiher ohne Bewuchs.

Mittelhohes, annähernd dichtes Gewässerbegleitgehölz aus Weiden und Schneeballarten am Gewässer. Auf Böschung aus Hartriegel, Hasel und Weißdorn, mit einzelnen herausragenden Weiden und Eschen. Gehölze z.T. auf-Stock-gesetzt, z.T. mit Waldrebe überwuchert.

Am Westende hohes, geschlossenes Feldgehölz aus Eschen sowie Weiden, Ulmen und Bergahorn. Dazu gepflanzte Grauerlen. Von Wegen durchzogen und nach Süden mit abnehmender Höhe. Lückige Strauchschicht aus Gewöhnlichem Schneeball, nitrophytische Krautschicht aus Kratzbeere.

Die Biotop sind von der Planung nicht betroffen und wird auch nicht beeinträchtigt.

2.4.3 Wasserschutzgebiete

Es liegen weder in dem Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung wasserrelevante Schutzgebiete vor.

2.4.4 Boden-/Baudenkmal

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Niederviehbach gibt es Hinweise auf Bodendenkmäler im Norden des Untersuchungsgebietes:

D-2-7340-0181 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bornehen hergestellt, nachqualifiziert.

Im Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist dieses Denkmal aber von der Fläche her kleiner dargestellt und nicht mehr innerhalb des Untersuchungsgebietes für das Flächennutzungsplandeckblatt.

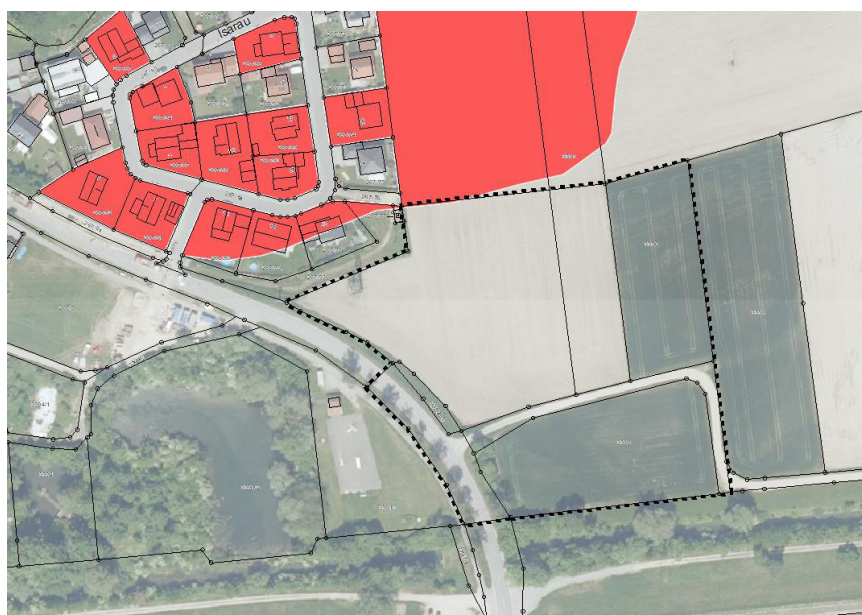


Abb. 4: Ausschnitt Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 02/2025)

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus dem Planungsgebiet „Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr“ sowie dem Gebiet „Mischgebiet“ mit Grünflächen sowie der geplanten Grünfläche / Herausnahmefläche. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
3313/2 TF	Niederviehbach
3313/15	Niederviehbach
3554 TF	Niederviehbach
3555 TF	Niederviehbach
3556	Niederviehbach
3588	Niederviehbach
3589 TF	Niederviehbach
33 TF	Niederviehbach
254/1	Niederviehbach

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,01 ha im Bereich der Neuplanung und ca. 0,59 ha im Bereich der Herausnahme der bestehenden Fläche für den Gemeinbedarf.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP/LP wie folgt dargestellt:

Darstellung / derzeitige Nutzung

Planung Fläche für den Gemeinbedarf und Mischgebiet:

Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzfläche

Straße

Planung für Grünfläche:

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung besteht über die Isarstraße / Kreisstraße DGF4 und wird als ausreichend erachtet.

3.3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils mit Sitz in Eching sowie das Leitungsnetz der Gemeinde Niederviehbach und kann als gesichert angesehen werden.

3.3.3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Niederviehbach eingeleitet.

3.3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

3.3.5 Anschluss an das Stromnetz

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandzentrale Wörth/I. Altheim AG und kann als gesichert angesehen werden.

3.3.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Niederviehbach durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn und kann als gesichert betrachtet werden.

3.3.7 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Gemäß der Vorgabe des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche durch die im Regionalplan Landshut sowie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) genannten Zielformulierungen begründet, wonach „die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben [...] von besonderer Bedeutung“ ist (vgl. Regionalplan Landshut, B V 1.2(G)). Zudem ist die Versorgung der Bürger mit einer ortsansässigen Feuerwehr ebenfalls von Wichtigkeit.

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen im Planungsgebiet.

3.3.9 Gewässer

Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet. Südlich verläuft ein Graben, nach dem Damm schließt die Isar an.

3.3.10 Erholung

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nun soll der derzeitige Flächennutzungsplan fortgeführt werden und ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist für die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen. Im Ortsteil Lichtensee sind aktuell sieben Mischgebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen. In diesen Bereichen gibt es keine Möglichkeiten zur Ansiedlung von weiteren Betrieben in Lichtensee, da die Flächen bereits überwiegend bebaut sind. Im nördlich liegenden Ortsteil Rothhaus gibt es ein ausgewiesenes Mischgebiet, dessen Parzellen ebenfalls bis auf zwei Flurstücke bebaut sind. Der Ortskern in Niederviehbach ist ebenfalls als Mischgebiet im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Diese Flächen sind ebenfalls bis auf einige sehr wenige, lagetechnisch ungünstige, Parzellen bereits bebaut. Daher ist die Ausweisung neuer Mischgebietsflächen in der Gemeinde im Süden des Ortsteils Lichtensee wichtig für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Aktuell befindet sich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Niederviehbach in der Schulstraße 1 im Ort Niederviehbach. Die Feuerwehr Niederviehbach hatte seit 2017 insgesamt 293 Einsätze. Die Tendenz der Einsätze pro Jahr ist steigend. Während es 2017 noch 22 Einsätze waren, waren es im Jahr 2023 bereits 55 Einsätze. Die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach benötigt nun ein neues Gebäude, um auch in Zukunft zuverlässig auf Notfälle reagieren zu können. Daher plant die Gemeinde Niederviehbach die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Durch die Lage der neuen Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an der Kreisstraße DGF 4 kann eine schnelle Versorgung im Notfall gewährleistet werden.

Die im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf den Flurnummern Fl.Nr. 33 (TF) und 254/1 bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Diese Fläche ist aus unterschiedlichen Gründen weniger gut geeignet als die neu auszuweisende Fläche südlich von Lichtensee. Daher soll die bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und die ursprüngliche Darstellung (Grünfläche) wieder mit in den FNP aufgenommen werden.

Die Erschließung des Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt über den bestehenden, auszubauenden Wirtschaftsweg, der direkt in die Kreisstraße DGF 4 / Isarstraße mündet.

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen einer ausreichenden Eingrünung der Flächen so dass eine das Landschaftsbild störende Fern- bzw. Nahwirkung so weit wie möglich vermieden wird. Zudem schließt das Planungsgebiet an den bestehenden Ortsrand von Lichtensee an und gliedert sich somit gut in die Landschaft ein.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat hat beschlossen, eine Möglichkeit zur Errichtung neuer mittelständischer Betriebe in Kombination mit Wohnbebauung in einem Mischgebiet sowie die Möglichkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach zu schaffen, um die Attraktivität zur Ansiedlung mittelständischer Betriebe in Niederviehbach zu erhöhen sowie um den Brandschutz bzw. die Versorgung durch die Feuerwehr sicherzustellen. Hierzu soll ein Mischgebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen werden. Im Sinne des Flächensparens wird im gleichen Zug eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aus den Flächennutzungsplan herausgenommen und in Grünfläche umgewidmet.

Die Darstellungen und Maßnahmen, die sich von den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans und Landschaftsplans unterscheiden und bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden nachfolgend näher erläutert.

5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und das Bundesbodenschutzgesetz. Zu beachten sind weiterhin die Ziele des Regionalplans im Bereich der baulichen Entwicklung und Vorgaben für die landschaftliche Entwicklung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich fachliche Ziele bzw. Erfordernisse der Raumordnung. Die Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie die Vorranggebiete für Bodenschätze sind dabei von besonderer Bedeutung.

5.2 Bestandsaufnahme

5.2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment).

5.2.2 Klima und Luft

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Unterbayerischen Hügellandes" zuzuordnen. Das relativ niederschlagsarme Gebiet um Straubing, Regensburg erstreckt einen Ausläufer längs der Isar in den Raum Dingolfing. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt zwischen 600 und 700 mm. In den Sommermonaten fallen entsprechend dem kontinentalen Charakter des Klimas 2- bis 3-mal so viel Niederschläge als in den Wintermonaten. Es treten zum Teil ergiebige Gewitterregen auf. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7,8°C.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte Bayerns (1:100.000) befindet sich der Grundwasserleiter in den quartären Schichten auf einer Höhe von ca. 362 m ü. NN.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer fehlen im Vorhabengebiet. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft ein wasserführender Graben, nach dem Damm schließt die Isar an. Graben und Isar werden

durch die Planung nicht beeinträchtigt. Südlich der herauszunehmenden Fläche für den Gemeinbedarf verläuft der Viehbach.

5.2.4 Arten und Lebensräume

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Potenziell natürliche Vegetation (pnV)

E7b Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald

Verbreitung: Entlang des Oberlaufes der Donau (bis Kehlheim) mit den Unterläufen von Iller, Lech, Isar und Inn.

Kennzeichnung: Praealpin geprägter Vegetationskomplex der kalkreichen, tonigen Flussauen.

Zusammensetzung: Vorherrschend sind Esche und auch Berg-Ahorn, so dass eine starke Ähnlichkeit zu den Ahorn-Eschen-Feuchtwäldern besteht. Hier kann die Grau-Erle als Vorwaldart die Silber-Weide bereichsweise ersetzen und auch im reifen Auenwald als Nebenbaumart noch überdauern. Dies gilt auch für den Donauabschnitt zwischen der Landesgrenze bei Neu-Ulm und Neuburg/Donau. Auf ausgeprägten Schotterflächen (Brennen) können v. a. bei Nadelholzbestockung Elemente von Schneeheide-Kiefernwäldern lange überdauern. Bei naturnaher Laubholzbestockung sind hier Ausbildungen des Eschen-Feldulmen-Auenwaldes mit Weiß-Segge anzutreffen. Kennzeichnend ist zudem ein stark ausgeprägter Frühjahrsaspekt.

Standorte: Unterschiedlich lange, jedoch i. d. R. regelmäßig überschwemmte Auenstandorte mit allochthonen Auenböden unterschiedlicher Ausprägung. Im Ursprungszustand ist eine ausgeprägte Umlagerungsdynamik festzustellen, die vom Fluss zum Auenrand hin abnimmt. Je nach Wasserhaltevermögen des Substrates und Grundwasserabstand trocknen die Böden oberflächlich v. a. im meist hochwasserfreien Hoch- und Spätsommer bereichsweise deutlich aus. Infolge wasserbaulicher Maßnahmen hat der Anteil von Bereichen, die nur noch sehr selten bis gar nicht überschwemmt werden, stark zugenommen. Von einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil mittlerer Standorte ist deshalb auszugehen. Die Nährstoffversorgung ist hier deutlich besser und zumeist ausreichend bis sehr gut, die Basenversorgung variiert je nach Beschaffenheit der Gesteine in der Umgebung und im Einzugsbereich. Insgesamt jedoch hohe Kalkanteile.

Fauna

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

5.2.5 Landschaftsbild

Derzeit ist der Bereich als Lage außerhalb des Ortes mit der südlich verlaufenden Isar mit Isardamm charakterisiert. Westlich liegt ein Skatepark, die Kreisstraße DGF4 verläuft westlich des Planungsgebietes.

5.2.6 Mensch (Erholung)

Das Untersuchungsgebiet selbst hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Die eigentlichen Naherholungsschwerpunkte der Gemeinde Niederviehbach erstrecken sich entlang der Isar im Regionalen Grünzug, die direkt an das Planungsgebiet angrenzen, sowie im Bereich der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 19 und 22 südlich der Isar im Gemeindegebiet Niederviehbach. Der Feldweg, der am Planungsgebiet vorbeiführt, hat für Spaziergänger und Radfahrer keine große Bedeutung.

5.2.7 Mensch (Immissionen)

Die landwirtschaftliche Nutzung stellt derzeit die einzige Emissionsquelle dar, die von dem Projektgebiet ausgeht.

5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Boden

Aufgrund der teilweisen Versiegelung durch Gebäude und Nebenflächen ist mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Wasser

Es sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser vor Ort großflächig versickert wird.

Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe der überplanten Fläche und der grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Arten und Lebensräume

Sehr geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes, da lediglich ein Flächenverlust ökologisch geringwertiger Bereiche erfolgt.

Landschaftsbild

Nach dem Grundsatz des Bayerischen Landesplanungsgesetzes soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1). Das Planungsgebiet schließt an den südlichen Ortsrand des Ortsteils Lichtensee an und steht somit in direkter Verbindung mit dem Ortsbild. Daher ist nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

Es erscheint jedoch wichtig, dass im weiteren Bauleitplanverfahren im Detail durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen, die sich an der Höhe der baulichen Anlage orientieren, Optimierungen vorgenommen werden, so dass sich ein ausgewogenes Landschaftsbild entwickelt bzw. dieses erhalten bleibt und die Fernwirkung des geplanten Mischgebietes und des neuen Feuerwehrhauses als nicht störend empfunden wird.

Mensch (Erholung)

Das Vorhabengebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Mensch (Immissionen)

Grundsätzlich bestehen bezüglich Lärmimmissionen, die vom normalen Betrieb des Feuerwehrhauses ausgehen (hier werden Einsätze nicht berücksichtigt) keine Probleme, da genügend Abstand zum nächstgelegenen reinen Wohngebiet (ca. 100m) vorhanden ist. Die Betriebe im Mischgebiet sind so zu betreiben, dass es zu keiner Lärmbelästigung im nördlich angrenzenden Wohngebiet kommt. Details dazu werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Während der Bauphase ist mit kurzzeitigen erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Insgesamt kann von einer geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach gibt es Hinweise auf Bodendenkmäler im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes.

D-2-7340-0181 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Bolehmen hergestellt, nachqualifiziert. Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist dieses Denkmal aber von der Fläche her kleiner dargestellt und nicht mehr innerhalb des Untersuchungsgebietes für das Flächennutzungsplandeckblatt. Geringe bis mittlere Beeinträchtigung, da im Planungsgebiet randlich minimal ein Bodendenkmal betroffen ist.

5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Flächendarstellung für die Flächen für den Gemeinbedarf durch teilweise Überbauung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

5.3.2 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Möglichkeiten zur Schaffung eines neuen Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Niederviehbach sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung von neuen Unternehmen im Mischgebiet könnten nicht genutzt werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen

5.5.2 Ausgleich

Mit flächendeckender Umsetzung ökologisch hochwertiger Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche können erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes komplett vermieden werden, wodurch kein Ausgleichsbedarf entsteht. Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003). Im Gemeindegebiet stehen ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung der Fläche für den Gemeinbedarf und des Mischgebietes gibt es in der Gemeinde Niederviehbach derzeit keine gleichwertigen Alternativen. Insbesondere im Innenbereich stehen keine vergleichbaren Grundstücke in entsprechender Größe zur Verfügung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr geprüft. Der vorliegende Standort verblieb als einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante.

5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Es erfolgt eine Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der Auswirkung von Vorhaben (geplanten Darstellungen) in den einzelnen Schutzgütern. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

Nicht betroffen	keine Auswirkungen
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit / sehr geringe Beeinträchtigungen
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit / geringe Beeinträchtigungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit / mittlere Beeinträchtigungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit / hohe Beeinträchtigungen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit / sehr hohe Beeinträchtigungen

Grundsätzlich bestanden insbesondere wegen des mäßigen Umfangs der abrundenden Darstellung gegenüber dem bestehenden FNP, bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorhaben ist keine Überwachung notwendig, da die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 12 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Bezüglich der geplanten Entwicklung eines Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ südlich am Ortsrand von Lichtensee und der Grünfläche nördlich von Niederviehbach lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen:
Es kann insgesamt von sehr geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.