

DECKBLATT NR 24

Fortschreibung des Flächennutzungs- planes mit integriertem Landschafts- plan

STADT: ZEILARN
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN



BEGÜNDUNG

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Zeilarn
Rupertstraße 22
84367 Zeilarn

Karl Holböck
Erster Bürgermeister

PLANUNG



Köppel Landschaftsarchitektin
Katharinenplatz 7
84453 Mündorf a. Inn
Tel.: 08631/988851

Barbara Grundner-Köppel



1. Fassung vom (Vorentwurf) 07.08.2025
 2. Fassung vom (Entwurfsfassung) 08.01.2026
- Änderungen zur 1. Fassung gelb markiert

1. Allgemeines	3
2. Verfahrensverlauf Beschluß	3
3. Rechtsgrundlagen	3
4. Geltungsbereich	3
5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
6.1 Landesentwicklungsprogramm	5
6.2 Regionalplan	5
7. Prüfung alternativer Standorte	6
8. Städtebauliches Konzept	6
9. Fortschreibung	7
9.1 Bisherige Darstellung	7
9.2 Zukünftige Darstellung	7
10. Flächenbilanz	8
11. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung) und Umweltbericht	8
11.1 Rechtsgrundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
11.2 Artenschutz	8
11.3 Umweltbericht	9

1. Allgemeines

Die Gemeinde Zeilarn, Landkreis Rottal-Inn, beabsichtigt den rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Gumpersdorf durch Deckblatt Nr. 24 zu ändern.

Die Planung umfasst eine Erweiterung von Abbauflächen, um das Rohstoffvorkommen möglichst vollständig entsprechend Regionalplan auszunutzen.

2. Verfahrensverlauf Beschluß

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 03.04.2025 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.08.2025 hat in der Zeit vom 14.8.2025 bis 18.09.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.08.2025 hat in der Zeit vom 14.08.2025 bis 18.09.2025 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Soweit den Anregungen gefolgt werden konnte, wurden sie in den Bebauungsplan übernommen. Soweit eine Berücksichtigung nicht möglich war, wurde dies im Abwägungsprotokoll mit entsprechender Begründung dokumentiert.

3. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

4. Geltungsbereich

Die Gemeinde Zeilarn liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Der Planungsbereich selbst befindet sich südöstlich des Ortes Zeilarn.

Von der Überplanung betroffen sind die Flurnummern 1436/2, 1443, 1445 (T), 1445/1, 1445/2 und 1449 der Gemarkung Gumpersdorf.

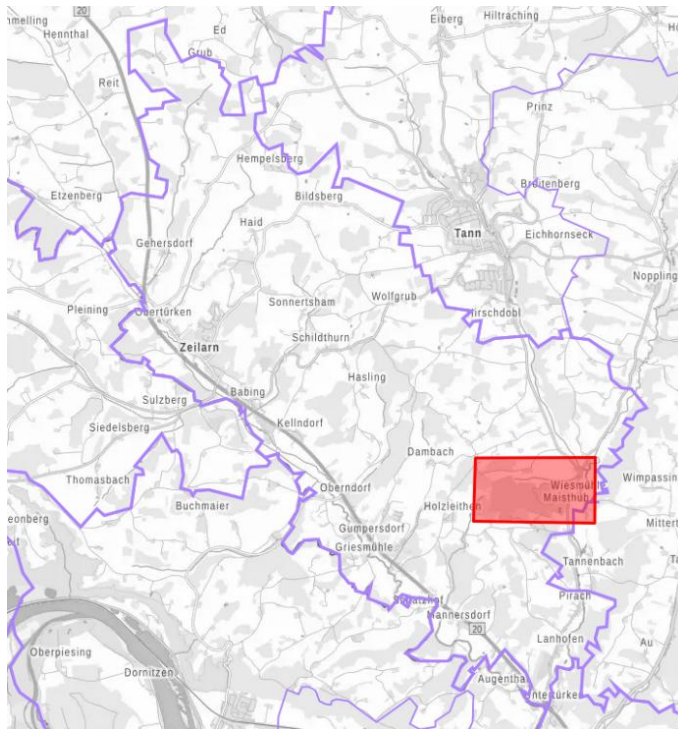


Abbildung 1: Lage im Raum, Gemeindegrenzen lila, Quelle BayernAtlas, abgerufen am 21.03.2025

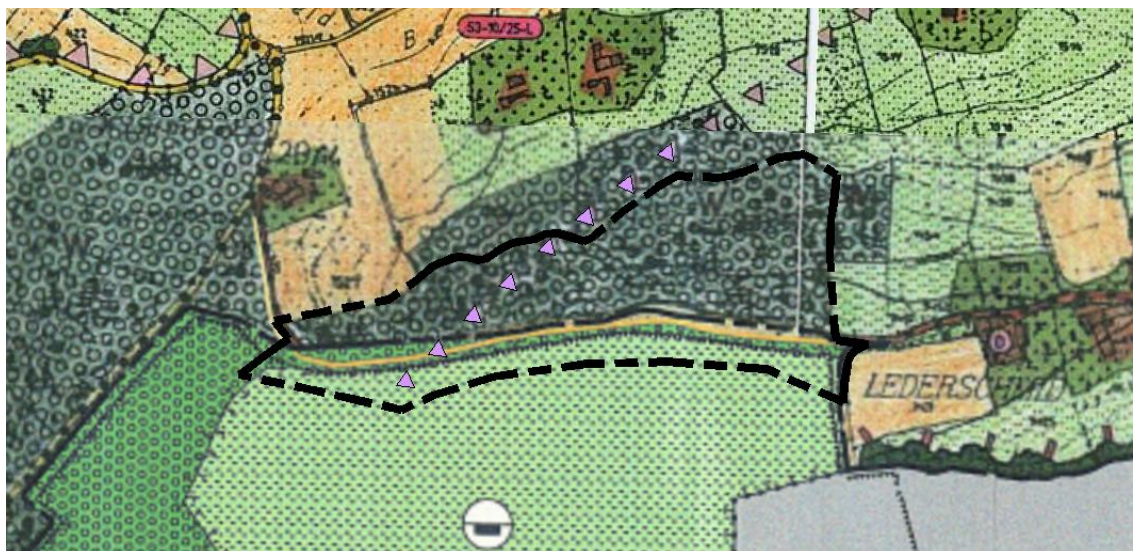


Abbildung 2: Gültiger FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches der Fortschreibung Nr. 24

5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Inhalt der vorliegenden Planung umfasst eine Abbauerweiterung für Lehm ohne Wiederverfüllung im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplanes, um das Rohstoffvorkommen möglichst vollständig entsprechend Regionalplan auszunutzen.

Die Gemeinde plant, die festgesetzte Abbaugrenze nach Norden zu verschieben. Mit der Fortschreibung wird die Grenze des Abbaus aktualisiert und die Fläche komplett als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Bei der im ursprünglichen FGP sichtbaren Verbindung in ostwestlicher Richtung handelt es sich um einen ehemals öffentlich gewidmeten Weg, welcher eingezogen wurde.

6. Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Vorhaben befindet sich in der Region 13 Landshut innerhalb der Kreisregion Rottal-Inn und ist als "Allgemeiner ländlicher Raum" eingestuft.

Das Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu erhalten und zu schaffen. Dabei werden auch die natürlichen Lebensbedingungen und das Landschaftsbild berücksichtigt. Mit der Teilfortschreibung 2023 wird der Schwerpunkt auf den Klimawandel gelegt, um Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität Bayerns auszurichten.

Die Gewinnung von Rohstoffen liegt gemäß des Landesentwicklungsprogramms im öffentlichen Interesse. Die Vorkommen sollen möglichst zusammenhängend und vollständig erschlossen werden. Anschließend sind die Flächen schrittweise einer geeigneten Folgenutzung zuzuführen.

6.2 Regionalplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Regionalplanes 13 Landshut.

Der Erweiterungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes LE 51 Bodenschätze -Lehm Gumpersdorf-Ost (violett) und im Vorbehaltsgebiet T79 Wasserversorgung Mannersdorf (hellblaue Kreuze). Im Nordwesten grenzt das Vorranggebiet T32 Wasserversorgung Mannersdorf an.

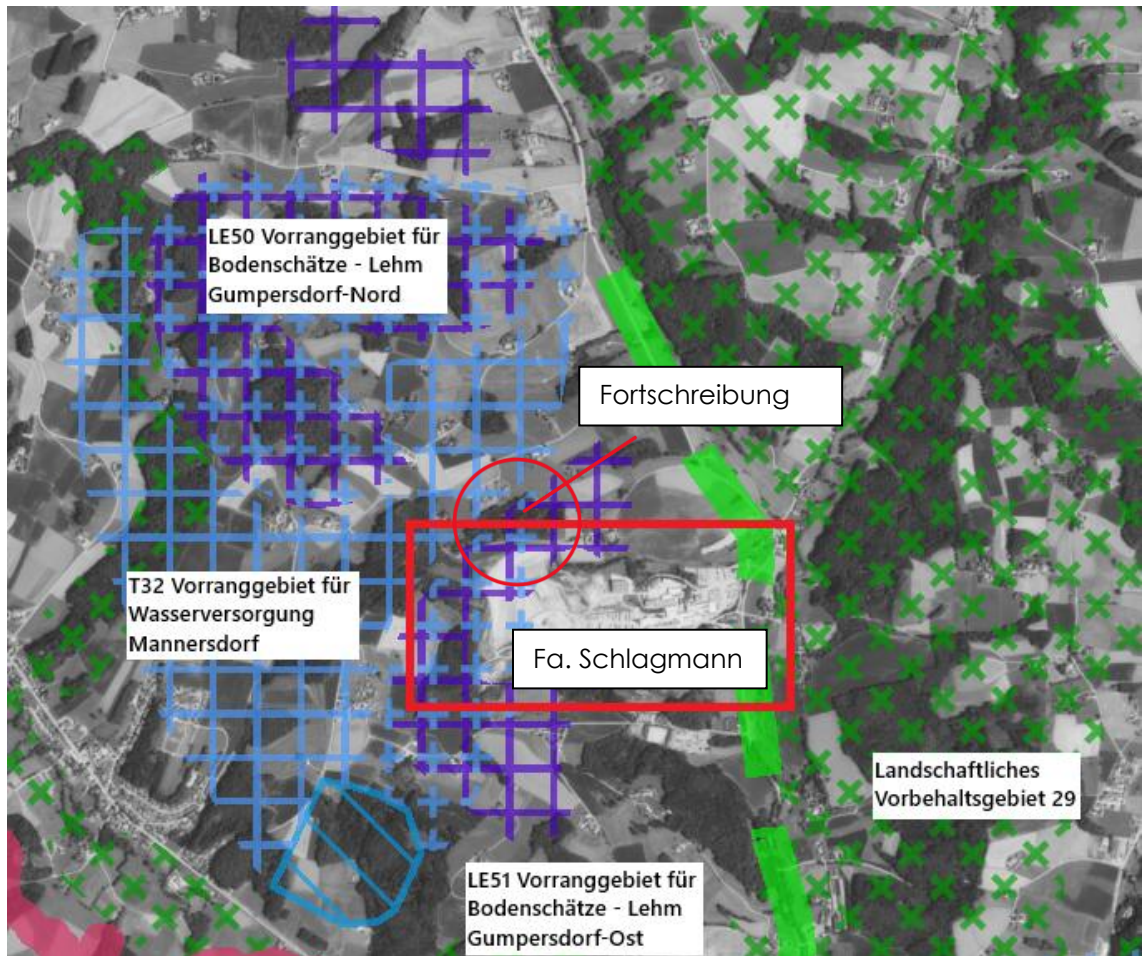


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan, Quelle RISBY, abgerufen am 21.03.2025

7. Prüfung alternativer Standorte

Zur langfristigen Sicherung des Rohstoffbedarfs benötigt die Firma Schlagmann geeignete Erweiterungsmöglichkeiten. Daher wird unternehmensintern kontinuierlich geprüft, welche potenziellen Flächen innerhalb des Vorranggebiets wirtschaftlich realisierbar sind. Besonders geeignet erscheint die Fläche im Nordwesten, da sie sowohl an das bestehende Abbaugelände grenzt als auch den benötigten Rohstoff in ausreichender Schichtmächtigkeit und Qualität bietet. Dabei handelt es sich nicht um eine Entweder-oder-Entscheidung, sondern vielmehr um eine zeitliche Priorisierung. Langfristig ist die Erschließung weiterer Rohstoffvorkommen essenziell, um den Betrieb am Standort nachhaltig zu sichern.

8. Städtebauliches Konzept

Der bestehende Bebauungsplan unterteilt den Geltungsbereich grob in Gewerbe- bzw. Industriegebiete sowie Ausgleichsflächen. Letztere stellen den Endzustand nach erfolgter Rohstoffgewinnung dar.

Das städtebauliche Konzept sichert eine Konzentration von Gebäuden, Fertigungs- und Lagerstätten auf einen Kernbereich, während gleichzeitig durch die Festlegung von Ausgleichsflächen die Kompensation des Eingriffs und die Einbindung in die Landschaft gewährleistet wird. Dieses Konzept wird auch in der Erweiterung verfolgt.

Das Konzept schafft die Legitimation des Abbaus und sichert eine ausreichende Kompensation des Eingriffs. Der Bebauungsplan stellt folgerichtig den Zustand nach durchgeführter Rekultivierung dar. Nach abgeschlossenem Abbau steht der Bereich wieder vollständig und dauerhaft gesichert mit einer höheren Lebensraumqualität der Natur zur Verfügung.

9. Fortschreibung

9.1 Bisherige Darstellung



Abbildung 4: Bisherige Darstellung mit Geltungsbereich

In der aktuellen Fassung des FNP ist der Planungsfläche folgende Nutzung zugeordnet: Wald, Flächen für Ausgleich, Verkehrsfläche.

9.2 Zukünftige Darstellung

Die 24. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Umwidmung von Flächen für Wald und Grünland sowie Verkehrsflächen zu Flächen für die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen.

Zusätzlich werden die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB) -Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen nach Norden erweitert.

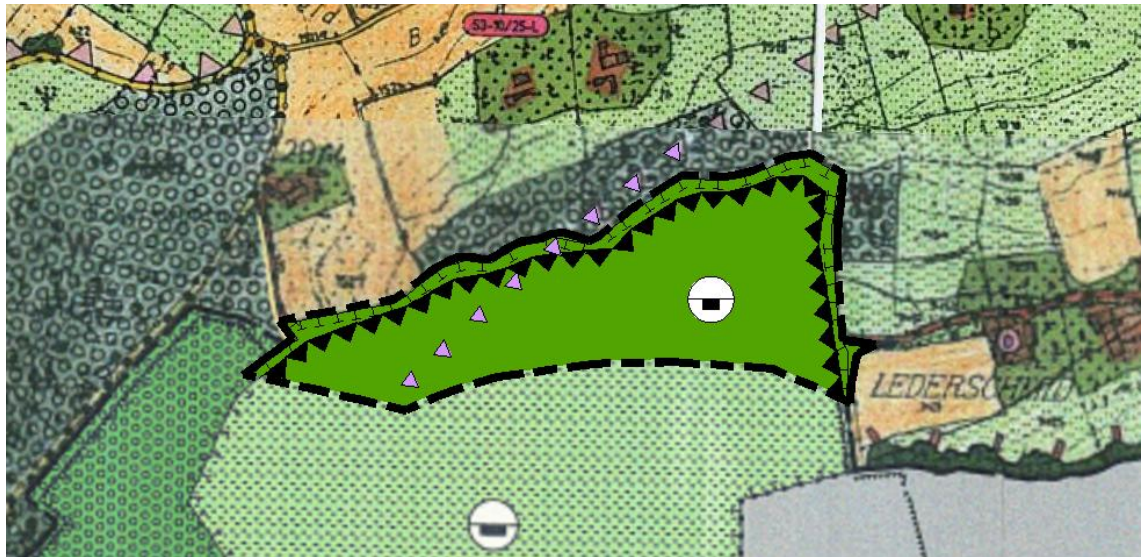


Abbildung 5: Gültiger FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches der Fortschreibung Nr. 24

10. Flächenbilanz

	Fläche bisher in ha	Fläche neu in m ²
Wald	3,98	0
Grünland	1,05	0
Verkehrsflächen	0,32	0
Ausgleichsflächen	= Grünland	5,35
Gesamt	5,35	5,35

11. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung) und Umweltbericht

11.1 Rechtsgrundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren.

Der Ausgleich erfolgt auf der Eingriffsfläche, ein externer Ausgleich wird nicht angestrebt. Der gesamte Geltungsbereich wird nach Abschluss der Abbautätigkeiten zur Ausgleichsfläche.

11.2 Artenschutz

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden bereits Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt. Betroffene Arten und Biotopbäume wurden kartiert. **Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt mit Stand Dezember 2025 vor.**

Aufgefunden wurden:

- Reptilien: Zauneidechse, Ringelnatter, Blindschleiche
- Amphibien: Gelbbauchunke, Laubfrosch, Springfrosch (Identifizierung nicht sicher), Erdkröte, Grasfrosch, Grünfrosch

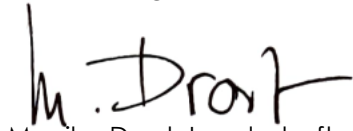
- Vögel: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Erlenzeisig, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mäusebussard, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwarzspecht, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperber, Star, Stieglitz, Sumpfmeise, Turmfalke, Waldbaumläufer, Zaunkönig, Zilpzalp
- Bei der Haselmaus erfolgte trotz gezielter Suche mit Niströhren kein Nachweis.
- Fledermäuse: Zwergfledermaus, Gattung Mausohren, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus

Mit der Vorlage der saP **für den zweiten Verfahrensschritt** im Rahmen der parallelen Änderung des Bebauungsplans werden erforderliche Maßnahmen konkretisiert. Diese Maßnahmen werden anschließend in die vorhandenen Unterlagen eingearbeitet.

11.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und liegt bei.

Bearbeitung:



Monika Drost, Landschaftsarchitektin