

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 17

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

Planstand: VORENTWURF in der Fassung vom 02.09.2025
Arbeitsfassung: 07.08.2025

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

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	9
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	14
1.3.1.4	Verfahrensart	14
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	15
1.3.2.1	Flächennutzungsplan	15
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	15
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	15
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	16
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	16
1.4.2	Verkehrsanbindung	16
1.4.3	Infrastruktur	17
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	17
2.	Umweltbericht	21
2.1	Einleitung	21
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	21
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)	21
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)	21
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)	21
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	21
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	22
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	22
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	22
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	22
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	22
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	22
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	22
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	24
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	25
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	26
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	27
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	29
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	30
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	31
2.2.2.9	Wechselwirkungen	31
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	32
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	32
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	33
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	33
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	33
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	33
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	33
2.4.3	Eingriffsregelung	33
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	34

2.4.3.2	Ausgleichsfläche	34
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	34
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	34
2.5.1	Standortwahl	34
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	35
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	35
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Unterdietfurt plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Das bestehende Gewerbegebiet im Westen von Vordersarling soll in Richtung Norden erweitert werden. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es soll ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet, u.a. zur geplanten Aussiedlung eines ortsansässigen Betriebs sowie zwei weiteren Betrieben, aufgestellt werden. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Änderungen im Westen von Vordersarling, Gemarkung Huldessen schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die beplanten Flächen liegen nördlich von Unterdietfurt sowie östlich von Oberdietfurt, südlich der Bundesstraße B 388, in der Gemarkung Huldessen. Unterdietfurt gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Unterdietfurt nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ wird im Parallelverfahren neu aufgestellt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet das geplante Gewerbegebiet.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Unterdietfurt liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Unterdietfurt dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Der Ortsteil Vordersarling liegt direkt an der Bundesstraße B 388 ca. 350m nordöstlich von Unterdietfurt und ca. 8km westlich von Eggenfelden. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Massing. Südlich von Vordersarling verläuft die in weiten Teilen relativ naturnahe Rott mit zahlreichen wertgebenden Biotopflächen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet liegt südlich der Bundesstraße B 388 im Westen von Vordersarling. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen. Westlich der vorliegenden Planung, außerhalb liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Eggenfelden-Oberdietfurt“.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und

Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind im Osten das Mittelzentrum Eggenfelden und im Süden die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und

Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,

- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 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.

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

(G) 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.

(G) 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.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

4. Mobilität und Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.



Ausschnitt des Rottalradweges (dunkelblaue Linie) bei Vordersarling (Quelle: <https://radservice.radlland-bayern.de>) mit Planungsgebiet (PG)

In diesem Abschnitt entspricht der Radweg gleichzeitig einer Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“).

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

7.2.2 Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.

(G) Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. Die thermische Belastung der Gewässer durch Wärmeeinleitungen soll reduziert werden.

Fazit:

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.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 07.03.2024)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes Landshut Region 13 (Stand 28.03.2007) liegt Unterdietfurt im Nahbereich mit Geratskirchen und Massing. Unterdietfurt gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.03.2007) liegt Unterdietfurt auf einer Entwicklungsachse sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Teil A Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Raumentwicklung

I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G2) Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 2) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

(G 3) Für die bevorzugte Entwicklung der von Strukturschwächen gekennzeichneten Mittelbereiche u.a. Eggenfelden ist das interkommunale Bündnis „XPer Regio“ von Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des

Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden **entlang der Entwicklungsachsen** anzustreben.

III Zentrale Orte

(G 3.6) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Eggenfelden in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.

Dabei sind insbesondere anzustreben:

- Ausbau des Dienstleistungsbereichs
- Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur, vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Männer
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, vor allem im öffentlichen Verkehr.

Teil B – Fachliche Ziele

I Natur und Landschaft

Die Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut (13) zeigt südlich der Planung das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“. Die Rott liegt in einer Entfernung von ca. 300m und mehr zur Planung.

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

(Z 2.1.1.1) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

- Im Landschaftsraum Isar-Inn-Hügelland: u.a. „25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“
In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

2.1.2 Regionale Grünzüge

Gemäß der Karte „Natur und Landschaft“ des Regionalplans liegt südlich von Vordersarlring der Regionale Grünzug „13 – Rottal“.

(Z 2.1.2.1) In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.

(G) Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden.

(Z 2.1.2.2) In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen

raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen.

2.1.2.3 (Z) Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen (S) Gliederung der Siedlungsräume, (K) Verbesserung des Bioklimas und (E) Erholungsvorsorge zugeordnet:

- 13 Rottal (S) (K) (E);

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch

- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
- die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 1.6) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden.

Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.2) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

(G1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 1.6) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung: - Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des Verarbeitenden Gewerbes.

2.1 Land- und Forstwirtschaft

(G2.1.1) In der Region ist eine Landbewirtschaftung, die durch eine bäuerlich betriebene Landwirtschaft und die Zusammenarbeit von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben gekennzeichnet ist, von besonderer Bedeutung.

(G) Die Erzeugung von hochwertigen Nahrungsmitteln, Rohstoffen und Energie ist anzustreben.

2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe

(G 2.2.1) Insbesondere im Bereich der Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar und Eggenfelden ist die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Dienstleistungshandwerks von besonderer Bedeutung. In den südöstlichen Regionsteilen ist die Weiterentwicklung, Konsolidierung und Modernisierung des Handwerks anzustreben. Die Vorteile, die sich aus dem Tourismus ergeben, sind dabei zu nutzen.

(G 2.2.2) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilträumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

VI Energie

1 Allgemeines

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

VIII Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

Die Karte B VIII Wasserwirtschaft zeigt das Vorranggebiet der Wasserversorgung „T6 - Oberdietfurt“, welches in den westlichen Teil der vorliegenden Planung hineinragt.

(Z 1.4) Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt: u.a. T6 Oberdietfurt

(Z) In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(Z 2.5) Die Wärmebelastung der Gewässer, insbesondere der Isar, ist so zu begrenzen, dass ihre Funktion als ökologisch intakter Lebensraum erhalten bleibt.

(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottauensees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

Fazit:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt eine Neausweisung von Bauland im Gemeindegebiet von Unterdietfurt. Das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T6-Oberdietfurt“ 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“.



Ausschnitt mit Daten aus dem Regionalplan mit Luftbild und Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.
 2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
 3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

BayernNetzNatur-Projekt

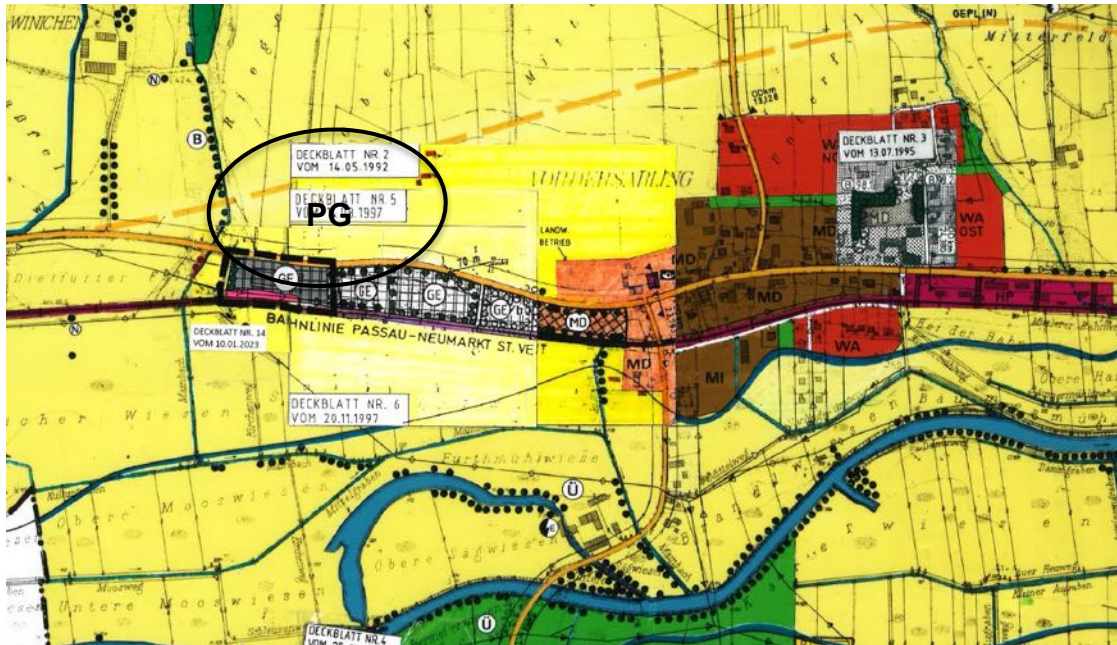
Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich überwiegend als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Südlich sind Flächen für Gewerbe, weiter östlich Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nördlich verläuft die Bundesstraße 388. Südlich von Vordersarling ist die Rott mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet dargestellt. Am Mainbach im westlichen Bereich des vorliegenden Vorhabens sind Bäume (Bestand) verzeichnet.

Die vorliegende 17. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten sowie Immissionsgutachten (Lärm) im Zuge des vorliegenden Vorhabens erstellt, deren Ergebnisse wurden in die Planungen insbesondere dem Bebauungsplan konkret berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

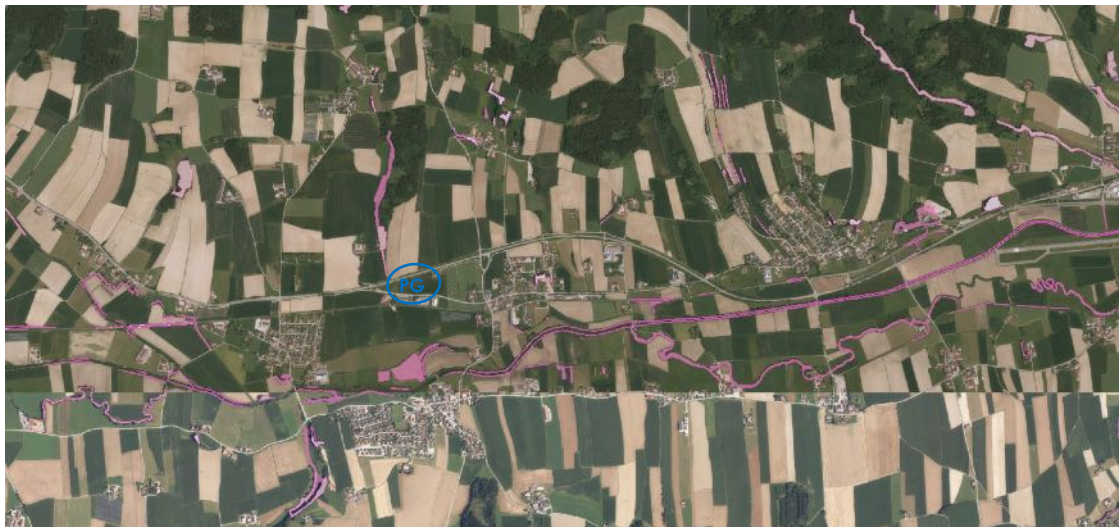
1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Unterdietfurt sowie östlich von Oberdietfurt, südlich der Bundesstraße B 388, in der Gemarkung Huldessen. Unterdietfurt gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern. Das bestehende Gewerbegebiet im Westen von Vordersarling soll in Richtung Norden erweitert werden.

Das Planungsgebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen von Vordersarling mit Gewerbegebiet an. Folgende Flurnummern 1264, 1261, 1291/1, 1289/14 und 1260, Gemarkung Huldessen, sind von der Planung betroffen. Der Ortsteil Vordersarling liegt auf einer Höhe von ca. 430m, etwa 500m nordöstlich von Unterdietfurt.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 3,3 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bundesstraße B388,
- im Westen die Bundesstraße B388 nordwestlich und Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ südwestlich,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Anwesen im Nordosten,
- im Süden durch die Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und das Gewerbegebiet Vordersarling.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Das geplante Vorhaben „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ liegt direkt an der Bundesstraße B 388 ca. 5km westlich von Eggenfelden und ca. 8km südöstlich von Gangkofen. Die nächstgelegenen Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befinden sich in Massing sowie in Eggenfelden.

Das Planungsgebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet südlich der Planung und bindet an die bereits bestehende Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“) an. Die

Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ bindet weiter östlich vom Vorhaben an die Kreisstraße PAN 29 („An der Furth“), welche in nördlicher Richtung zur Bundesstraße B 388 und in südlicher Richtung nach Unterdietfurt führt.

1.4.3 Infrastruktur

Unterdietfurt verfügt über folgende Bildungseinrichtungen: Kindergarten namens „St. Elisabeth“. Und Pfarrer-Reindl-Grundschule, beides in Unterdietfurt. In Unterdietfurt befinden sich ein Wertstoffhof und Kompostplatz, in Huldessen eine Müllumladestation. Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Unterdietfurt. Wasserversorger ist jedoch die Gemeinde Unterdietfurt. Die Reinigung von verschmutztem Wasser erfolgt in der Kläranlage in Unterdietfurt.

In Unterdietfurt und seinen Ortsteilen sind zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben. Im Gemeindegebiet gibt es die Freiwilligen Feuerwehren Unterdietfurt und Huldessen.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch / Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Unterdietfurt, Ortsteil Vordersarling, geschaffen. Die Planung erfolgt aufgrund bestehender Anfragen (geplante Aussiedlung), um dem konkreten Bedarf Rechnung zu tragen und es werden neue Arbeits- und Ausbildungsplätze durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen auf

Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Vordersarling“ an. Die geplante Erweiterung ermöglicht die Aussiedlung eines Gewerbebetriebs und berücksichtigt eine weitere Anfrage nach Gewerbegrundstücken. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen wird somit im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor. Weiterführende Informationen sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Rahmen der vorliegenden Unterlage sowie in Begründung und Umweltbericht zum im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaftsflächen in der Umgebung zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten im Gemeindegebiet wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Unterdietfurt gibt es keine betriebene Bahnstation mehr. Die nächstgelegenen Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf, die südlich der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ verläuft, befinden sich in Massing und in Eggenfelden. Viele Orte sind von Unterdietfurt bzw. Vordersarling aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Rottalradweg, gleichzeitig Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“, liegt südlich der Planung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in Unterdietfurt nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Unterdietfurt, hier Ortsteil Vordersarling, jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im westlichen Teilbereich des Planungsgebiets befindet sich der Mainbach, hier liegt kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor, der in den amtlichen Karten verzeichnete Einstaubereich wird von baulichen Maßnahmen freigehalten. In einer Entfernung von etwa 500m und mehr, südlich der Planung fließt die Rott. Rott und Rottaue liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Flusstal, ebenfalls außerhalb der Planung. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zum Flusstal sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Auenbereich mit Wiesen und Feuchtwälder) 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 mehr als 200m entfernt (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser in vorliegender Unterlage, sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

2. Umweltbericht

2.1 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren 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. In der vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)

2.1.1.4 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	Bei Einhaltung der	
		Auflagen aus dem	
		Gutachten, nein.	

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 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.

2.2.1.3 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.

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

2.2.2.1 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.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Unterdietfurt kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können derzeit nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung. Die vorliegende Planung dient neben der Berücksichtigung von Anfragen nach Gewerbegrundstücken außerdem den Aussiedlungswunsch aufgrund Erweiterungsbedarf eines bereits ansässigen Betriebs und einer konkreten Anfrage.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbegebiet
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bundesstraße B 388 sowie Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten (ausgenommen der Lage des westlichen Teils des Planungsgebiets innerhalb des Vorranggebiets für die Wasserversorgung)

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die vorliegende Planung aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen insbesondere für (potenziell) interessierte Betriebe
- 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

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass für die geplanten Vorhaben in Unterdietfurt keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere 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 (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

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

2.2.2.2 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 (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.
- Die Planung grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Dabei handelt es sich um zwei Anwesen mit Wohnnutzung und eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im planungsrechtlichen Außenbereich sowie um gewerblich genutzte Flächen südlich. Das Planungsgebiet hält zum Dorfgebiet einen Abstand von ca. 240m ein und zur Wohnbebauung im WA einen Abstand von ca. 485 m ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu sichern und der Trennungsgrundsatz ist einzuhalten.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung.
- Während der Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.3 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 Biotop innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Am Mainbach, außerhalb des Planungsgebiets sind die Biotop 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 Rotttaue 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 Rotttaue. 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, Wiesen- und Brachflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotop von der Planung betroffen.
- Der Mainbach liegt im westlichen Bereich des Planungsgebietes und bleibt unbeeinträchtigt (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes 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 auf Bebauungsplanebene werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für private und öffentliche Grünflächen (siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Feuchtwälder und Schilfröhrichte mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen im Lebensraumkomplex der Rott sowie am

Mainbach, außerhalb des Planungsgebiets und dessen unmittelbaren Wirkraum. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich 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

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendertext
8a (Anmerkung: innerhalb PG)	Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeilehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
73b (Anmerkung: innerhalb PG)	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 in der parallel erfolgenden Planung 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 sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

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:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.5 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 Aufstaufläche 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.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Eggenfelden-Oberdietfurt“ liegt westlich, außerhalb des Planungsgebiets. In diesem Bereich befindet sich auch das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T6- Oderdietfurt“, 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. $5 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s), bei höherem Feinkornanteil mit geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal $1 \cdot 10^{-6}$ 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, außerhalb des Planungsgebietes und bleibt unverändert.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Versickerung vor Ort, Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe und Versiegelung soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert. Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen. **Niederschlagswasser kann versickert werden. Es wurde ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten erstellt.**
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

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

2.2.2.6 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 Staubildungen 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 Staubentwicklung 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 weiterer Gebäude gegenüber.

- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen die Gebäudestellung und Pflanzungen (siehe Bebauungsplan) beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.7 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 werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ festgelegt (derzeit Aufstellung im Parallelverfahren).
- 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 im Planungsgebiet sowie südlich davon und die PV-Freiflächenanlage südlich der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ zu nennen.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude bzw. Anlage auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planungen sollen durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
-----------	------------	----------------	-----------------	-----------------

Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
------------------------	--------	--------	---------------	--------

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

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

Amtlich kartierte Biotop 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

2.2.2.9 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 gesichert.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2.2.3 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
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
Die Dächer können für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Weitere Information zu Erneuerbaren Energien sowie Energieeffizienz → wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- 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
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 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.

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

2.3.1 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.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. Im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 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 werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 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 auf Ebene des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die größte Teil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker, Feldweg, artenarmer Saum entlang von Verkehrswegen) eingewertet, lediglich der Gehölzbereich im Bereich des Versickerungsbeckens ist ein Lebensraum mittlerer Bedeutung. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Im Bereich der Ruderalfläche erfolgen temporäre Eingriffe im Bereich des Bachbereiches erfolgen keine Eingriffe.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland und Säume an Verkehrswegen bzw. Straßen. Es sind nur Flächen mit Eingriffen zu bilanzieren. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Die Planung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt ebenfalls auf Bebauungsplanebene im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 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 ortsansässigen Betriebes und eines zusätzlichen noch nicht ortsansässigen Betriebes. Für den ansässigen Betrieb sind Alternativstandorte an anderer Stelle ungeeignet.

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 wird im Rahmen von Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ dargelegt.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes westlich vom Ortsteil Vordersarling, Gemeinde Unterdietfurt, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen. Das Planungsgebiet bindet an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Vordersarling West“ an. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden/Wasser: Ein Bodengutachten inklusive Bestimmung der Versickerungsmöglichkeiten wurde erstellt.

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- / Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Bernhard Blümelhuber

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