
B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

DECKBLATT NR. 11
zum
Flächennutzungsplan

Gemarkung Unterdietfurt
Gemeinde Unterdietfurt



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines	4
2. Lage	5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung	6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung	6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)	12
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	12
3.4 Biotopkartierung Bayern	12
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	13
3.6 Überschwemmungsgebiete	14
3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	16
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz	18
3.9 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	19
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung	20
4.1 Anlass	20
4.2 Planungsidee	20
4.3 Straßen und Wegeanbindungen	20
4.4 Wasserversorgung	21
4.5 Abwasserbeseitigung	21
4.6 Stromversorgung	21
4.7 Telekommunikation	21
4.8 Abfallentsorgung	22
4.9 Altlasten	22
5. Immissionsschutz	23
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	23
7. Grünordnerische Maßnahmen	24
8. Umweltbericht	26

8.1	Allgemeines	26
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	27
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	30
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)	34
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	40
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
8.6.1	Anlass der alternativen Standortprüfung	40
8.6.2	Vorgehensweise.....	41
8.6.3	Auswahl und Prüfung möglicher Gewerbegebietsstandorte	43
8.6.4	Lage und Kurzbeschreibung der Suchräume	43
8.6.5	Untersuchung der Standorte bezüglich der Erschließungsmöglichkeit 46	
8.6.6	Bestehende Nutzungen auf den Standorten	46
8.6.7	Bewertung der Suchräume	47
8.6.8	Ziel der „Angebundenheit“ des Standortes nach dem LEP	54
8.6.9	Zusammenfassung der Alternativenprüfung.....	55
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	57
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	57
8.9	Zusammenfassung	58
9.	Literaturverzeichnis	59
10.	Abbildungsverzeichnis	59
11.	Tabellenverzeichnis.....	60
12.	Anhang.....	60

1. Allgemeines

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Unterdietfurt durch Deckblatt Nr. 11 zu ändern und die Flächen zukünftig als Gewerbegebiet darzustellen. Damit soll für den Betreiber einer Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, den Bestandsbetrieb mit dem Neubau einer Recyclinganlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauasphalt und Boden zu wiederverwendbaren Baustoffen zu erweitern und weiterzuentwickeln. Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen. In großflächigen Hallen sollen Bauschutt, Abbruchmaterial und sonstige recycelbare Bausubstanzen gebrochen, recycelt und aufgearbeitet werden. Das aufbereitete Material wird zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

Nachdem es sich in diesem konkreten Fall um eine Recyclinganlage handelt, die auf Grund seiner Tätigkeit als störend einzustufen ist (Staubentwicklung, Lärmentwicklung), ist es städtebaulich nicht sinnvoll, diesen Betrieb in eines der bestehenden Gewerbegebiete einzubinden. Zusätzlich befindet sich dieser Betrieb im Bestand schon seit längerem an diesem Standort und möchte dort erweitern.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ortschaft Neuaich befindet sich ca. 2,9 km östlich von Unterdietfurt und 1,1 km südlich der Ortschaft Huldessen. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die bestehende Bebauung der Ortschaft Neuaich und an die Kreisstraße PAN 56 an. Die nähere Umgebung wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen, dem angrenzenden Dorfgebiet und der bestehenden Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen Wimmer im Norden geprägt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daran westlich, östlich und südlich angrenzend liegen weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Lage

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 betroffenen Flächen schließen im Süden an die Ortschaft Neuaich an.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut. Darin ist die Gemeinde Unterdietfurt als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dargestellt. Auch eine Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Vilsbiburg und Eggenfelden verläuft durch das Gemeindegebiet.¹

Das Planungsgebiet steigt nach Süden auf einer Länge von 420 m um ca. 8,5 m an. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten, sowie die Verkehrsanbindung bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

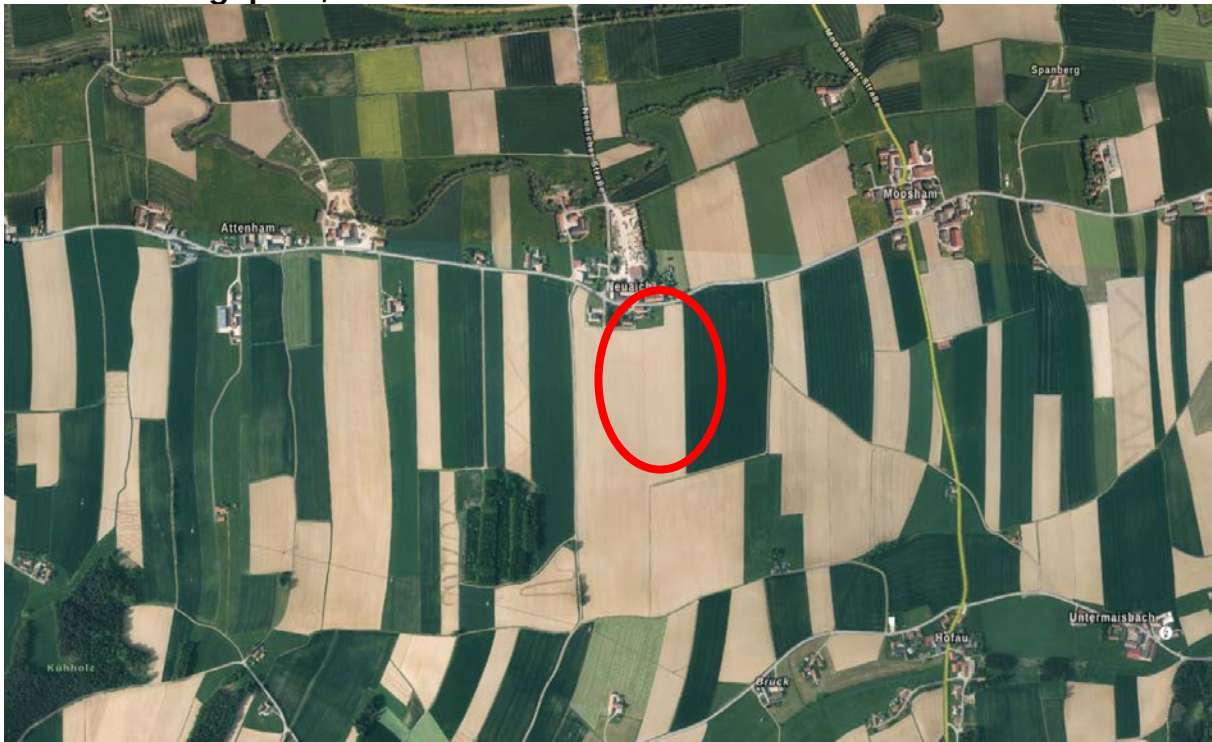


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Unterdietfurt als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.²

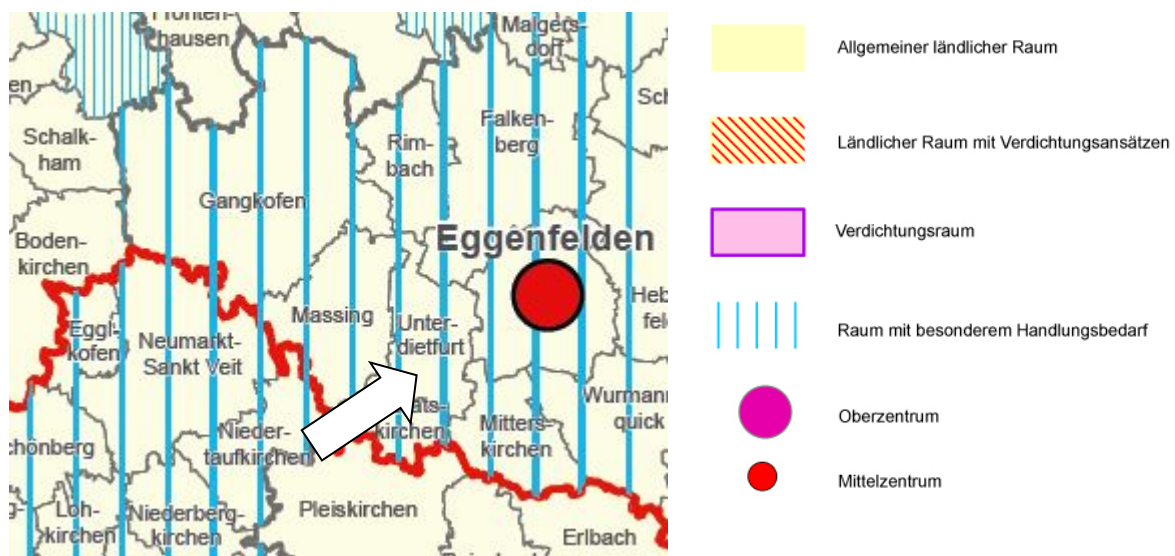


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

- 1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

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.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
 - *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
 - *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

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.*

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut. Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg verläuft durch das Gemeindegebiet von Unterdietfurt eine Entwicklungsachse.³

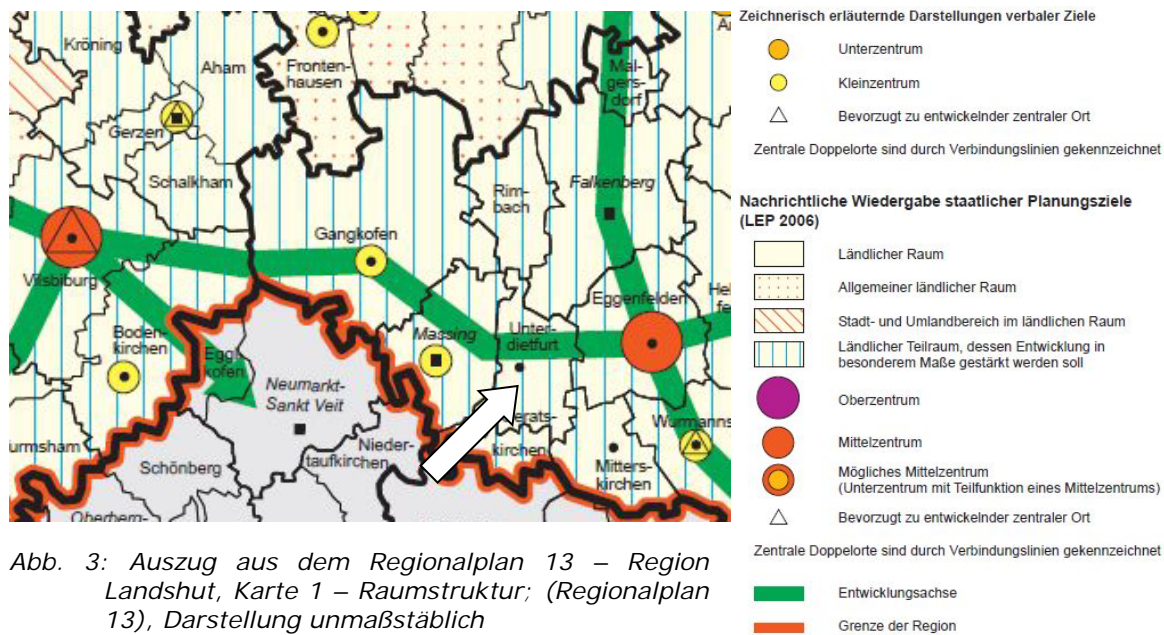


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

I Leitbild

1 (Z) 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.

2 (G) 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.

II Raumstruktur

2 (G) 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.

³ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und leistungsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich Unterdietfurt erfolgen.

Regionaler Grünzug

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft in West-Ost-Richtung der regionale Grünzug Nummer 13 „Rottal“ (siehe Abb. 4). Dem regionalen Grünzug werden folgenden Freiraumfunktionen zugeordnet: Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas und Erholungsvorsorge.⁴ Durch das nördlich angrenzende Bauvorhaben werden diese Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestrichelt: regionaler Grünzug im Gemeindegebiet

⁴ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Im Gemeindegebiet von Unterdietfurt verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 25 „Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“.⁵ Wie in der Abbildung 5 zu erkennen ist, liegt das Planungsgebiet nicht in diesem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Grün gekreuzt: landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Gemeindegebiet

Vermeidung von Zersiedlung

Im Landesentwicklungsprogramm wird zur Vermeidung von Zersiedlung folgendes Ziel formuliert⁶:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *(...)“*

⁵ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

Der gewählte Standort ist durch seine Lage im Anschluss an den „Weiler“ Neuaich im Außenbereich ein „nicht angebundener“ Standort. Für den gewählten Standort wird in der Alternativenprüfung unter Punkt 7.6 aufgezeigt, dass in diesem Fall die Ausnahme zulässig ist, da drei im LEP formulierten Ausnahmetatbestände erfüllt werden und alle anderen Erfordernisse (keine Schutzgebiete, ausreichende Größe, gute Erschließung, relativ ebene Fläche, keine bzw. geringe Nutzungskonflikte) gegeben sind. Das betrachtete Flächenareal ist bereits im Eigentum der Fa. Wimmer und stellt auch ausreichend Flächen für evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) und Randeingrünungen zur Verfügung. Auch Biotope oder andere Kleinstrukturen sind nicht betroffen, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen handelt. Somit ist dieser Standort auch aus naturschutzfachlicher Sicht unproblematisch. Er bildet somit eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes und dessen Erschließungseinrichtungen, da die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann. Bei der geplanten Betriebserweiterung handelt es sich um einen großflächigen produzierenden Betrieb mit einer Größe von über 6 ha. Durch die vorgesehene Recyclinganlage sind Lärm- und Staubemissionen, sowie eine Verkehrszunahme, zu erwarten, die sich auf umgebende Wohnnutzungen negativ auswirken kann.

Somit sind für den Standort Neuaich die Ausnahmen gem. Landesentwicklungsprogramm gegeben.

Schlussfolgerungen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Unterdietfurt, die gewerbliche Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb trotz Lage im Außenbereich bereitzustellen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend gewichtet und sind in den Planungen berücksichtigt. Naturschutzfachliche Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung benannt und umgesetzt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Gewerbegebietsausweisung erfüllt werden können.

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet und in näherer Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁷.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht vorhanden sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.⁸

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben ist auszuschließen.

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotop (Abb. 6).

In der näheren Umgebung sind folgende amtlich kartierten Biotop und kartierte Ökokonten vorhanden:

- 7642-0105-001 – „Gehölz- und Schilfsäume am "Rottmühlkanal" zwischen Dietfurt und Dietraching“ (ca. 340 m nördlich des Bauvorhabens)
- 148039 – Ökokonto (ca. 175 m nordwestlich des Bauvorhabens)
- 148038 – Ökokonto (ca. 220 m östlich des Bauvorhabens)
- 148037 – Ökokonto (ca. 210 m südwestlich des Bauvorhabens)

Die umliegenden Biotop werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotop auszugehen.

⁷(FINWeb, 2020)

⁸ (FINWeb, 2020)



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotop- und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotop
Grün und lila: Ökoflächenkataster – A/E-Flächen

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁹:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

⁹ (BNatSchG, 2020)

5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Änderungsbereichen des Deckblattes Nr. 11 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

3.6 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Rott (Abb. 7). 350 m nördlich des Planungsgebietes beginnt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

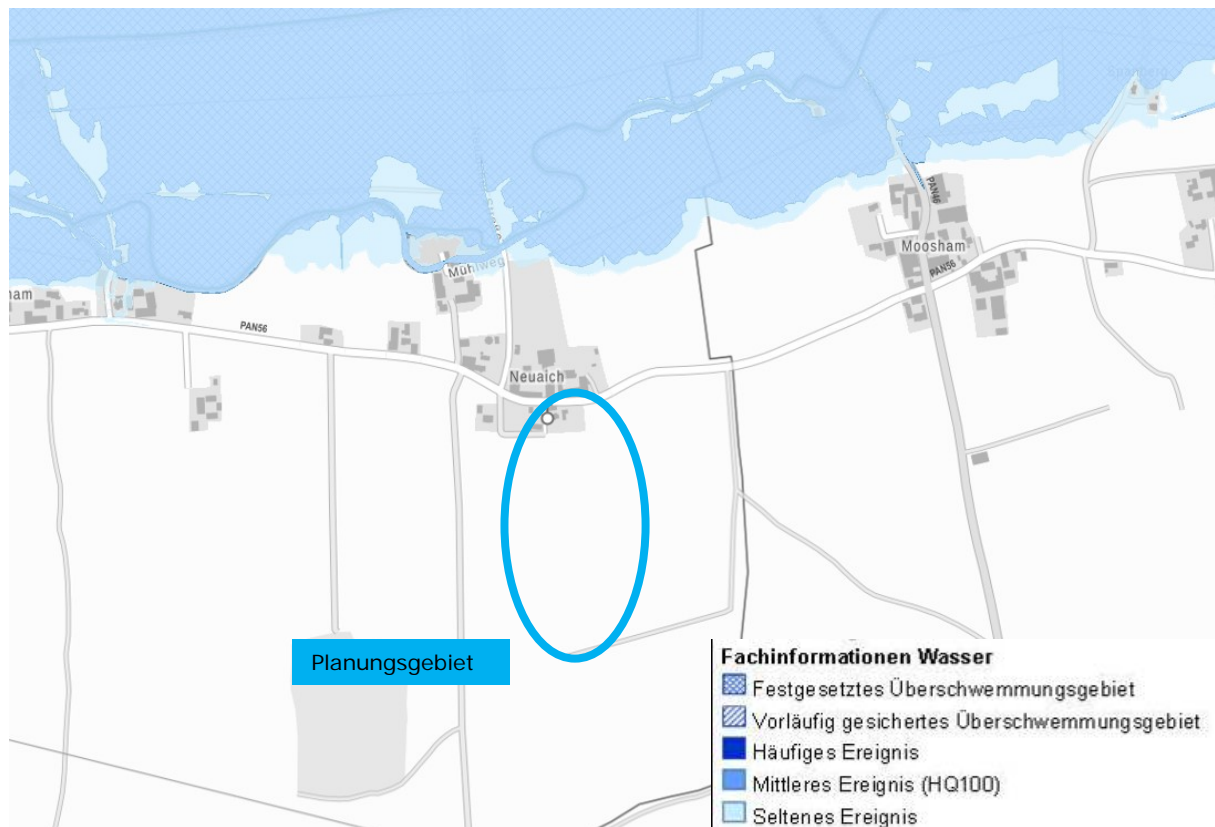


Abb. 7: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des BayernAtlas (Abb.9) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet.

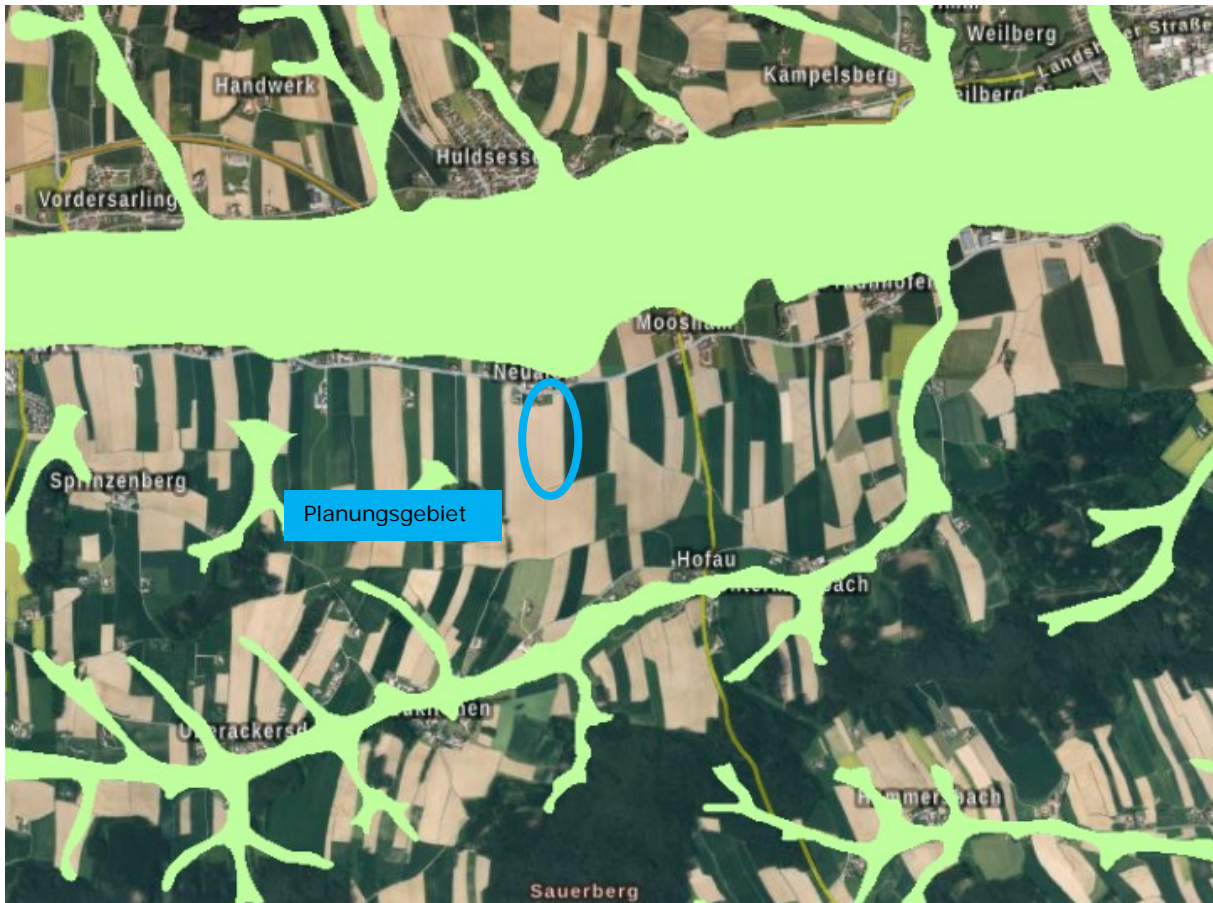


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 11 kommen keine Denkmäler vor. Somit werden auch keine Denkmäler beeinträchtigt.

Das Bodendenkmal D-2-7642-0028 („untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Mariae Namen in Neuaich“¹⁰) liegt allerdings unmittelbar nördlich des Planungsgebietes. Das Bodendenkmal könnte sich vor Ort durchaus deutlicher in Planungsgebiet hineinstrecken. Im gesamten Gebiet muss daher mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter, Bodendenkmäler gerechnet werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

¹⁰ (BayernAtlas, 2020)

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes liegt die Kath. Filialkirche Mariae Namen, eine Wallfahrtskirche (D-2-77-151-20: „Saalbauanlage mit Zwiebelturm wohl Mitte 17. Jh., über älterem Kern; mit Ausstattung“¹¹).

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG¹²).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Durch die präsenste Lage im Ortsteil an der Hauptverkehrsstraße ist das Kirchenbauwerk mit dem Zwiebelturm über die Straßenachse sichtbar. Durch die geplanten Neubauten büßt das Baudenkmal seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da sich das Planungsareal im Süden abseits der Erschließungswege und somit außerhalb der Sichtachsenbeziehung befindet.

¹¹ (BayernAtlas, 2020)

¹² (DSchG, 2019)

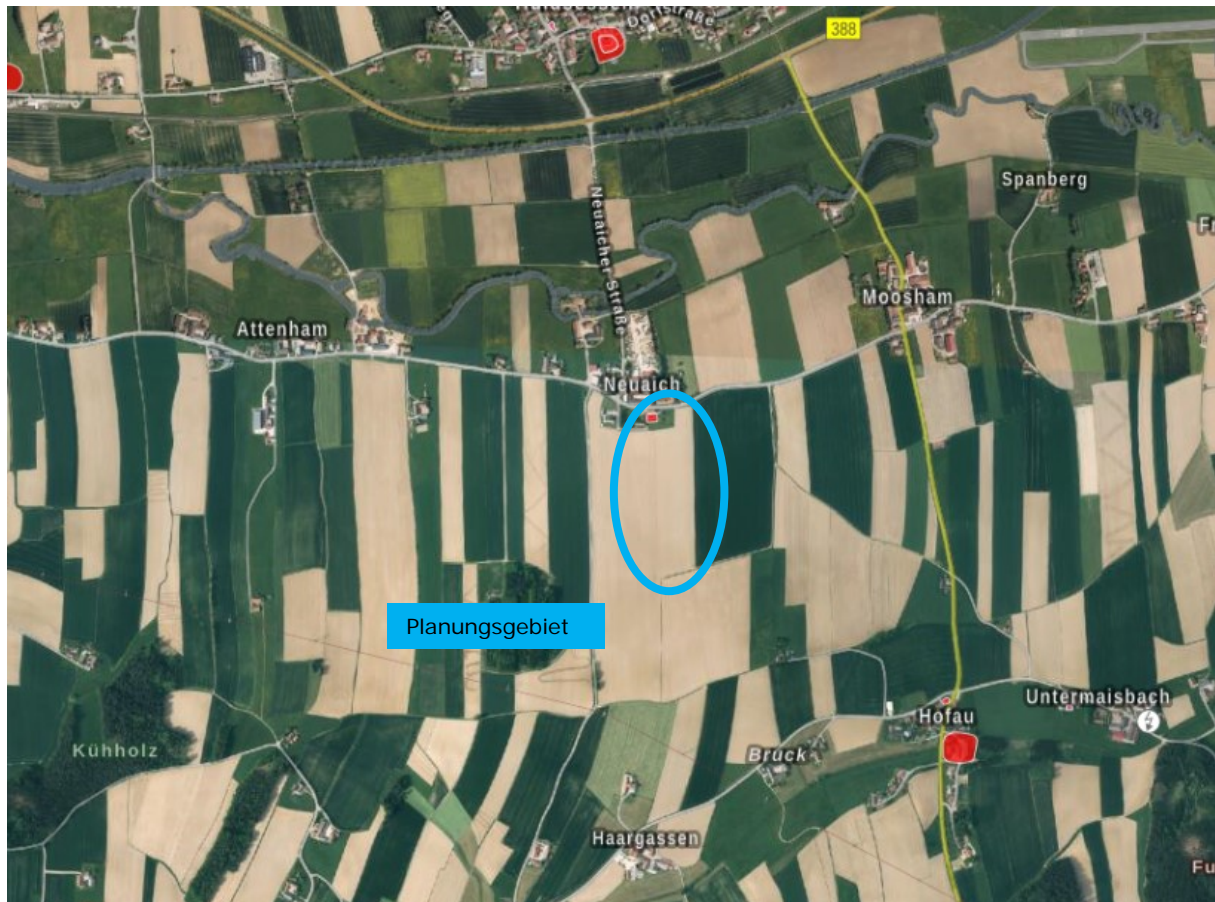


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.9 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (gelbe Flächen) dar (Abb.10). Diese wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt.

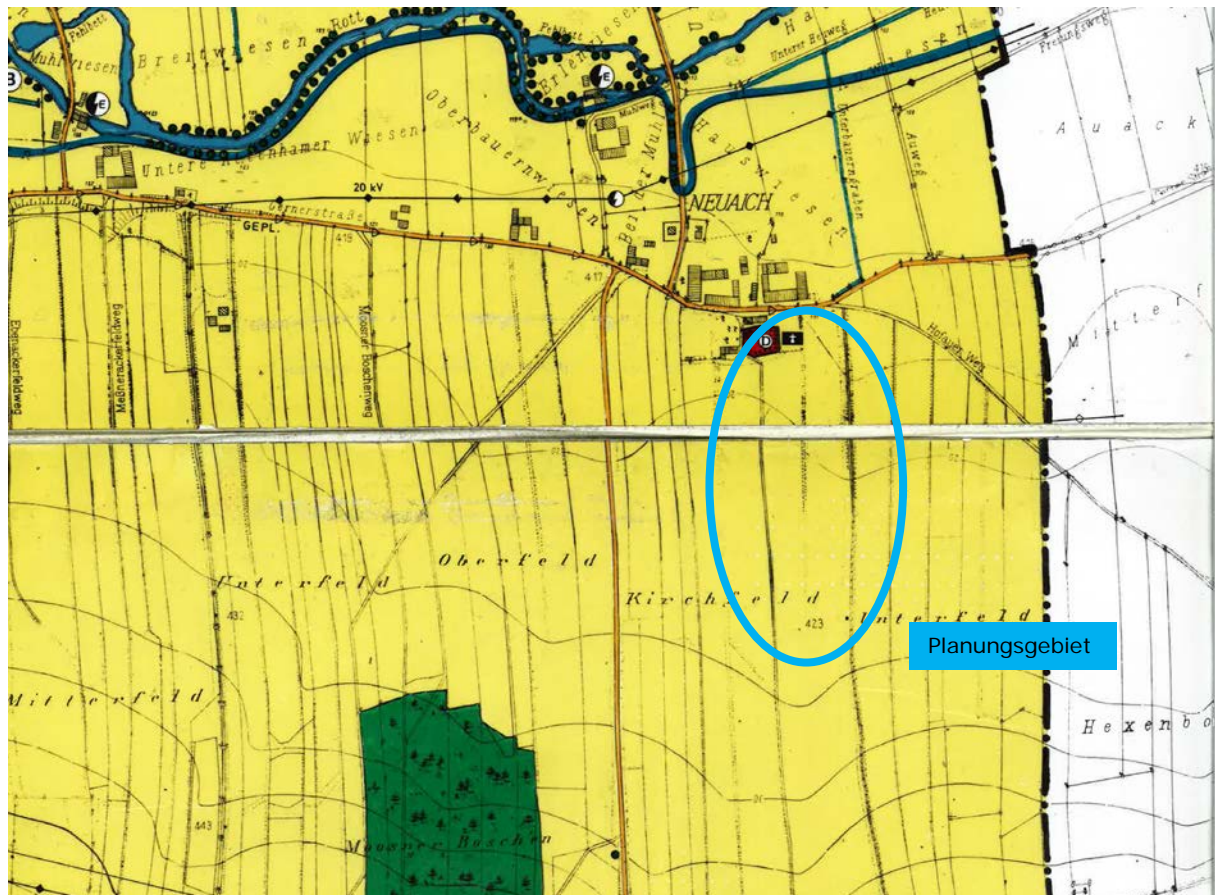


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Planungsabsicht der Gemeinde Unterdietfurt ist, durch die Änderung in der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung und Erweiterung eines Bestandsbetriebes (Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen) mit Neubau einer Recyclinganlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauphosphat, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen zu wiederverwendbaren Baustoffen zu schaffen. Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen. In großflächigen Hallen sollen Bauschutt, Abbruchmaterial und sonstige recycelbare Bausubstanzen gebrochen, recycelt und aufgearbeitet werden. Das aufbereitete Material wird zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

Nachdem es sich in diesem konkreten Fall um eine Recyclinganlage handelt, die auf Grund seiner Tätigkeit als störend einzustufen ist (Staubentwicklung, Lärmentwicklung), ist es städtebaulich nicht sinnvoll, diesen Betrieb in eines der bestehenden Gewerbegebiete einzubinden. Zusätzlich befindet sich dieser Betrieb im Bestand schon seit längerem an diesem Standort und möchte dort erweitert.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 11. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“.

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6,8 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Teilflächen mit der Flurnummer 475, 466, 456 und 397 (PAN 56), Gemarkung Unterdietfurt.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Das Planungsgebiet ist von Norden her über die Kreisstraße PAN 56 erschlossen. Die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegege-

setz¹³ von 15 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße PAN 56, ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Erforderlich Sichtdreiecke sind ebenfalls freizuhalten. Näher wird in der verbindlichen Bauleitplanung darauf eingegangen.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Unterdietfurt.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal der Gemeinde Unterdietfurt zugeführt.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Der Kreisstraße PAN 56 und deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) darf aus dem Baugebiet keine Oberflächen- oder Dachabwässer zugeleitet werden.

4.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

4.7 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baufläche an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

¹³ (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, 2019)

4.8 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

4.9 Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten ist nicht auszugehen.

5. Immissionsschutz

Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet.

Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren durch das Büro hooock und partner aus Regensburg erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Staub

Das Planungsgebiet ist von der Staubbelastung der im Norden befindlichen bestehenden Erd- und Tiefbaufirma Wimmer mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen vorbelastet. In dem neu geplanten Betrieb werden der Bauschutt, das Abbruchmaterial und sonstige Bausubstanzen in großflächigen geschlossenen Hallen gebrochen und recycelt, um die Staubentwicklung zu minimieren. Das aufbereitete Material wird überwiegend in den neu zu bauenden Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan:	östlich von Unterdietfurt
Flurnummer (Teilflächen):	475, 466, 456 und 397 (PAN 56), Gemarkung Unterdietfurt
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 6,8 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 6,5 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	größer als 0,35, da Gewerbegebiet (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,3
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	2,0 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr.11 betroffenen Flächen liegen im Gemeindegebiet von Unterdietfurt im Ortsteil Neuaich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt ist die Ortschaft in Norden des Planungsgebietes als Splittersiedlung im Außenbereich dargestellt. Das Planungsgebiet ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt. Die Erschließung verläuft über die nördlich befindliche Kreisstraße PAN 56. Das Planungsgebiet steigt nach Süden auf einer Länge von 420 m um ca. 8,5 m an.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat hat am 03.07.2019 beschlossen, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 11 zu ändern.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Gewerbegebiet darzustellen.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes 11 ist, durch die Änderung in der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes (Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen) mit Neubau einer Recyclinganlage/Produktionsanlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauasphalt und Boden zu wiederverwendbaren Baustoffen zu schaffen. Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen. In großflächigen Hallen sollen Bauschutt, Abbruchmaterial und sonstige recycelbare Bausubstanzen gebrochen, recycelt und aufgearbeitet werden. Das aufbereitete Material wird zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

Diese Fläche wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit dem Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 11 werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Gewerbegebietes
- kleinere Flächen als gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünflächen

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung:

Die Gemeinde Unterdietfurt gehört zum Landkreis Rottal-Inn.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13 – Landshut. Das Gemeindegebiet von Unterdietfurt wird von einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung durchschnitten. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.¹⁴

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:

- nachhaltige Einwicklung der Wirtschaftskraft
- Sicherung und Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort mit Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Unterdietfurt. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung getroffen.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines Gewerbegebietes im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Direkte Anbindung an die Kreisstraße PAN 56 und den bestehenden Spartenleitungen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet.

¹⁴ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan
3	Luftreinhaltung	Immissions-schutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbenutzung nicht zu erwarten. Der Bauschutt, das Abbruchmaterial und sonstige Bausubstanzen werden in großflächigen geschlossenen Hallen gebrochen und recycelt, um die Staubentwicklung zu minimieren. Das aufbereitete Material wird überwiegend in Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet. Für die Planungsfläche wird ein schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren durch das Büro hooock und partner aus Regensburg erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweilige Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung hinsichtlich des Schmutzwassers ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es sind keine schützenswerten Vegetationsbestände und amtliche kartierten Biotope vorhanden.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die Kreisstraße und die bestehende Bebauung im Norden ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer randlichen Gebietseingrünung wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes nicht vorhanden.</p> <p>Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.</p>
Boden		x		x			x			<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.</p> <p>Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p>
Klima/ Luft	x			x			x			<p>Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.</p>
Wasser		x		x				x		<p>Das Gelände liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, noch in einem wassersensiblen Bereich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.</p>
Landschaftsbild und	x			x			x			<p>Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigungen</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Erholung										des bereits durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch randliche Eingrünungen im Süden, Osten und Westen zu minimieren.
Kultur- und Sachgüter		x			x			x		Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 11 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes liegt die Kath. Filialkirche Mariae Namen. Durch die präsen-te Lage im Ortsteil an der Hauptver-kehrsstraße ist das Kirchenbauwerk mit dem Zwiebelturm über die Stra-ßenachse sichtbar. Durch die ge-planten Neubauten büßt das Baudenkmal seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da sich das Planungsareal im Süden abseits der Erschließungswege und somit außerhalb der Sichtachsenbe-ziehung befindet.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Planungsgebiet hat keine nen-nenswerte Bedeutung für die Siche-rung der Erholungsnutzung. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vor-beiführenden PAN 56 vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren durch das Büro hock und partner aus Regensburg erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhal-tung der zulässigen Immissions-richtwerte nach TA Lärm an den

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das Planungsgebiet ist von der Staubbelastung der im Norden befindlichen bestehenden Erd- und Tiefbaufirma Wimmer vorbelastet. Bei der Neuplanung werden der Bauschutt, das Abbruchmaterial und sonstige Bausubstanzen in großflächigen geschlossenen Hallen gebrochen und recycelt, um die Staubentwicklung zu minimieren. Das aufbereitete Material wird überwiegend in neu zu bauenden Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.
Fläche		x			x			x		Ein sparsamer Umgang mit Flächen ergibt sich durch den direkten Anschluss der Planungsgebiete an bestehende Erschließungsstraßen und bebaute Flächen und den angrenzenden bestehenden Betrieb.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesund-

heit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p>Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet.</p> <p>Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird ein schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren durch das Büro hooock und partner aus Regensburg erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von der Staubbelastung der im Norden befindlichen bestehenden Erd- und Tiefbaufirma Wimmer vorbelastet. Bei der geplanten Betriebserweiterung werden der Bau-</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				schutt, das Abbruchmaterial und sonstige Baustoffen in großflächigen geschlossenen Hallen gebrochen und recycelt, um die Staubentwicklung zu minimieren. Das aufbereitete Material wird überwiegend in den neu zu bauenden Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.	
				Genauere Festsetzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanes sind nicht möglich, sie werden erst auf der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Die bestehende, intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung von einer Gewerbegebietsfläche führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Betriebsflächen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Boden		X		Durch die Änderung durch das Deckblatt Nr. 11 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die überörtlichen Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Flächen wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X		Das Gelände weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich. Das Gelände besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Luft und Klima	X			<p>Das Planungsgebiet ist von der Staubbelastung der im Norden befindlichen bestehenden Erd- und Tiefbaufirma Wimmer vorbelastet. Bei der Betriebserweiterung werden der Bauschutt, das Abbruchmaterial und sonstige Bausubstanzen in großflächigen geschlossenen Hallen gebrochen und recycelt, um die Staubentwicklung zu minimieren. Das aufbereitete Material wird überwiegend in den neu zu bauenden Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.</p> <p>Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen in den Planungsgebieten zu erwarten.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Aus-	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				wirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung		X		Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch randliche Eingrünungen im Süden, Osten und Westen zu minimieren.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 11 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 11 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes liegt die Kath. Filialkirche Mariae Namen. Durch die präsenste Lage im Ortsteil an der Hauptverkehrsstraße ist das Kirchenbauwerk mit dem Zwiebelturm über die Straßenachse sichtbar. Durch die geplanten Neubauten büßt das Baudenkmal seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da sich das Planungsareal im Süden abseits der Erschließungswege und somit außerhalb der Sichtachsenbeziehung befindet.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan würde die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt bleiben. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Nachdem die Gemeinde Unterdietfurt dringend eine Gewerbegebietsfläche für die Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes (Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen) mit Neubau einer Recyclinganlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauasphalt und Boden zu wiederverwendbaren Baustoffen benötigt und keine freien Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen (sh. Alternativenprüfung Punkt 7.6), müsste an anderen Stellen im Gemeindegebiet eine Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen erfolgen, mit noch größeren Eingriffen in den Naturhaushalt.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

8.6.1 Anlass der alternativen Standortprüfung

Die Nachfrage nach möglichen Gewerbegebietsstandorten hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Nach Auskunft der Gemeinde Unterdietfurt gibt es stetig Nachfragen von Betrieben, ob, neben den bestehenden Gewerbegebietsstandorten zusätzliche ausgewiesen werden und falls ja, wo sich diese in Zukunft befinden. Diese „heimischen“ Betriebe befinden sich häufig in bebauten Ortsteilen mit Dorfcharakter oder neben Siedlungsgebieten und sind über die letzte Jahrzehnte soweit gewachsen, dass keine Platz für eine Erweiterung vorhanden ist. Einige Betriebe suchen neue Standorte für eine Erweiterung („Auslagerung von heimischen Betrieben“). Dazu kommen Anfragen von Betriebsgründungen und Betriebsverlagerungen, die neue Gewerbebestände im Gemeinde Unterdietfurt suchen („Neuansiedlung von Betrieben“). Um einen Wegzug von bestehenden Betrieben und dessen Arbeitsplätzen aus dem Gemeindegebiet entgegenzuwirken und als Gewerbebestandort für heimische und neue Betriebe attraktiv zu sein, beauftragte die Gemeinde 2009 das Gutachten „Vergleichende Standortsuche für Gewerbeansiedlungen“¹⁵ durch das Architekturbüro Zellhuber aus Taufkirchen und das Planungsbüro Lipsky aus Falkenberg. Ziel dieses Gutachtens war es, mögliche Standorte für eine Gewerbeflächenausweisung von ca. 30.000 m² hinsichtlich ihrer Eignung zu untersuchen. Hierin wurde eine mögliche Gewerbegebietsfläche östlich von Vordersarling als trag- und zukunftsfähig ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde 2010 das Gewerbegebiet „Vordersarling Ost“ ausgewiesen.

¹⁵ (Zellhuber und Lipsky - Gutachten, 2009)

Die in Unterdietfurt ansässige Erd- und Tiefbaufirma Wimmer ist erst vor kurzem mit der geplanten Betriebserweiterung an die Gemeinde herangetreten. Daher konnte diese geplante Betriebsentwicklung in o.a. Gutachten mit dessen Anforderungen nicht berücksichtigt werden.

Es handelt sich bei der Firma Wimmer um eine Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen. Dieser Betrieb ist im Ortsteil Neuaich ca. 3 km östlich von Unterdietfurt angesiedelt. Nach Auskunft der Firma Wimmer sind für die benötigte Betriebserweiterung für den Neubau einer Recyclinganlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauphosphat und Boden zu wiederverwendbaren Baustoffen Flächen von mind. 60.000 m² (6 ha) notwendig. Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen. In großflächigen Hallen sollen Bauschutt, Abbruchmaterial und sonstige recycelbare Bausubstanzen gebrochen, recycelt und aufgearbeitet werden. Das aufbereitete Material wird zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

Für die Gemeinde Unterdietfurt ist es auf Grund ihrer Lage im Raum, sowie dem hohen Stellenwert von Gewerbebeständen von großer Dringlichkeit, für die steigende Nachfrage nach Gewerbegebietsstandorten und dem Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ortsansässige Firmen ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Um dem Ziel der Regionalplanung nachzukommen, die dringende wirtschaftliche Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilräume der Region, d.h. u.a. auch die Gemeinde Unterdietfurt zu fördern, ist die Gemeinde bestrebt, möglichst zeitnah geeignete Flächen für Gewerbegebiete im Gemeindegebiet zu finden und bereitzustellen. Dabei ist es eine städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangsbedingung und das Ziel des Landesentwicklungsprogramms, (LEP, S.47 - Kapitel 3.3 Anbindegebot)¹⁶, dass neue Gewerbegebietsstandorte möglichst im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden. Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Ausnahmen zulässig. Neben diesem Kriterium zur Bewertung der Standorte werden u.a. eine verkehrsgünstige Lage, keine Nutzungskonflikte mit direkt angrenzenden Wohngebieten, Topografie (Relief) und landschaftsplanerischer Schutzgüter herangezogen.

8.6.2 Vorgehensweise

Die Suche nach möglichen Gewerbegebietsstandorten erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet von Unterdietfurt. Hierbei handelt es sich um die Untersuchung von „angebundenen“ Standorten. Zusätzlich wird ein Areal in unmittelbarer Nähe des jetzigen Betriebsstandortes der Firma Wimmer Erd- und Tiefbau zur Betriebserweiterung als „nicht angebundener“ Standort untersucht.

Für die Bewertung werden Inhalte und Kriterien aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, der Regionalplanung der Region Landshut, des rechtsgültigen Flä-

¹⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

chennutzungsplanes, landschaftsplanerische Schutzgüter, aktuelle Luftbilder, die bestehende Topografie und Aussagen der Gemeinde und des Gutachtens von Libsky und Zellhuber herangezogen.

Die Eingrenzung der Suchräume für eine tiefergehende Standortsuntersuchung geschieht auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und von aktuellen Luftbildern von Unterdietfurt.

Der bestehende Betriebsstandort der Fa. Wimmer in Neuaich, der sich im Außenbereich befindet, wird aufgrund der möglichen Betriebserweiterung als nicht angebundener Standort in den Betrachtungsraum einbezogen. Grundsätzlich sind solche Vorhaben im Außenbereich nicht erlaubt (Anbindegebot). Es gibt aber nach dem LEP Ausnahmen vom Anbindegebot¹⁷, hinsichtlich dieser das nähere Umfeld des bestehenden Betriebes auf eine Erweiterung untersucht wird.

Dabei sind erste gesetzte Bedingungen und wichtige Voraussetzungen folgende:

- Anbindegebot an bebaute Ortsteile/Erweiterung an bestehende Siedlungsstrukturen (Vermeidung von Zersiedlung) wie Gewerbegebiete oder gemischte Bauflächen bzw. Anknüpfung an vorhandenen Siedlungsstrukturen im Außenbereich
- Abgrenzung nach raumprägenden Strukturen/Nutzungen (siedlungs- und/oder landschaftsprägenden Strukturen)
- Verfügbarkeit einer guten Erschließung und Auffindbarkeit, z.B. Staatsstraße
- benötigte Flächengröße von ca. 6 ha
- Prüfung möglicher Standorte hinsichtlich der Verfügbarkeit, d.h. hat der Betrieb evtl. eigene Flächen im näheren Umfeld in Neuaich
- Bewertung nach vorhandener (umgebender) Nutzung (Abgrenzung), Schutzgüter und (natur-)räumlicher Ausstattung, wie benachbarte Nutzung, Wasser, amtlich kartierte Biotope, Ausgleichsflächen, Immissionen

Ausschlusskriterien sind grundsätzlich direkt angrenzende Wohngebiete, Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope, fehlende oder schwierige verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten, topografische Einschränkungen sowie sonstige Einschränkungen wie beispielsweise Überschwemmungsgebiete oder Waldflächen.

Als Ergebnis werden auf dem Flächennutzungsplan mögliche Suchräume für Gewerbegebietsstandorte dargestellt, die nach den genannten Kriterien ausgeschlossen werden können oder diese Voraussetzungen grundsätzlich erfüllen und somit für eine weitere feinere Untersuchung in Frage kommen. Die Abgrenzung der Suchräume ist nicht flächenscharf und wird im weiteren Untersuchungsverlauf näher bestimmt.

Jeder Suchraum wird kurz vorgestellt und anschließend in verbal-argumentativer Form nach den vorher genannten Bewertungskriterien auf dessen Eignung als möglicher Gewerbegebietsstandort für den Betrieb Wimmer geprüft.

¹⁷ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

8.6.3 Auswahl und Prüfung möglicher Gewerbegebietsstandorte

Bei einer Betrachtung des Gemeindegebiets von Unterdietfurt auf der Ebene des rechtsgültigen Flächennutzungsplans zeigt sich, dass sich 6 mögliche Standorte für eine Entwicklung eines Sondergebietes anbieten. Hierbei handelt es sich neben den „angebunden“ Standorten auch um einen „nicht angebundenen“ Standort im Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Wimmer im Außenbereich.

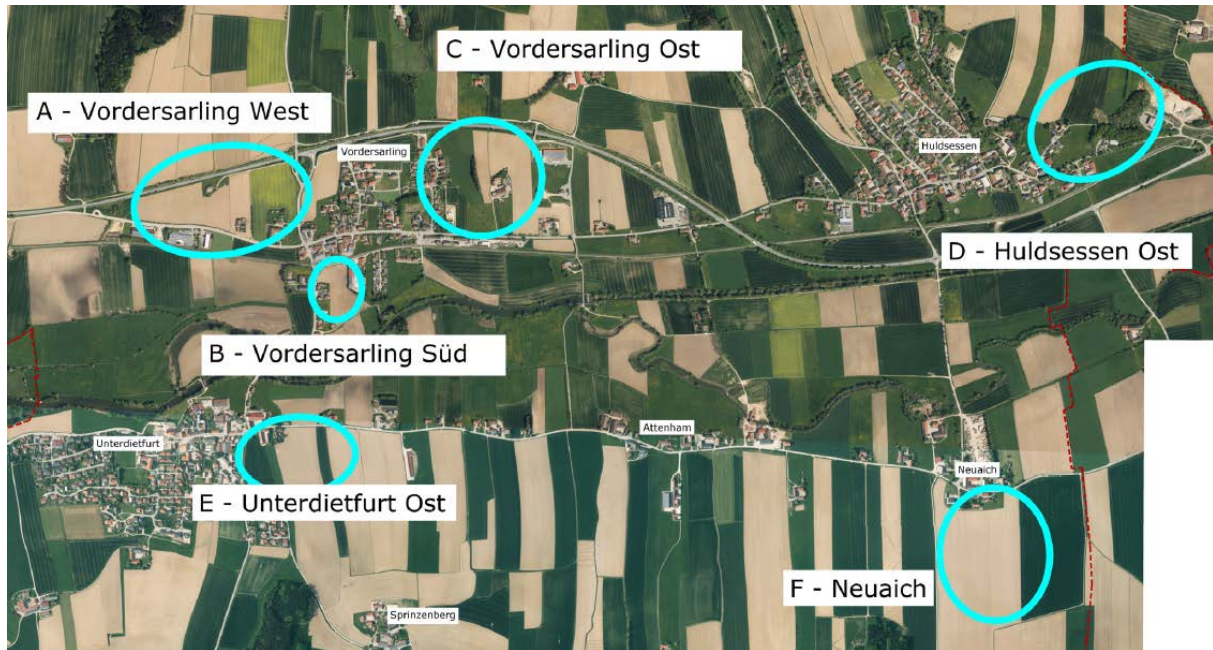


Abb. 11: Luftbild der Gemeinde Unterdietfurt mit Suchräumen für mögliche Gewerbegebietsstandorte; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

8.6.4 Lage und Kurzbeschreibung der Suchräume

Überblick:

Name des Suchraums	Lage	Anbindung an/ Erweiterung von	Derzeitige Baulandreserven [ha]	mögliche Erweiterungsflächen [ha]	Tatsächliche Nutzung
A	Vorder-sarling West	Gewerbe, Dorfgebiet	1,5 ha	ca. 9 ha	Landwirtschaft
B	Vorder-sarling Süd	Dorfgebiet	0,8 ha	ca. 0,8 ha	Landwirtschaft
C	Vorder-sarling Ost	Gewerbegebiet/ Wohnbaugbiet	6,5 ha	ca. 10 ha	Landwirtschaft
D	Huld-sessen	Industrie- und	1,3 ha	ca. 6 ha	Landwirtschaft

	Ost	Gewerbegebiet, Dorfgebiet			
E	Unterdietfurt Ost	Dorfgebiet	-	ca. 9 ha	Landwirtschaft
F	Neuaich	Außenbereich	-	ca. 6 ha	Landwirtschaft

Tab. 1: Überblick der Suchräume

Die nachfolgenden großräumigen Suchbereiche werden anhand der Lage und Erschließungsmöglichkeiten nachfolgend kurz beschrieben und bereits die mögliche Ausdehnung durch vorhandene begrenzende Restriktionen (Hochwassergebiet, Eisenbahntrassen usw.) definiert.

Bereich A „Vordersarling West“

Dieser Suchraum liegt westlich des Ortsteils Vordersarling im Westen des Gemeindegebiets. Im FNP wird hier ein Gewerbegebiet (GE) und ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Entlang der Hauptstraße hat sich bereits ein „Gewerbegebiet Vordersarling“ entwickelt. Das bestehende Gebiet befindet sich zwischen der Bahnlinie Passau – Neumarkt St. Veit und der Hauptstraße („alte B 388“) und ist ca. 35.000 m² groß. Im Gewerbegebiet stehen noch knapp 9.000 m² Fläche als Baulandreserve zur Verfügung (Abb. 2). Diese wird für klein- und mittelständische Betriebe mit hohem Besucherverkehr vorgehalten. Die Parzellentiefe im Bestand beträgt lediglich i.M. 55 m. Im östlich angrenzenden Dorfgebiet sind ca. 6.000 m² Fläche unbebaut. Der Suchraum des Bereichs A „Vordersarling West“ (Abb. 3) erstreckt sich auf die nördlich der Hauptstraße gelegene Fläche, da sich im Süden die Bahntrasse mit unbeschränktem Bahnübergang befindet. Diese Flächen sind somit verkehrlich nicht zu erschließen. Neben den bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden, Hofstellen und sonstigen Gebäuden sind die Untersuchungsflächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Bereich B „Vordersarling Süd“

Am südlichen Ortsrand von Vordersarling befindet sich der Suchraum B – Vordersarling Süd. In diesem Suchraum ist nach dem FNP ein Dorfgebiet dargestellt. Im Dorfgebiet südlich des Bahnwegs ist eine Baulandreserve mit der Größe von über 8.000 m² vorhanden. Weiter im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die für eine Erweiterung ungeeignet sind, da sie im Überschwemmungsgebiet der Rott liegen.

Bereich C „Vordersarling Ost“

Der Suchraum C befindet sich östlich von Vordersarling zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet „Vordersarling Ost - Handwerk“, welches eine Größe von ca. 110.000 m² hat (Abb. 5). Dieser Bereich (Abb. 4 und 6) ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, in der

sich vereinzelte Bebauung befindet. Der Riegelbach verläuft quer durch das Gebiet. Das Gewerbegebiet „Handwerk“ ist nicht durch die unmittelbar nördlich vorbeiführende Bundesstraße B 388 erschlossen sondern durch die Hauptstraße. Der Suchbereich wird nicht nach Norden hin erweitert (Bereich zwischen dem Ortsteil Handwerk und der Bundesstraße B 388), da dieser dem Anbindegebot nicht entspricht und auch verkehrlich nicht angebunden ist.

Bereich D „Huldsessen Ost“

Östlich der Ortschaft Huldsessen befindet sich der Suchraum D. Nördlich der Bahnlinie ist bereits Gewerbe angesiedelt. Im FNP sind die Bereiche als Gewerbe- (ca. 20.000 m²) und Industriegebiet (ca. 20.000 m²) „Huldsessen“ dargestellt. Im GI befindet sich die Müllumladestation Huldsessen des Zweckverbandes Abfallverwertung Südostbayern und eine Kiesgrube, welche inmitten einer Biotopfläche liegen. Das am östlichen Ortsrand angrenzende Gewerbegebiet erstreckt sich zwischen Bahntrasse und Dorfstraße nach Osten als enger werdende Fläche, die eine Baulandreserve von ca. 13.000 m² hat (Abb. 7). Im Norden liegen landwirtschaftliche Fläche, die untersucht werden sollen (Abb. 8). Südlich gelegene Flächen sind durch die Bahntrasse abgetrennt und liegen im Hochwassergebiet der Rott.

Bereich E „Unterdietfurt Ost“

Der Suchraum E befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Unterdietfurt (Abb. 9) und erstreckt sich südlich entlang der Eggenfeldener Straße als landwirtschaftliche Fläche (Darstellung FNP). Der Siedlungsrand ist im FNP als Dorfgebiet dargestellt. Nördlich der Eggenfeldener Straße befinden sich mehrere einzelstehende Wohngebäude, ein neu zu errichtender Betriebshof, eine Wertstoffhof und eine bestehende Kläranlage sowie dessen Erweiterung.

Bereich F „Neuaich“

Die Ortschaft Neuaich liegt östlich im Gemeindegebiet, an der Eggenfeldener und Neuaicher Straße. Neuaich liegt als Siedlungsfläche („Weiler“) im Außenbereich. Der Betrieb Wimmer nimmt bereits eine Großteil der Flächengröße des Weilers ein. Daneben gibt es einige Hofstellen, ein Sägewerk und einige wenige Wohngebäude sowie eine Wallfahrtskirche „Märiae Namen“. Westlich des Firmenstandortes befinden sich Splittersiedlungen (Abb. 10). Östlich davon befinden sich landwirtschaftliche Fläche, die von einer 20 kV-Freileitung gequert werden. Weiter im Osten liegt die Gemeindegrenze. Der Suchraum F grenzt im Süden an den Weiler an und wird landwirtschaftlich genutzt (Abb. 11).

Im Folgenden werden in einzelnen Schritten unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft, der Geländegestalt, der Nutzungen und der Erschließung, etc. die Restriktionen für diese 6 Bereiche erarbeitet.

Die Ergebnisse hieraus werden zur Verdeutlichung in einer Zusammenfassung dargestellt, um als Endergebnis aufzuzeigen, welcher der sinnvollste Standort innerhalb des Gemeindegebiets zur Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte ist.

8.6.5 Untersuchung der Standorte bezüglich der Erschließungsmöglichkeit

Name des Suchraums	Erschließung	Bemerkung
A Vordersarling West	regionale Anbindung über Hauptstraße mit Anbindung an „An der Furth“ PAN29 und B 388	gesichert
B Vordersarling Süd	regionale Anbindung über Bahnweg bzw. An der Furth PAN29 mit Anbindung an B 388	gesichert
C Vordersarling Ost	regionale Anbindung über Hauptstraße	gesichert
D Huldessen Ost	regionale Anbindung über Dorfstraße von Süden	gesichert
E Unterdietfurt Ost	regionale Anbindung über Eggenfeldener Straße	gesichert
F Neuaich	regionale Anbindung über Eggenfeldener Straße	gesichert

Tab. 2: mögliche verkehrliche Erschließung der Suchräume

Aus der Tabelle Nr. 2 und Karte 01 ist ersichtlich, dass für 5 Standorte eine gute Anbindungen aufgrund der Lage an bzw. in unmittelbarer Nähe einer Gemeindeverbindungsstraße (PAN 29 und PAN 56) gegeben ist. Der Standort D kann von Osten her über die Dorfstraße direkt von der B 388 erreicht werden. Die mögliche Erschließungstrasse durchschneidet jedoch ein Biotop.

8.6.6 Bestehende Nutzungen auf den Standorten

Flächendarstellung im Flächennutzungsplan	A	B	C	D	E	F
Flächen für die Landwirtschaft	X		X	X	X	X
Dorfgebiet		X				
Biotop				X		

Tab. 3: Flächendarstellung der Suchräume im FNP

Durch die Tabelle wird deutlich, dass der überwiegende Flächenanteil der Gebiete im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Standort B Vordersarling Süd liegt in einem Dorfgebiet. Der Untersuchungsraum D Huldessen Ost kann nur durch eine Durchschneidung des Biotops erschlossen werden.

tatsächliche Nutzung	A	B	C	D	E	F
Siedlung in 50 m Entfernung	X	X	X	X	X	X-
Siedlung in 100 m Entfernung	X	X	X	X	X	X-
Wohnbebauung / Splittersiedlung / Weiler	X		X	X		X+
Landwirtschaft	X	X		X	X	X
Grünland			X	X		
Biotopstrukturen				X		
Gehölz			X	X		
Gewässer			X		X	

Tab. 4: tatsächliche Nutzung der Suchräume

Sämtliche Untersuchungsräume liegen in mittelbarer bzw. unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauungen und Siedlungsgebieten. Innerhalb der Flächen A, C und D befinden sich Weiler und Splittersiedlungen, die die zur Verfügung stehende Fläche unterbrechen und somit kein großflächiges, für das geplante Vorhaben wirtschaftlich nutzbares Areal bilden.

Bis auf Standort C sind die überwiegenden Flächenanteile derzeit mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen C und D finden sich Gehölzflächen. Die Biotopstruktur bei Standort D muss durch die Erschließung durchbrochen werden, daher ist der Standort für eine Ausweisung als Gewerbegebiet nur bedingt geeignet.

Die Standorte C und E werden durch vorhandene Wasserläufe gequert.

8.6.7 Bewertung der Suchräume

Bereich A „Vordersarling West“

Der Suchraum A westlich des Ortsteils Vordersarling erweitert die bestehenden Gewerbeflächen entlang der Hauptstraße nach Norden hin. Die vorhandenen Baulandreserven im Bestand von ca. 9.000 m² stehen für Mittel- und Kleingewerbe zur Verfügung und sind mit einer mittleren Parzellentiefe von ca. 55 m für einen großflächig produzierenden Betrieb ungeeignet. Hier befinden sich derzeit ein Beschlagstechnik-Betrieb und eine Schreinerei mit relativ hohem Besucheraufkommen. Ein Recycling-Betrieb mit Lärm- und Staubentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft würde zu Konflikten führen. Die Fläche südlich der Bahnlinie

Passau – Neumarkt St. Veit ist nur durch einen unbeschränkten Bahnübergang zu erschließen und daher ebenfalls ungeeignet.

Die unbebaute Fläche zwischen der Hauptstraße und der B 388 ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie steigt von Süden nach Norden um ca. 10 m an. Bezogen auf die mittlere Flächentiefe von ca. 180 m ist dies ein Gefälle von ca. 6 %, was topografisch gegen eine großflächige Entwicklung spricht.

Ein Anschluss über die Hauptstraße und die Straße „An der Furth“ an die nahe gelegene B 388 ist gegeben. Entlang der B 388 besteht jedoch ein Anbauverbot von 20 m. Die Ausweisung einer ca. 5 bis 6 ha großen Fläche wäre vorstellbar. Im Untersuchungsraum liegen jedoch mehrere Hofstellen und sonstige Gebäude, die die Fläche kleinräumig unterbrechen. Diese stellen auch lärmtechnisch Restriktionen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage zwischen zwei Straßen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.



Abb. 12: Blick über die Baulandreserven zum Gewerbegebiet Vordersarling nach Westen; Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 13: Blick von Nordosten nach Südwesten zwischen besteh. Gewerbegebiet (links oben) und B 388 (rechts oben); Foto Jocham + Kellhuber

Vorhandene Restriktionen:

- mittlere Reliefenergie (i.M. 6 %)
- kleinteilig strukturierte Fläche, die eine großflächige durchgehende Bebauung nicht ermöglicht (Zergliederung durch Splittersiedlungen)
- 20 m Anbauverbot Bundesstraße
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehendem Gewerbe – v.a. Staub
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum A **eignet sich nicht** als möglicher Gewerbegebietsstandort auf Grund der fehlenden zusammenhängenden Größe und der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte für eine Recycling-Anlage.

Bereich B „Vordersarling Süd“

Südlich von Vordersarling, zwischen Bahnweg und Straße An der Furth liegt der mögliche Standort B. Nördlich befindet sich die Bahntrasse. Wohnbebauung ist auf 3 Seiten unmittelbar angrenzend. Das Gelände fällt nach Süden zur Rott hin leicht ab. Der Standort wird durch das Hochwassergebiet der Rott eingeschränkt, so dass hier lediglich ca. 8.000 m² Fläche zur Verfügung stehen. Diese Kapazität ist für die geplante Betriebserweiterung der Fa. Wimmer nicht ausreichend und kann daher ausgeschlossen werden.

Vorhandene Restriktionen:

- unzureichende Flächengröße von 0,8 ha
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum B **eignet sich nicht** als möglicher Gewerbegebietsstandort auf Grund der fehlenden Größe und der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte für eine Recycling-Anlage.

Bereich C „Vordersarling Ost“

Die Lage des Suchraums C östlich von Vordersarling ist zwischen bestehender Wohnbebauung und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet „Vordersarling Ost - Handwerk“. Der quer durch den Standort verlaufende Riegelbach schränkt die Nutzung stark ein. Betrachtet man ein aktuelles Luftbild, so sind bestehende Gewerbebauten und einige Hofstellen dispers im Suchraum verteilt und schließen eine großflächige Nutzung aus. Die Gewerbefläche wäre zergliedert. Das Gelände steigt zudem von Süden mit einer Höhe von ca. 414 m ü. NN nach Nordwesten über die B 388 auf ca. 440 m an. Zwischen dem östlichen Rand der Wohnbebauung von Vordersarling und dem Gewerbegebiet ist verläuft eine das Gelände einschneidende Senke entlang des Riegelbaches. Die geplante Nutzung ist jedoch nur auf topografisch relativ ebener Fläche durchführbar, somit durch die hohe Reliefenergie als Standort ungeeignet. Die intensive Nutzung als Acker und

Grünland wird zum Teil durch einzelne Gehölzstrukturen unterbrochen, daher ist der Eingriff in die Lebensraumfunktion der Fläche für Tierarten als gering bis mittel einzustufen. Der unmittelbare Anschluss des allgemeinen Wohngebiets im Westen schließt eine Nutzung für die Gewerbegebietsausweisung aus.



Abb. 14: Blick von der Hauptstraße nach Nordwesten zwischen östlichem Wohnbebauungsrand (links) und westlichem Beginn des Gewerbegebiets „Handwerk“; Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 15: Blick von der Hauptstraße aus nach Nordosten auf das besteh. Gewerbegebiet „Handwerk“; Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 16: Blick nach Osten entlang der B 388 über den Untersuchungsraum zur Ortschaft Huldessen (Kirche St. Martin); Foto Jocham + Kellhuber

Vorhandene Restriktionen:

- hohe Reliefenergie (bis 18 %) (vgl. Karte 3: Reliefenergie)
- kleinteilig strukturierte Fläche, die eine großflächige durchgehende Bebauung nicht ermöglicht (Zergliederung durch Splittersiedlungen)
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (WA) (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum C **eignet sich nicht** als möglicher Gewerbegebietsstandort auf Grund der fehlenden zusammenhängenden Größe, der hohen Reliefenergie in Teilbereichen und der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte für eine Recycling-Anlage.

Bereich D „Huldessen Ost“

Der Suchraum D befindet sich östlich der Ortschaft Huldessen, nördlich der bereits bestehenden Gewerbeflächen. Die Anbindung über die Dorfstraße an die B 388 ist gesichert. Die mögliche Erschließungsstrasse durchschneidet jedoch ein amtlich kartiertes Biotop. Weitere Erschließungsstraßen würden durch bestehende Wohnbebauung führen und sind schalltechnisch nicht durchführbar. Die Topografie steigt nach dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet rasch nach Nordwesten an. Der gesamte Suchraum steigt von 410 m ü NN auf 455 m ü NN. an. Somit ist eine großflächige nahezu ebene Bebauung, die für die Betriebserweiterung erforderlich ist, nicht möglich. Die Topografie ist ungeeignet. Die vielfältigen Nutzungs- und Grünstrukturen innerhalb des Untersuchungsraums machen eine großflächige Ausweisung nicht möglich. Durch die Nähe zum Biotop ist von einem hohen Eingriff in die Fauna auszugehen.



Abb. 17: Blick nach Süden über die Baulandreserven für Gewerbe in Huldessen (Bahndamm im Hintergrund); Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 18: Blick von Nordwesten nach Südosten entlang von Gehölzstrukturen; Foto Jocham + Kellhuber

Vorhandene Restriktionen:

- hohe Reliefenergie (bis 13 %) (vgl. Karte 3: Reliefenergie)
- Konflikt mit amtlich kartiertem Biotop
- kleinteilig strukturierte Fläche, die eine großflächige durchgehende Bebauung nicht ermöglicht (Zergliederung durch Splittersiedlungen)
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum D **eignet sich nicht** als möglicher Gewerbegebietsstandort auf Grund der fehlenden zusammenhängenden Größe, der hohen Reliefenergie in Teilbereichen, der vorhandenen Biotope und der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte für eine Recycling-Anlage.

Bereich E „Unterdietfurt Ost“

Der Suchraum bzw. die Teilfläche als möglicher Gewerbegebietsstandort zieht sich entlang der Eggenfeldener Straße vom Siedlungsrand nach Osten. Das Flächenareal kann den Bedarf grundsätzlich decken. Das Gelände fällt über die bestehende Straße nach Norden zur Rott leicht ab. Im westlichen Bereich befindet sich ein wasserführender Graben, der die Nutzung stark einschränkt. Auf den sonstigen landwirtschaftlichen Flächen finden sich keine einschränkenden Rest-

riktionen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Bereits zahlreiche Hofstellen und Kleinsiedlungen erstrecken sich unstrukturiert entlang der Eggenfeldener Straße. Jedoch ist eine weitere bandartige Entwicklung entlang der Eggenfeldener Straße städtebaulich nicht zielführend und gewünscht. Die Nähe zu bestehender Wohnbebauung im Dorfgebiet bzw. Wohnbaugebiet bildet zudem einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt.



Abb. 19: Blick nach Osten entlang der Eggenfeldener Straße, ausgehend vom östlichen Ortsrand von Unterdietfurt; Foto Jocham + Kellhuber

Vorhandene Restriktionen:

- Konflikt mit Ortsbild
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum E **eignet sich nicht** als möglicher Gewerbegebietsstandort auf Grund der fehlenden zusammenhängenden Größe, und der zu erwartenden städtebaulichen Konflikte für eine Recycling-Anlage.

Bereich F „Neuaich“

Der Standort F schließt im Süden an den „Weiler“ Neuaich an und liegt im Außenbereich. Somit liegt hier ein Zielkonflikt zum LEP - „nicht unmittelbar an die Siedlungseinheit angebunden“ - vor. Die als Acker derzeit genutzte landwirtschaftliche Fläche steigt nach Süden hin leicht an. Hier wäre die Topografie für eine Betriebserweiterung zu bewältigen. Durch die intensive Nutzung als Acker ist der Eingriff in die Lebensraumfunktion für Tierarten als gering einzustufen. Im Norden befinden sich Hofstellen und Wohnnutzung, sowie die denkmalgeschützte katholische Filialkirche Mariae Namen. Die Untersuchungsfläche ist bereit im Besitz der Fa. Wimmer. Der Bedarf von ca. 5 bis 6 ha kann an diesem Standort gedeckt werden. Durch den ausreichenden Flächenvorhalt können bei

Bedarf umfassende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwall) zu den bestehenden Wohnhäusern vorgesehen werden.



Abb. 20: Blick von der Neuaicher Straße nach Westen auf Bebauung; Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 21: Blick nach Norden über die Untersuchungsfläche auf den südlichen Siedlungsrand von Neuaich; Foto Jocham + Kellhuber

Vorhandene Restriktionen:

- fehlende Anbindung an Siedlungseinheit gem. LEP
- immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit bestehender Wohnbebauung (vgl. Karte 4: Nutzungen)

Eignung nach der vorangegangener Bewertung:

Suchraum F **eignet sich** als Ausnahme zum LEP als möglicher Gewerbegebietsstandort.

8.6.8 Ziel der „Angebundenheit“ des Standortes nach dem LEP

Im Landesentwicklungsprogramm wird zur Vermeidung von Zersiedlung folgendes Ziel formuliert¹⁸:

¹⁸ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *(....)“*

Alle Standorte mit Ausnahme des Standortes F sind als „angebundene“ Standorte zu definieren.

Anhand der Alternativenprüfung ist zu erkennen, dass die Standorte A bis E zwar „angebunden“ sind, jedoch aufgrund zahlreicher Restriktionen (u.a. Topographie, unzureichende Flächengröße, Gewässer) hier eine Entwicklung zum Gewerbegebiet für die geplante Betriebserweiterung als nicht sinnvoll erscheint.

Der Standort F ist durch seine Lage im Anschluss an den „Weiler“ Neuaich im Außenbereich ein „nicht angebundener“ Standort. Er bildet jedoch eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes und dessen Erschließungseinrichtungen, da die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann. Der Weiler ist durch den Bestandsbetrieb bereits vorbelastet.

Bei der geplanten Betriebserweiterung handelt es sich um einen großflächigen produzierenden Betrieb mit einer Größe von über 6 ha. Durch die vorgesehene Recyclinganlage sind Lärm- und Staubemissionen, sowie eine Verkehrszunahme, zu erwarten, die sich auf umgebende Wohnnutzungen negativ auswirken kann.

Somit sind für den Standort Neuaich die Ausnahmen gem. Landesentwicklungsprogramm gegeben.

8.6.9 Zusammenfassung der Alternativenprüfung

Das Büro Jocham + Kellhuber ist von der Gemeinde Unterdietfurt beauftragt worden, im Gemeindegebiet nach einem geeigneten Standort für die Ausweisung eines großflächigen Gewerbebestandes für eine Recycling-Anlage mit ca. 6 ha zu suchen.

Diese Prüfung bzw. Untersuchung und dessen Bewertung erfolgt nach einem methodischem Vorgehen, das sich auf Inhalten des rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Luftbildern, die vorhandene Topografie und bestehende Nutzungskonflikte stützt. Anhand dieser textlichen Erläuterung, sowie der Darstellung in den Übersichtskarten Nr. 1 bis 4 wird klar ersichtlich, dass für jeden möglichen Standort im Gemeindegebiet Unterdietfurt gleich mehrere

Punkte klar gegen eine Entwicklung eines Gewerbegebiets für einen produzierenden Betrieb der geplanten Art mit den dazugehörigen Staub- und Lärmemissionen sprechen und unüberwindliche Restriktionen bestehen. Auch großflächige Alternativflächen in bestehenden Gewerbeflächen stehen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Somit ergibt sich, dass von den untersuchten möglichen Standorten der Standort F in Neuaich von den Restriktionen und nach Abwägung der Vorteile der Nutzung der bestehenden betrieblichen Infrastruktur am geeignetsten ist. Somit wird mit dieser Prüfung nachgewiesen, dass angebundene Standorte für die vorgesehene Planung nicht geeignet sind und die Entwicklung des Standortes F als die sinnvollste angesehen wird.

Mit dieser Prüfung wird dem Ziel der Raumordnung und Landesentwicklung entsprochen, dass Ausnahmen zulässig sind, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.¹⁹*

Für Standort F wird aufgezeigt, dass in diesem Fall die Ausnahme zulässig ist, da drei im LEP formulierten Ausnahmetatbestände erfüllt werden und alle anderen Erfordernisse (keine Schutzgebiete, ausreichende Größe, gute Erschließung, relativ ebene Fläche, keine bzw. geringe Nutzungskonflikte) gegeben sind. Das betrachtete Flächenareal ist bereits im Eigentum der Fa. Wimmer und stellt auch ausreichend Flächen für evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) und Randeingrünungen zur Verfügung. Auch Biotop- oder andere Kleinstrukturen sind nicht betroffen, da es sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen handelt. Somit ist dieser Standort auch aus naturschutzfachlicher Sicht unproblematisch.

¹⁹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)



Abb. 22: Luftbild von Neuaich mit Bestandsbetrieb Wimmer und Vorschlag der Betriebserweiterung; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Zur Erweiterung des bereits etablierten Standorts der Fa. Wimmer muss diese Flächen im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden. Daher ist hier eine Überplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB städtebaulich erforderlich, zumal es sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen, handelt.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 betroffene Fläche liegt östlich von Unterdietfurt an der Kreisstraße PAN 56.

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes 11 ist, durch die Änderung in der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes (Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen) mit Neubau einer Recyclinganlage für die Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauasphalt und Boden zu wiederverwendbaren Baustoffen zu schaffen. Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Staub und Lärm verursachen. In großflächigen Hallen sollen Bauschutt, Abbruchmaterial und sonstige recycelbare Bausubstanzen gebrochen, recycelt und aufgearbeitet werden. Das aufbereitete Material wird zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Altötting, den 02.06.2020



.....
Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

9. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. (2019). BayStrWG. *Bayerisches Straßen- und Wegegesetz*. Bayern.
- BayernAtlas, B. S. (2020). *BayernAtlas*. Abgerufen am 29. 06 2019 von <https://geoportal.bayern.de>; www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- climate-data.org online. (2020). *Klimadaten*. Von <https://de.climate-data.org/> abgerufen
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EEG (Eneuerbare Energien Gesetz). (2017). Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Eneuerbare Energien Gesetz - EEG).
- FINWeb. (2020). Abgerufen am 2017 von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- LfU. (2019). *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiet*. abgerufen am 08.07.2019: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Regionalplan - Region 13, Landshut. (2018). Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas. (2020). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Zellhuber und Lipsky - Gutachten, V. S. (2009). Vergleichende Standortsuche für Gewerbeansiedlungen.

10. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich _____ 6
- Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich _____ 8
- Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich _____ 9
- Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich _____ 10
- Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotop und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 13
- Abb. 7: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 18
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 19
- Abb. 11: Luftbild der Gemeinde Unterdietfurt mit Suchräumen für mögliche Gewerbegebietsstandorte; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 43

Abb. 12: Blick über die Baulandreserven zum Gewerbegebiet Vordersarling nach Westen; Foto Jocham + Kellhuber	48
Abb. 13: Blick von Nordosten nach Südwesten zwischen besteh. Gewerbegebiet (links oben) und B 388 (rechts oben); Foto Jocham + Kellhuber	48
Abb. 14: Blick von der Hauptstraße nach Nordwesten zwischen östlichem Wohnbebauungsrand (links) und westlichem Beginn des Gewerbegebiets „Handwerk“; Foto Jocham + Kellhuber	50
Abb. 15: Blick von der Hauptstraße aus nach Nordosten auf das besteh. Gewerbegebiet „Handwerk“; Foto Jocham + Kellhuber	50
Abb. 16: Blick nach Osten entlang der B 388 über den Untersuchungsraum zur Ortschaft Huldessen (Kirche St. Martin); Foto Jocham + Kellhuber	51
Abb. 17: Blick nach Süden über die Baulandreserven für Gewerbe in Huldessen (Bahndamm im Hintergrund); Foto Jocham + Kellhuber	52
Abb. 18: Blick von Nordwesten nach Südosten entlang von Gehölzstrukturen; Foto Jocham + Kellhuber	52
Abb. 19: Blick nach Osten entlang der Eggenfeldener Straße, ausgehend vom östlichen Ortsrand von Unterdietfurt; Foto Jocham + Kellhuber	53
Abb. 20: Blick von der Neuaicher Straße nach Westen auf Bebauung; Foto Jocham + Kellhuber	54
Abb. 21: Blick nach Norden über die Untersuchungsfläche auf den südlichen Siedlungsrand von Neuaich; Foto Jocham + Kellhuber	54
Abb. 22: Luftbild von Neuaich mit Bestandsbetrieb Wimmer und Vorschlag der Betriebserweiterung; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich	57

11. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Überblick der Suchräume	44
Tab. 2: mögliche verkehrliche Erschließung der Suchräume	46
Tab. 3: Flächendarstellung der Suchräume im FNP	46
Tab. 4: tatsächliche Nutzung der Suchräume	47

12. Anhang

Alternativenprüfung für geeignete Gewerbegebietsstandorte in Unterdietfurt

Karte 1: FNP mit Suchräumen

Karte 2: Naturschutzfachliche Restriktionen

Karte 3: Reliefenergien

Karte 4: Nutzungen