

MARKT WALLERSDORF

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 30. ÄNDERUNG

VORENTWURF

MARKT WALLERSDORF

vertreten durch:

1. Bgm. Franz Aster
Marktplatz 19
94522 Wallersdorf



PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

ANJA SCHIRFERNEDER

DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

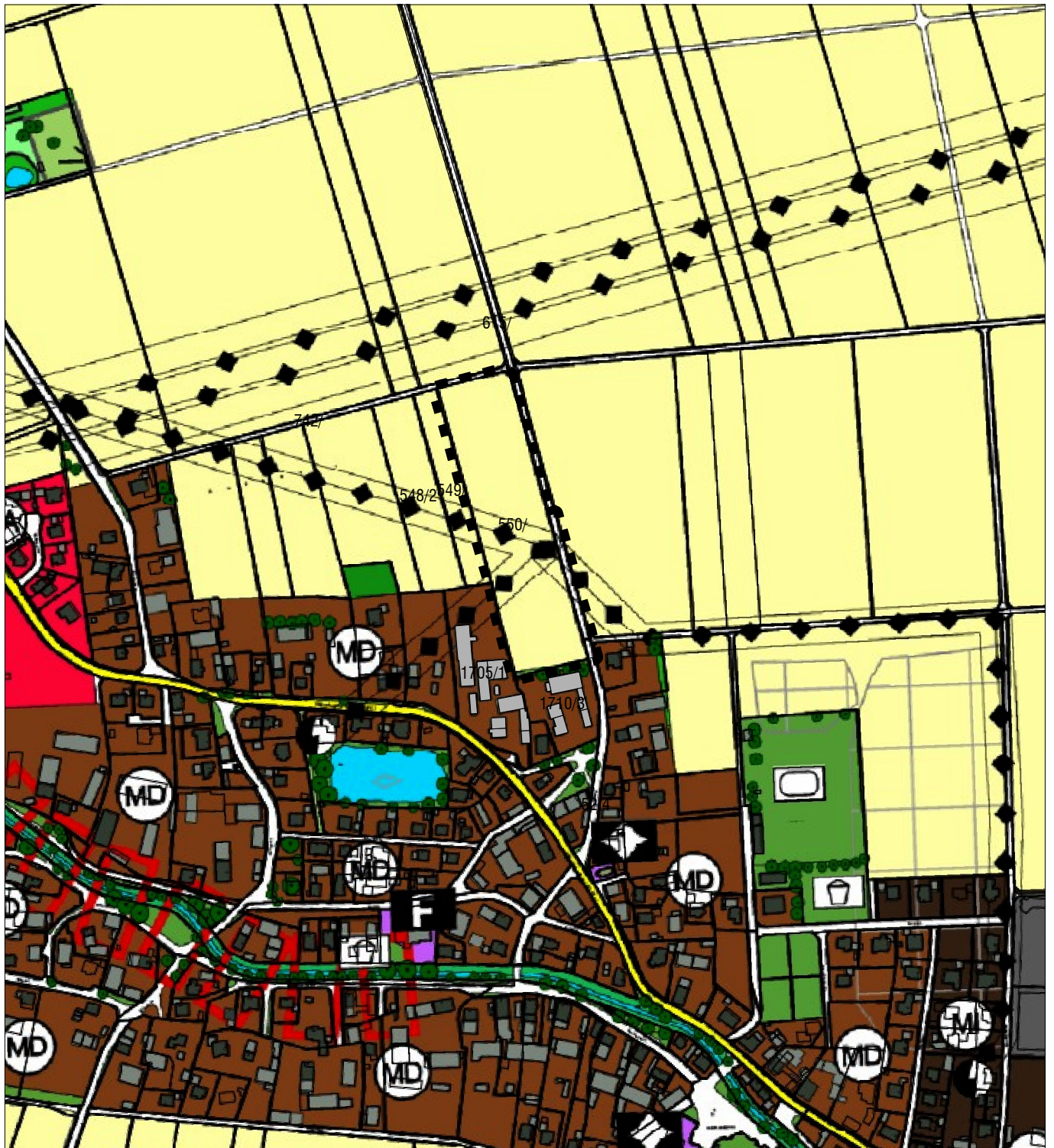
Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen

Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

MARKT WALLERSDORF

"MDW HAIDLING-NORD"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 30

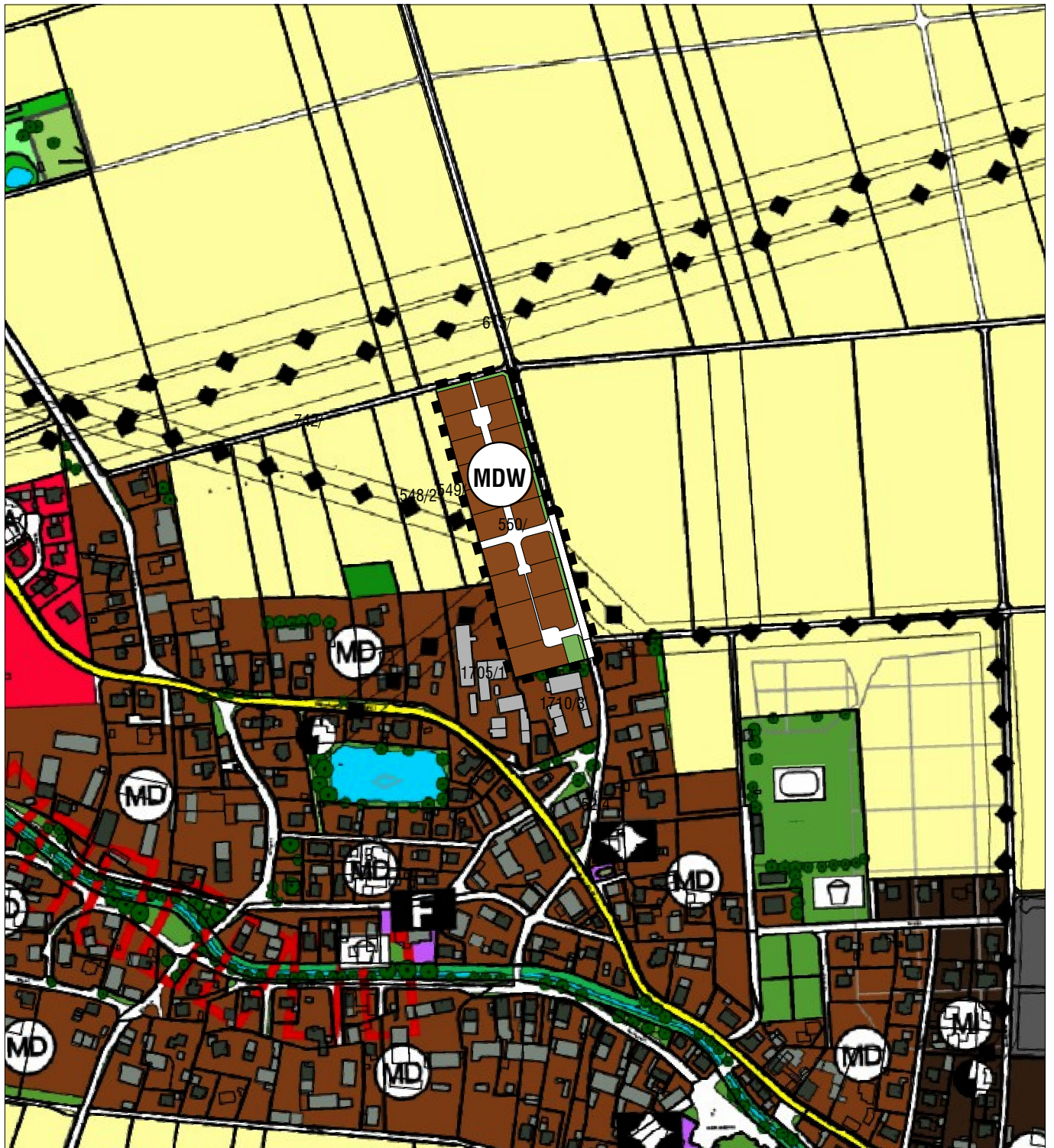
BESTAND M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG



MARKT WALLERSDORF


"MDW HAIDLING-NORD"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 30

PLANUNG M 1:5.000 STAND 19.01.2026



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1  Dörfliches Wohngebiet „MDW Haidfing-Nord“


2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

2.1  Sonstige Straßenverkehrsflächen


3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

3.1  Grünfläche

4. Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen

4.1  Flächen für die Landwirtschaft

5. Sonstige Planzeichen

5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 30. Änderung des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Wallersdorf hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wallersdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom das Deckblatt Nr. 30 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

....., den
Markt Wallersdorf

(Siegel)

.....
Franz Aster, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat das Deckblatt Nr. 30 des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den
Markt Wallersdorf

(Siegel)

.....
Franz Aster, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 30 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 30 des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 30 des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
Markt Wallersdorf

(Siegel)

.....
Franz Aster, 1. Bürgermeister

MARKT WALLERSDORF

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 30. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

MARKT WALLERSDORF:

vertreten durch:

1. Bgm. Franz Aster
Marktplatz 19
94522 Wallersdorf



PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

ANJA SCHIRFERNEDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

STAND: 19.01.2026

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	Biotopkartierung der amtlichen Biotopkartierung	7
2.4.3	Wasserschutzgebiete	8
2.4.4	Boden-/Baudenkmal	8
3	Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Erschließung	9
3.3.1	Verkehrerschließung	9
3.3.2	Wasserversorgung	9
3.3.3	Abwasserbeseitigung	9
3.3.4	Oberflächenwasser	9
3.3.5	Anschluss an das Stromnetz	9
3.3.6	Abfallwirtschaft	9
3.3.7	Landwirtschaft	9
3.3.8	Forstwirtschaft	9
3.3.9	Gewässer	9
3.3.10	Erholung	9
4	Städtebauliche und landschaftliche Ziele	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	10
5.2	Bestandsaufnahme	10
5.2.1	Schutzgut Boden	10
5.2.2	Klima und Luft	10

5.2.3	Schutzgut Wasser	10
5.2.4	Arten und Lebensräume	11
5.2.5	Landschaftsbild	11
5.2.6	Mensch (Erholung)	11
5.2.7	Mensch (Immissionen)	11
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	11
5.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	13
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	13
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
5.5.2	Ausgleich	13
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	14
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)	5
Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)	6
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)	6

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten Dörflichen Wohngebiets in Haidlfing westlich von Wallersdorf am nördlichen Ortsrand von Haidlfing nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Marktgemeinde Wallersdorf.

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 19.01.2026 beschlossen:
Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Fläche für das Dörfliche Wohngebiet „Haidlfing-Nord“.

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

1.2 Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück Fl.Nr. 550, Gemarkung Haidlfing ein Dörfliches Wohngebiet an die bestehende Bebauung von Wallersdorf im Ortsteil Haidlfing für örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Angesichts der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung sowie der guten verkehrlichen Anbindung weist das Gebiet geeignete Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebiets auf.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden grenzt die bereits bestehende Bebauung Haidlfings an und im Osten, Westen und Norden liegen ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

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.

Der Markt Wallersdorf 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:

Der Markt Wallersdorf liegt als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, in der Entwicklungsachse Landau an der Isar – Deggendorf und im Nahbereich des Mittelzentrums Landau a. d. Isar.

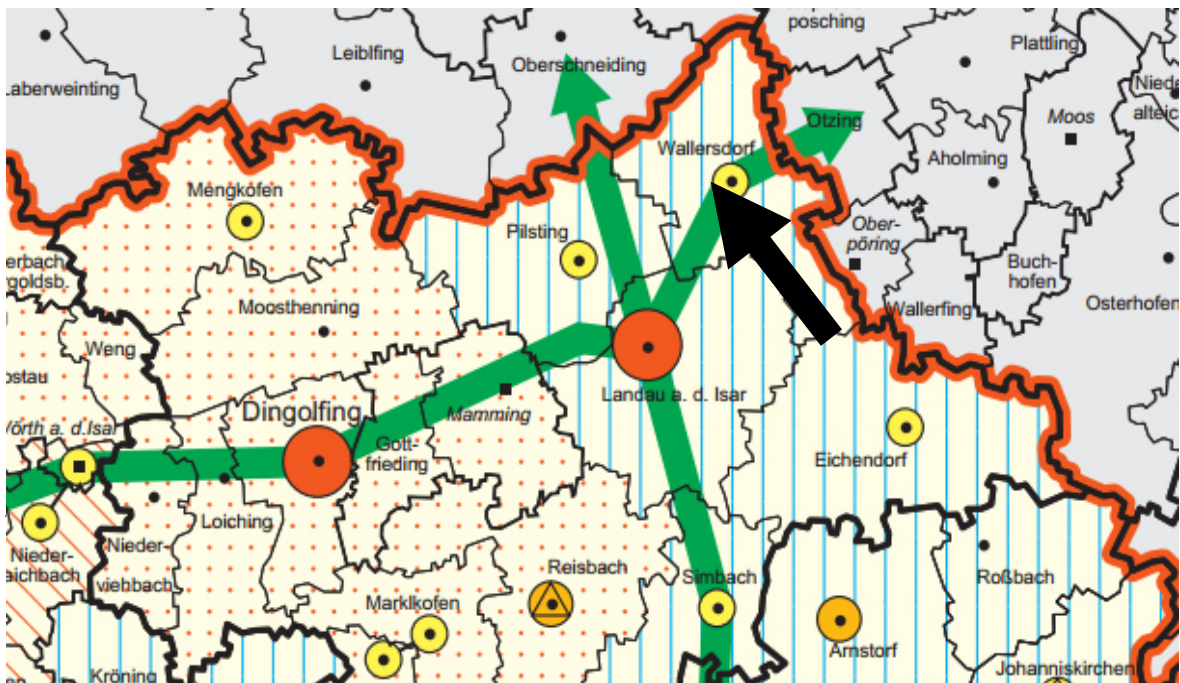


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und auch nicht in einem regionalen Grünzug.



Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)

Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet liegen keine Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung.

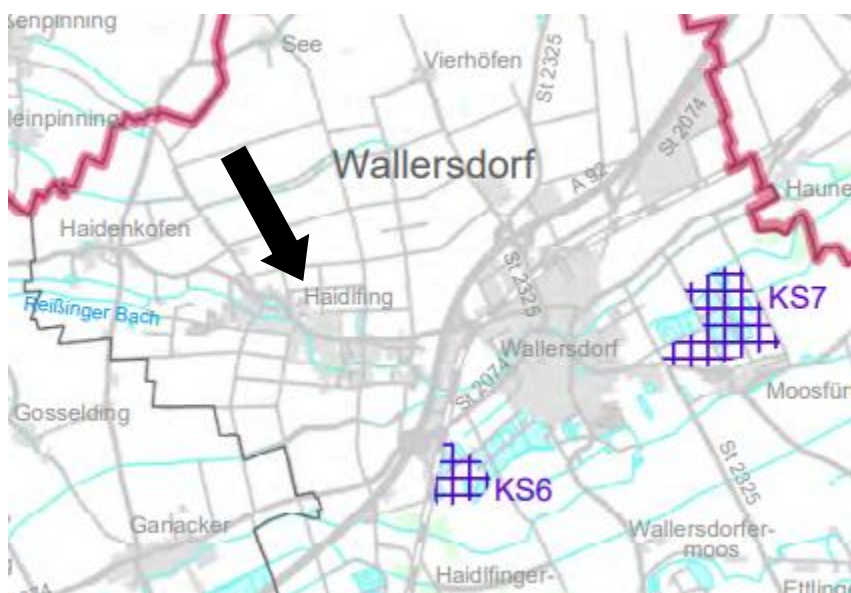


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 01/2026)

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 ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dazu zählt der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen (LEP Bayern 2.2.5).

Zur Siedlungsstruktur sagt das LEP folgendes aus:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP Bayern 3.1.1).

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. Im Planungsgebiet existieren keine spezifischen Darstellungen.

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 Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotop 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.

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 Wallersdorf gibt es keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus dem Planungsgebiet „MDW Haidfing-Nord“ am nördlichen Ortsrand von Haidfing. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
550	Haidfing

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,73 ha.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Darstellung / derzeitige Nutzung
Fläche für die Landwirtschaft

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von Süden über den Kappellenweg und die Kreisstraße DGF 5 und wird als ausreichend erachtet.

3.3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) mit Sitz in Moos sowie das Leitungsnetz des Marktes Wallersdorf und kann als gesichert angesehen werden.

3.3.3 Abwasserbeseitigung

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

3.3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst breitflächig versickert.

3.3.5 Anschluss an das Stromnetz

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH und kann als gesichert angesehen werden.

3.3.6 Abfallwirtschaft

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

3.3.7 Landwirtschaft

Beim Planungsgebiet handelt es sich momentan um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. 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 Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP Bayern 3.1.1).

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen im Planungsgebiet.

3.3.9 Gewässer

Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet.

3.3.10 Erholung

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um den örtlichen Bedarf zu decken, soll ein dörfliches Wohngebiet an die bestehende Bebauung in Haidlfing angeschlossen werden. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Kapellenweg und die Kreisstraße DGF 5. Im Osten und Norden sind Bäume als Ortseingrünung geplant, so dass eine das Landschaftsbild störende Fern- bzw. Nahwirkung so weit wie möglich vermieden wird.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, im nördlichen Bereich von Haidfing an die bestehende Wohnbebauung ein Dörfliches Wohngebiet zu entwickeln.

Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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. Die Böden sind dabei deutlich anthropogen überprägt. Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

5.2.2 Klima und Luft

Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Die Beckenlandschaft weist ein mildes, vergleichsweise niederschlagsarmes Klima auf. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Westen bei 600–700 mm und im Osten bei 800–900 mm. Für Frühjahr und Herbst ist eine ausgeprägte Nebelbildung charakteristisch. Die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei $-0,1\text{ °C}$, im Juli bei $19,4\text{ °C}$, im Jahresmittel um die 10 °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. 334 m ü. NN.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer fehlen im Vorhabengebiet.

5.2.4 Arten und Lebensräume

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Potenziell natürliche Vegetation (pnV)

M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte

Fauna

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

5.2.5 Landschaftsbild

Die Landschaft im Wirkraum des Vorhabens ist durch offene Ackerflächen und der angrenzenden Bebauung von Haidlfing geprägt.

Landschaftsprägende Elemente wie z.B. Feldgehölze fehlen im näheren Umgriff.

5.2.6 Mensch (Erholung)

Das Projektgebiet weist aufgrund seiner Lage und der geringen Größe keine gesonderte Erholungsfunktion auf.

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 Markt Wallersdorf gibt es ebenfalls keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet. Allerdings befindet sich in direkter Umgebung östlich des Planungsgebiets ein Bodendenkmal (D-2-7242-0119). Dies wird jedoch von der Planung nicht beeinträchtigt.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Boden

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

Wasser

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erwartet. 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 lockeren Bebauung 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). Durch die geplante Bebauung wird sich zwar das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Dennoch sorgen die Eingrünungsmaßnahmen, der Anschluss an die bestehende Bebauung sowie die Baugrenze dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entsteht.

Mensch (Erholung)

Das Vorhabengebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Mensch (Immissionen)

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

Lediglich 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 Markt Wallersdorf gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

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 oder in der Nähe eines FFH-Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil der Flächen würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten könnten nicht umgesetzt werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

Schutzgut Wasser

- breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaftsbild

- Mit einer wirksamen Eingrünung der Bauflächen und des Ortsrandes auf der Ebene des Bebauungsplanes kann eine Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

5.5.2 Ausgleich

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblatts ergeben können, stehen ausreichend Flächen zur Umsetzung im Marktgemeindegebiet zur Verfügung.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021). Im Gemeindegebiet stehen ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Dörflichen Wohngebieten im Gemeindebereich festgelegt. Bei Vorgesprächen mit möglichen Nutzern und den zuständigen Behörden wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv geprüft. Für die Flächendarstellung des Dörflichen Wohngebiets „Haidlfing-Nord“ gibt es im Ortsteil Haidlfing derzeit keine gleichwertigen Alternativen.

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. 30 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 der Fläche für das Dörfliche Wohngebiet „Haidlfing-Nord“ westlich von Wallersdorf am nördlichen Ortsrand von Haidlfing 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.

Landshut, den 19.01.2026