

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### "Gewerbegebiet Vordersarling West II"

---

**GEMEINDE UNTERDIETFURT**  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Planstand: VORENTWURF in der Fassung 02.09.2025  
Arbeitsstand: 07.08.25

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	3
1.1.1.1	Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.1) .....	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.2) .....	3
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3) .....	4
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	4
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....</b>	<b>4</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	4
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	4
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	4
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	5
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	5
1.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	5
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	7
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	8
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	9
1.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	11
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	13
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	14
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	15
1.2.2.9	Wechselwirkungen .....	16
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 16	
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	17
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	17
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>18</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	18
1.4.3	Eingriffsregelung .....	19
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl .....	19
1.4.3.2	Ausgleichsfläche(n) .....	20
1.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	23
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>24</b>
1.5.1	Standortwahl .....	24
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	24
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	24
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

#### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

##### 1.1.1.1 Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.1)

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an bestehendes Siedlungsgebiet (Gewerbegebiet) an. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

##### 1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.2)

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland im Gemeindegebiet von Unterdietfurt. Das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T6- Oderdietfurt“ ragt in den westlichen Teil der vorliegenden Planung hinein. Es liegen keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Südlich, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“ sowie der Regionale Grünzug „13 – Rottal“.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

Die derzeit gemeldete Ökofläche des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt innerhalb des Geltungsbereiches ist noch nicht angelegt und nicht weiterverfolgt, der Gemeinde liegen andere, besser geeignete Flächen vor.

### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein, aber Überflutungsbereich des Mainbaches wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Nein, bei Einhaltung der Auflagen aus Gutachten

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP

(Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Juli 2023.

### 1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

## 1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

### 1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Huldessen, Gemeindegebiet Unterdietfurt westlich des Ortsteils Vordersarling. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	1844
2015	2079
2022	2200
2024	2249

Quelle: <https://de.wikipedia.org>

Zu 2.: In Unterdietfurt besteht seit Jahren erhöhter Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den konkreten Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre zeigt einen Anstieg der Einwohnerzahlen in Unterdietfurt (siehe Tabelle). Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1852 auf 2091 um 239 Einwohner bzw. um 12,9 %.

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern.

Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

In der Gemeinde Unterdietfurt leben 2249 Menschen (Stand 31. Dezember 2024). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 8,1 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,30 ha/Jahr und 5,93 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 5,93 ha an Fläche verbrauchen.

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

### Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ bzw. 17. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelt, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse, es besteht außerdem konkreter Bedarf für die Aussiedlung von Gewerbeflächen.
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen insbesondere für (potenziell) interessierte Gewerbebetriebe
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat einen neuen Flächenverbrauch von ca. 3,32 ha zur Folge, davon sind 2,68 ha reine Gewerbefläche. Durch die vorliegende Planung wird vom nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässigen Wert (Verbrauch bis zum Jahr 2037) von 5,93 ha ca. 2,68 ha verbraucht. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass an bestehende Gewerbeflächen angebunden werden kann und der Gemeinde derzeit keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung

erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von der bestehenden Bundesstraße B 388 im Norden, der bestehenden Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“) sowie der Bahnstrecke Mühldorf – Passau im Süden, der derzeit vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie von den bereits bestehenden Nutzungen im Siedlungsbereich östlich (Gewerbegebiet südlich, weitere Betriebe u.a. Landwirtschaftsbetriebe im Dorfgebiet, Wohnnutzung im Dorfgebiet und Allgemeinen Wohngebiet) aus. Von den genannten Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet und in der Umgebung ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen. Das Planungsgebiet schließt an bereits bestehende Gewerbebetriebe im bestehenden Gewerbegebiet südlich des Vorhabens an, von welchen bereits Emissionen ausgehen.
- Die Planung grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Dabei handelt es sich um zwei Anwesen mit Wohnnutzung, eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle und gewerblich genutzte Flächen südlich. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist der Trennungsgrundsatz von lärmintensiveren Nutzungen im Gewerbegebiet zur schutzbedürftigen Wohnnutzung im Dorfgebiet und Allgemeinen Wohngebiet östlich einzuhalten.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Eine Anbindung der Grundstücke erfolgt jeweils über die bestehende Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“.
- Unterdietfurt hat derzeit keine eigene Bahnstation, die nächstgelegenen Stationen befinden sich in Massing und Eggenfelden. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.

- Südlich des Vorhabens liegt der Rottalradweg, der in diesem Bereich entlang der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ verläuft. Ein ausgebauter Weg eigens für Fußgänger und Radfahrer liegt nicht vor. Das Radwegenetz in Unterdietfurt und Ortsteilen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen (Betriebe, Bundesstraße, Landwirtschaft und sonstige Siedlung) und neu entstehende Emissionen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Ein Lärmgutachten wurde erstellt und der Planung zugrunde gelegt.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Ackerland, genutzt. Nördlich liegen Straßenböschungen, zum Teil mit Gehölzen, entlang der Bundesstraße B 388. Im westlichen Bereich des Planungsgebiets, zwischen Bundesstrasse und Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“, befinden sich Wiesen, wenige Gehölze und der Mainbach. Es handelt sich hierbei um eine Ökokontofläche (laufende Nummer im Ökoflächenkataster 1003770, Beschreibung 6424/1291/1).

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Am Mainbach, außerhalb des Planungsgebiets sind die Biotope Teilfläche Nr. 7641-0088-001 und Teilfläche Nr. 7641-0088-002 „Feuchtwald, Feld- und Ufergehölz östlich Winichen“ verzeichnet.

In einer Entfernung von etwa 500m und mehr, südlich der Planung fließt die Rott. Rott, ein Fließgewässer 1. Ordnung, und Rottaue liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. In diesem Bereich liegen zahlreiche aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen, bestehend aus Feucht- und Nasswiesen, Schilfröhrichten sowie weiteren gewässerbegleitenden Biotopen, welche dem Lebensraumkomplex des Flusses angehören. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an der Rott und Rottaue. Der Lebensraumkomplex der Rott bietet Lebensraum für zahlreiche wertgebende Fisch- und Muschelarten sowie Wasservögel und Libellen. Für die beiden Katholischen Kirchen in Unterdietfurt und Oberdietfurt sind Sichtungen des Großen Mausohrs belegt. Die genannten Artennachweise liegen im weiteren Umfeld der Planung. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.

- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen und Wiesen-Brachflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotop von der Planung betroffen.
- Der Mainbach liegt im westlichen Bereich, innerhalb des Planungsgebietes und bleibt durch die Planung unbeeinträchtigt (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser)
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bundesstraße B 388, die südlich gelegene Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und Bahnstrecke sowie bestehende Gewerbeflächen und Siedlungen.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Feuchtwälder und Schilfröhrichte mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen am Mainbach und an der Rott, diese Bereiche werden durch die geplanten Maßnahmen nicht nachteilig beeinträchtigt. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

#### 1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich, als Grünland oder als Saum genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist in diesen Bereichen intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten bzw. angrenzend.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

<b>Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU</b>	
<b>Legendeneinheit (Kurzname)</b>	<b>Legendentext</b>
8a (Anmerkung: innerhalb PG)	Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
73b (Anmerkung: innerhalb PG) Bereich des Sickerbeckens	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65-58).

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt, lediglich im Bachbereich ist das Standortpotential aufgrund des Wassereinflusses höherwertiger. Die Retentionsfähigkeit des Bodens bewegt sich im hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier im mittleren bis hohen Bereich gemäß Bodenschätzung, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

#### Denkmalschutz:

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten:

Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Es wurde ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten erstellt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- **Versickerung des Regenwassers an Ort und Stelle**
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

**Bestand:**

Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich der Mainbach. In einer Entfernung von etwa 500m und mehr, südlich der Planung fließt die Rott. Rott, ein Fließgewässer 1. Ordnung, und Rottaue liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Flusstal, ebenfalls außerhalb der Planung, im Bereich des Mainbaches ist jedoch eine potentielle Aufstauffläche und wassersensibler Bereich zu berücksichtigen. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zum Flusstal sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Auenbereich mit Wiesen und Feuchtwäldern) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser der Rott höchst unwahrscheinlich. Dies verdeutlichen auch Modellberechnungen von potenziellen Wassertiefen bei Hochwasser des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, entnommen aus Daten des Geoinformationsdienstes FIS-Natur-Online. Die modellierten Überflutungstiefen bei häufigen Hochwassersituationen, 100-jährigem Hochwasser sowie Extremhochwasser liegen außerhalb des Planungsgebietes und ca. 200m entfernt.



Einstauflächen (lila) und wassersensibler Bereich (braun) Quelle Bayernatlas

Das Trinkwasserschutzgebiet „Eggenfelden-Oberdietfurt“ liegt westlich, außerhalb des Planungsgebiets. In diesem Bereich befindet sich auch das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T6- Ooderdietfurt“, welches jedoch in den westlichen Teil der vorliegenden Planung hineinragt.

Die Böden sind inhomogen und mäßig sickerfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und tragen nur mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht aus Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-7}$ m/s)  Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert

Südlicher Vollsotter	Kies, sandig, untergeordnet Schluff- und Toneinschaltungen; meist karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 90 m	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer (kf-Wert i. d. R. 5*10 <sup>-5</sup> bis 1*10 <sup>-4</sup> m/s), bei höherem Feinkornanteil mit geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal 1*10 <sup>-6</sup> m/s)  geringes bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen
----------------------	---	--

**Bewertung / Planung:**

- Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.
- Der westliche Bereich des Planungsgebiets ragt in ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung hinein.
- Die Rott sowie deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt im Flusstal, südlich, außerhalb des Planungsgebiets.
- Der Mainbach liegt westlich innerhalb des Planungsgebietes und bleibt unverändert.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), der örtlichen Versickerung und Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Niederschlagswasser kann versickert werden. Es wurde ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten erstellt.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Gemäß den Angaben aus der digitalen Hydrogeologische Karte 1:100.000 liegt das Planungsgebiet etwa mittig zwischen den Grundwassergleichen mit Höhenlage 415 mNN und 420 mNN. Die Geländehöhe liegt etwa zwischen 421 mNN und 430 mNN. Gemäß dem erstellten Bodengutachten ist mit Stau- und Schichtwasser zu rechnen, das sich im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante aufstauen kann.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

**1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

**Bestand:**

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die

jährlichen Niederschläge liegen nördlich der Rott bei ca. 750 mm. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar der aufgrund der Staubbildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ hohen Niederschlägen und zu lange anhaltenden Dauerregen führt. Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden sind durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in Hanglage und fällt von Norden nach Süden leicht ab. Von Westen steigt das Gelände an und fällt dann wieder in Richtung Osten ab. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten, je nach Bewuchs, einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölze an den Außengrenzen des Planungsgebiets zur Frischluftproduktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubbildung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und der Beheizung der Gebäude gegenüber.
- Von bereits bestehenden Gewerbe- und Siedlungsflächen gehen bereits Emissionen aus.
- Es sind weitere Emissionen durch Neuausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe, je nach Gewerbeart, zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubbildung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der Bereich ist von allen Richtungen einsehbar. Die Landschaft ist geprägt durch die Fluss- und Bachtäler, Wälder, Felder, Wiesen und die bestehenden, überwiegend dörflichen Siedlungsbereiche.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Das Vorhaben erfolgt im bereits vorbelasteten, anthropogen und technisch überprägten Raum westlich von Vordersarling. Konkret sind hierbei die bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere der Straßenkörper der Bundesstraße B 388 sowie der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“, die Bahngleise (Bahnstrecke Mühldorf – Passau), die

bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächen in der Umgebung und die PV-Freiflächenanlage südlich der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ zu nennen.

- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

#### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayer. LfU werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung.

Der westliche Teil des Planungsgebiets ragt in das Vorranggebiet zur Wasserversorgung T6 – Oberdietfurt hinein.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Gemäß den Zielen des Regionalplans Landshut ist in den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen, Vorrang einzuräumen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering

### 1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Es wurden Empfehlungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen getroffen (siehe Planteil).
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Der beplante Bereich liegt ca. 200m vom Festgesetztem Überschwemmungsgebiet im Flusstal der Rott entfernt. Dies trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Der westlich gelegene Mainbach wird durch die Festsetzungen von Bebauung freigehalten. Die Lage im Vorranggebiet für die Wasserversorgung wird bei der Planung berücksichtigt. Daher ist kein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers des Bereichs zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise). Die Täler (hier Bachtal am Mainbach) bleiben als mögliche Abflusskorridore für extreme Niederschlagsereignisse frei von Bebauung.

#### 1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

### 1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

#### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten

Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsflächen einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## **1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien für Gewerbehallen
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Erhalt des Mainbachs und Freihaltung des Bachtals von Bebauung
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- **Versickerung von Niederschlagswasser**
- Schutz des Grundwassers im Vorranggebiet zur Wasserversorgung
- Vorsehen und Unterhaltung von Nistplätzen / Nistkästen für Gebäudebrüter (als Hinweis)

### **1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### 1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

#### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die Eingriffsflächen (E.1, E.2 und E.3) werden überwiegend für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker, Feldweg, artenarmer Saum entlang von Verkehrswegen) eingewertet, lediglich der Gehölzbereich (E.4) im Bereich des Versickerungsbeckens ist ein Lebensraum mittlerer Bedeutung. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Die Fläche E.5 stellt eine temporäre Eingriffsfläche in einen Lebensraumtyp geringer Wertigkeit dar (Ruderalfläche). Im Bereich der Fläche E.6 (Hecke) inkludiert dem Bachbereich erfolgen keine Eingriffe.

Gemäß Empfehlung des Leitfadens werden die Eingriffsflächen E.1, E.2 und E.3 als Lebensräume mit geringer Bedeutung pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Für die Eingriffsfläche E.5 (Ruderalfläche) wird davon ausgegangen dass der Zustand nach Herstellung des naturnahen Regenrückhaltebeckens gleichwertig bzw. sogar eine Verbesserung des Ausgangszustandes darstellt, daher wird hier kein Eingriff bilanziert, für Eingriffsfläche E.4 wird der Bestand (Hecke B112 mit 10WP) abzüglich des Prognosezustands (G211 Mäßig extensivgenutztes artenarmes Grünland mit 6WP = 4 WP Eingriff) mit dem Eingriffsfaktor 1,0 als Eingriff bilanziert.

#### *Ermittlung der Eingriffsschwere*

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im GE:	<b>0,60</b>

#### *Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor*

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- **Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen**
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale **Planungsfaktor von 10%**

**Bestand und Bewertung:**



**Eingriffsbewertung:**



Kompensationsbedarf						
Eingriffsfläche		Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP
E.1		18676	3	0,6	0,9	30255,1
E.2		6265,3	3	0,6	0,9	10149,8
E.3		2296,96	3	0,6	0,9	3721,1
E.4		916,7	4	1	1	3666,8
						<b>47.792,8</b>

1.4.3.2 Ausgleichsfläche(n)

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches Nr.1 auf Flurnummern 1260,1261, 1291/1 und 1264, Gemarkung Huldessen, im Geltungsbereich Nr.2 auf Fl.Nr. 26, Gemarkung Unterdietfurt und

im Geltungsbereich Nr.3 auf Fl.Nr. xx, Gemarkung xx gedeckt. Der Rest wird durch den Kauf von Ökopunkten gedeckt.

**Fläche Nr. 1 (K.1 ff.) innerhalb des Vorhabensbereiches Geltungsbereich Nr.1 (Anlage eines mesophilen Heckengebüsches)**

**Teilflächen (Biotoptyp Bestand), Flurnummer Gemarkung, Fläche:**

K 1.1	Acker (A11 2WP), Flurnummer 1264, 1261, jeweils Teil Gemarkung Huldessen, Fläche 1484 qm
K 1.2	Acker (A11 2WP), Flurnummer 1260, jeweils Teil Gemarkung Huldessen, Fläche 402,9qm
K 1.3	Ruderalfläche artenarm (B432 4WP), Flurnummer 1291/1, jeweils Teil Gemarkung Huldessen, Fläche 454,2 qm

**Entwicklungsziel:** Entwicklung eines mesophilen Heckengebüsches (BNT B 112, 10 Wertpunkte) auf ehemals Ackerland (BNT A 11, 2 Wertpunkte) artenarmen Ruderalflächen, artenarmen Saumstrukturen und eines unbefestigten Grünweges

**Erstgestaltungsmaßnahme:**

Innerhalb der Flächen ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (C. Festsetzungen durch Text Pkt. 8.3.1 und 8.3.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzungen durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll in Teilflächen K 1.1, K.1.2 und K1.3 als vierreihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite der Reihen von 6,5m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

**Pflegemaßnahmen:**

Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig/ frühestens nach 15 Jahren. Das Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist nur in Abschnitten von max. 10 m zulässig und darf pro Pflegedurchgang nicht mehr als 30% des Bestandes betragen. Es ist darauf zu achten, dass immer auch „alte“ Abschnitte zur Verfügung stehen. Gehölze mit Lebensstätten (Höhlen, Spalten) sind von der Pflege auszunehmen. Es sind Überhälter zu belassen. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Bestehende (dem Zieltypen entsprechende) Gehölze können angerechnet werden.

Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

**Fläche Nr. 2 (K.2) innerhalb des Geltungsbereich Nr.2 (Anlage von Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausprägung)**

Lage/Flurnummer(n): 26 Teilfläche  
Gemarkung: Unterdietfurt  
Fläche: 2666,7 qm

Bestand (BNT):	Grünland G11 / 3 Wertpunkte
Ziel (BNT):	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) B432 / 10 Wertpunkte
Time lag:	-1 wegen nicht Erreichens des Entwicklungszieles innerhalb von 25 Jahren
Berechnung:	2.666,7 qm * (10-3-1) WP = 16.000,2 Wertpunkte
Erstgestaltung:	Bäume: Pflanzung von 12 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Verwendung von gebietseigenen Gehölzen des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland“. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbisschutz empfohlen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.  Wiese: (keine Maßnahmen erforderlich)
Pflege:	Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Wiese: 1. bis 4.Jahr = Aushagerungsphase Mahd 3 malig 1.Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes Ab dem 5. Jahr Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten. 20% der Fläche sind als Altgrasstreifen anzulegen.
Entwicklungsdauer:	Die prognostizierte Entwicklungsdauer beträgt ca. 25 Jahre.

**Fläche Nr. 4 (K.4) innerhalb des Geltungsbereich Nr.3 (Anlage von Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland)**

Lage/Flurnummer(n):	xx
Gemarkung:	xx
Fläche:	xx
Bestand (BNT):	xx
Ziel (BNT):	xx
Time lag:	xx
Berechnung:	xx qm * (10-3-1) WP = xx Wertpunkte
Erstgestaltung:	xxx
Pflege:	xx
Entwicklungsdauer:	Die prognostizierte Entwicklungsdauer beträgt ca. 25 Jahre.

**Allgemeine Auflagen zu Flächen Nr.1, Nr.2 und Nr.4:**

**Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße (Einmündungstrichter zur öffentlichen Straße) herzustellen.

#### **Rechtliche Sicherung:**

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn am Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

#### Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

#### Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

#### **Fläche K.3 Kauf von Ökopunkten**

**Nachweis, Kaufvertrag od. entsprechende Beglaubigung wird noch ergänzt.**

#### 1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

<b>Kompensation</b>						
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP	Ziel
K 1.1	1484	2	10	8	11872	B112
K 1.2	402,9	2	10	8	3223,2	B112
K 1.3	454,2	4	10	6	2725,2	B112
K.2	2666,7	3	9	6	16000,2	B 432 abzügl time lag
K.3	<b>Kauf von Ökopunkten</b>				9309,5	
<b>K.4</b>	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
Gesamt					<b>47.792,8</b>	
				Deckung	0,0	

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **47.792,8 Punkten** ist damit vollständig kompensiert.

## **1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **1.5.1 Standortwahl**

Die Gemeinde Unterdietfurt hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für die Wahl des Standortes sprechen außerdem konkrete Aussiedlungsabsichten eines Betriebs. Für den ansässigen Betrieb sind Alternativstandorte an anderer Stelle ungeeignet. Es besteht außerdem eine konkrete Planungsabsicht für Parzelle 2 und auf Parzelle 3 ist die Errichtung einer Heizzentrale / Heizhaus geplant.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet und an bestehendes Gewerbegebiet
- Anschluss an bestehende Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“), gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße B 388)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### **1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Unterdietfurt und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes westlich vom Ortsteil Vordersarling, Gemeinde Unterdietfurt, erfolgt eine Neuausweisung von Bauland. Der Bedarf leitet sich anhand einer konkreten Anfrage zur Aussiedlung eines Betriebs und zwei weiteren konkreten Anfragen ab. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen. Das Planungsgebiet bindet an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Vordersarling West“ südlich des Vorhabens an. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereiches Nr.1, Nr.2 und Nr. 4 sowie durch Ankauf von 9.309,5 Wertpunkten (Ökokonto) ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden/Wasser: Ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten wurde erstellt und in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch/Immissionen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering



.....  
Erster Bürgermeister  
Bernhard Blümelhuber

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.