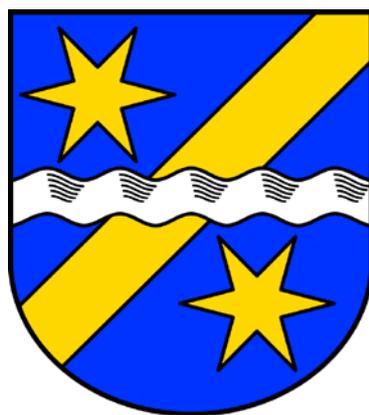


**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M**

**V O R H A B E N B E Z O G E N E N
B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
"Gewerbegebiet Neuaich"**

**Gemarkung Unterdietfurt
Gemeinde Unterdietfurt**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1 Lage.....	6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3 Derzeitige Nutzung	6
1.4 Topographie	6
1.5 Kultur- und Sachgüter	6
1.6 Altlasten	6
1.7 Bestehende Leitungen	7
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	7
2.2 Flächennutzungsplan.....	13
3. PLANUNGSANLASS.....	14
3.1 Aufstellungsbeschluss.....	14
3.2 Ziel und Zweck der Planung.....	14
3.3 Vorhabenträger	15
3.4 Projektbeschreibung.....	15
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	17
4.1 Städtebauliches Ziel	17
4.2 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
4.2.1 Vorhaben und Erschließungsplan.....	18
4.2.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
4.2.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.2.2.3 Abstandsflächen	20
4.2.2.4 Zufahrt / Anbauverbotszone.....	20
4.2.2.5 Grünflächen und Pflanzungen.....	20
4.2.2.6 Fläche für Wasserwirtschaft.....	21
4.2.2.7 Sonstige gestalterische Festsetzungen.....	21
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	21
5.1 Verkehr	21
5.2 Anbauverbotszone	21
5.3 Stellplätze	22
5.4 Wasserversorgung	22
5.5 Abwasserentsorgung.....	22
5.5.1 Schmutzwasser	22
5.5.2 Oberflächenwasser.....	22
5.6 Stromversorgung.....	22
5.7 Telekommunikation.....	22

5.8	Abfallentsorgung	23
5.9	Löschwasser	23
6.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
6.1	Lärm	23
6.2	Staub	24
7.	KLIMASCHUTZ.....	24
8.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	25
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	25
10.	UMWELTBERICHT.....	26
10.1	Einleitung	26
10.1.1	Grundlagen	26
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	26
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	26
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	27
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	28
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung.....	29
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation	30
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan.....	31
10.1.3.4	Schutzgebiete	32
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete.....	36
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich	37
10.1.3.7	Wasserschutz und Quellenschutz	37
10.1.3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	38
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	39
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	39
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	39
10.2.1.2	Schutzgut Boden	43
10.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	43
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	43
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	43
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	43
10.2.1.7	Schutzgut Fläche	44
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	44
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	44
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	44
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	45
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	45
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	46
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	47
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	48
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	48

10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	48
10.3.2	Schutzgut Boden	48
10.3.3	Schutzgut Wasser	49
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	49
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	49
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	49
10.3.7	Schutzgut Fläche	50
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	50
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	50
10.4	Eingriffsberechnung	50
10.5	Ausgleichsbedarf	53
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	53
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall	55
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	60
10.9	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	60
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	61
10.12	Zusammenfassung	61

Übersichtslageplan ohne Maßstab

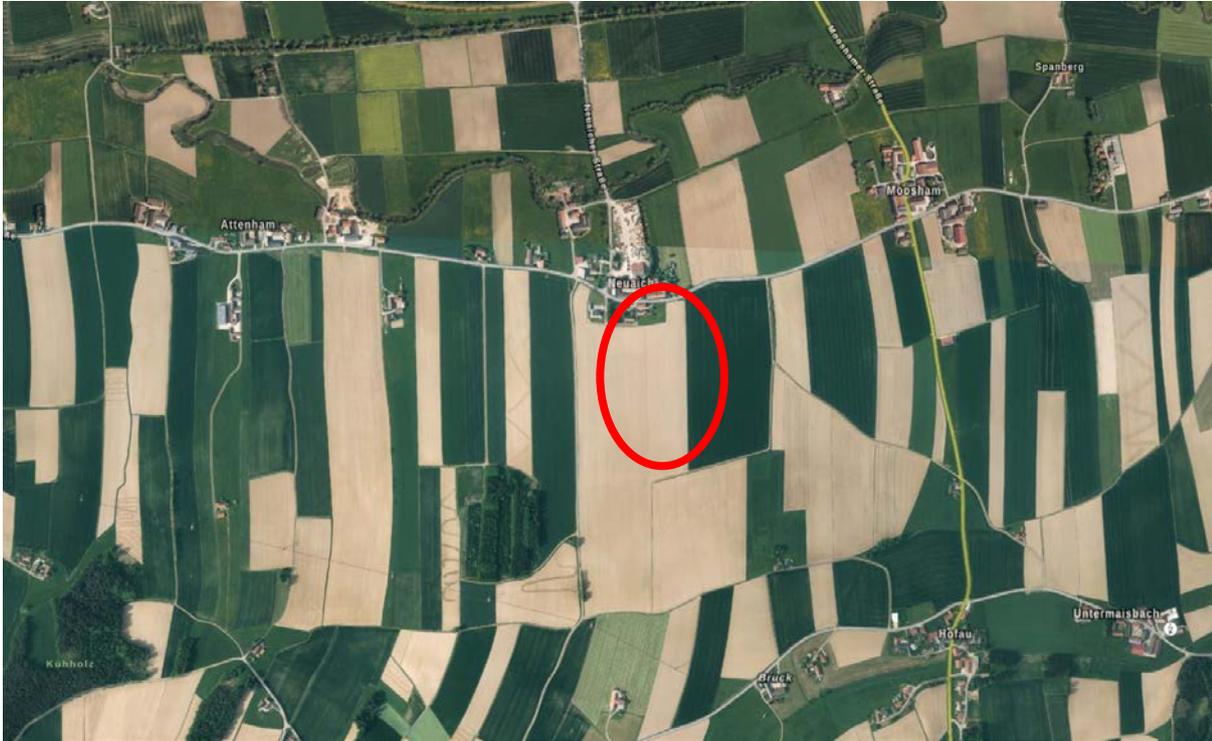


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

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, der angrenzenden Siedlung im Außenbereich und der bestehenden Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen Wimmer im Norden geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ umfasst eine Gesamtfläche von 68.025 m², also ca. 6,8 ha.

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

1.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt.

1.4 Topographie

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.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich sind keine Bodendenkmäler kartiert. Allerdings schließt das Bodendenkmal D-2-7642-0028 direkt im Norden an das Planungsgebiet an. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes liegt die Kath. Filialkirche Mariae Namen, eine Wallfahrtskirche. Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

1.6 Altlasten

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen.

1.7 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet sind keine Leitungen bekannt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

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.¹

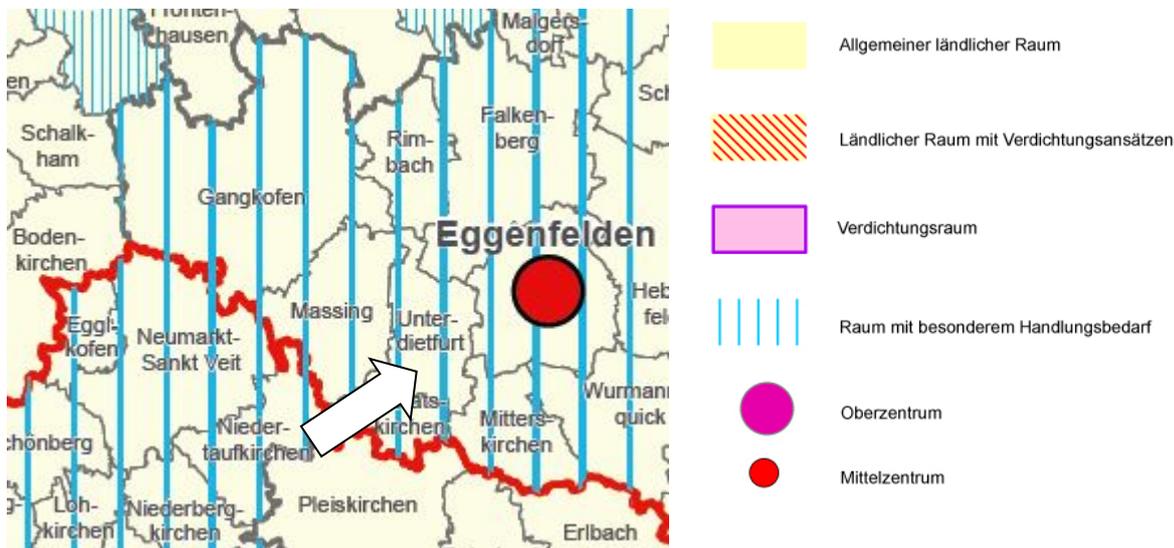


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

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 (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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.²

² (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

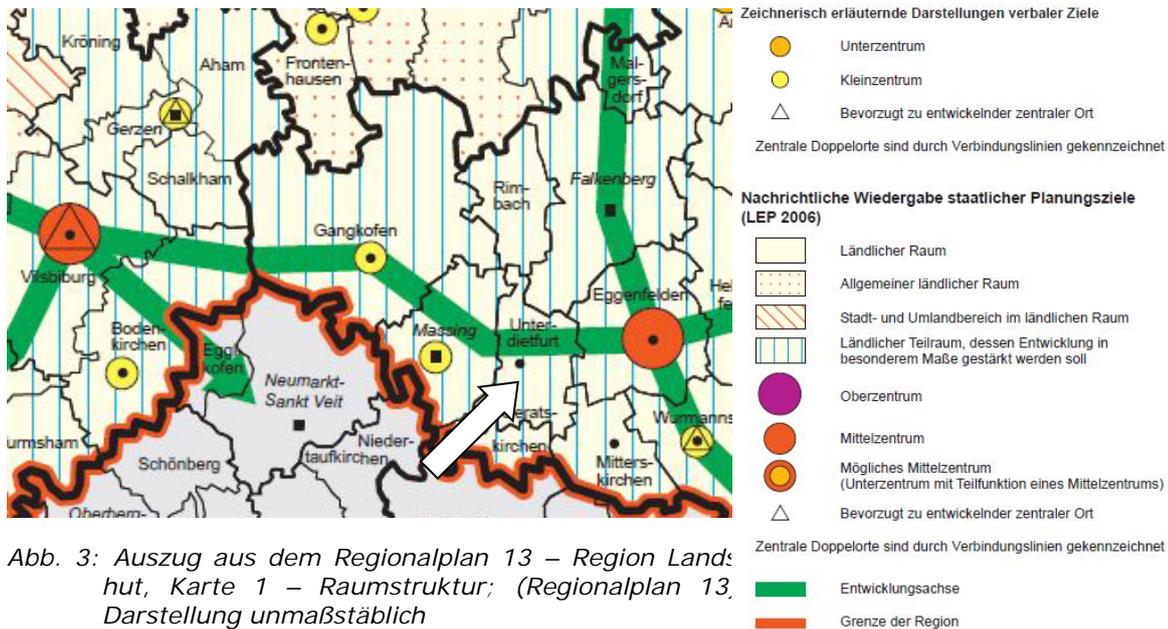


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13, Darstellung unmaßstäblich)

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.

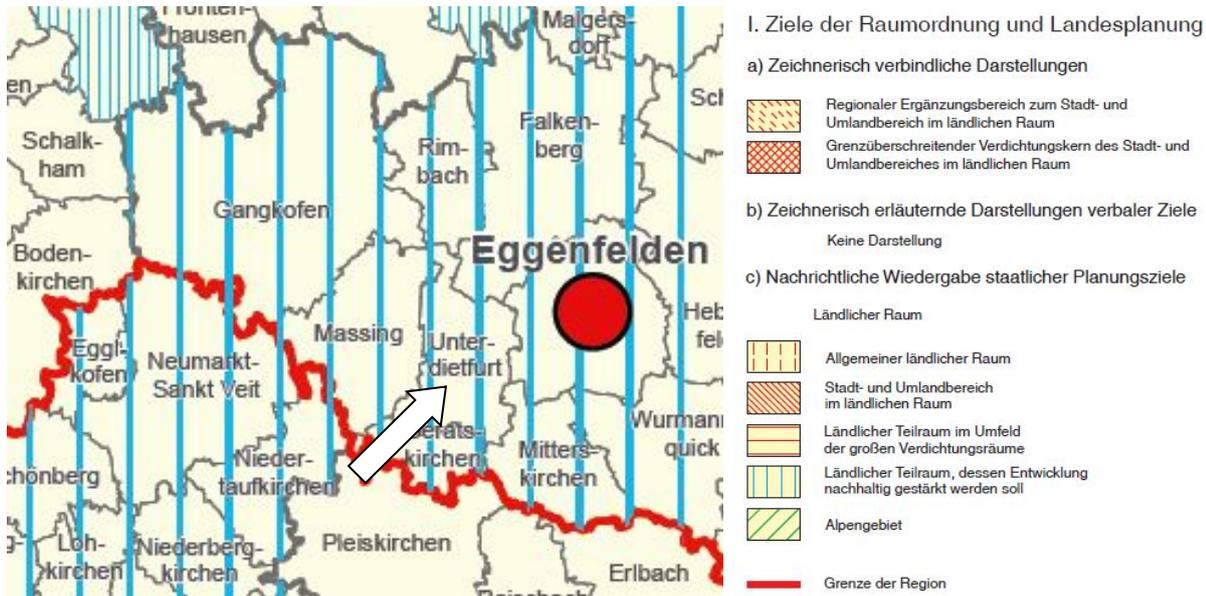


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1a – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen für den konkret geplanten Recycling-Betrieb 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.³ Durch das nördlich angrenzende Bauvorhaben werden diese Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt.

³ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)



Abb. 5: 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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Im Gemeindegebiet von Unterdietfurt verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 25 „Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“. ⁴ Wie in der Abbildung 5 zu erkennen ist, liegt das Planungsgebiet nicht in diesem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

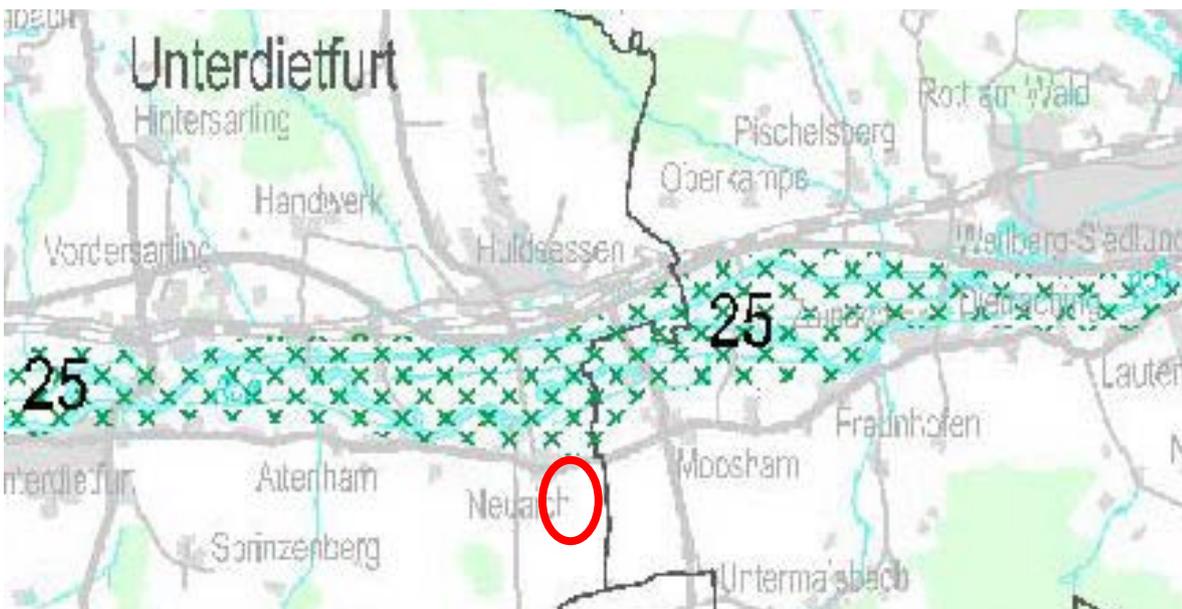


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Grün gekreuzt: landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Gemeindegebiet

⁴ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

Vermeidung von Zersiedlung

Im Landesentwicklungsprogramm wird zur Vermeidung von Zersiedlung folgendes Ziel formuliert⁵:

„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,*
- *(...)“*

Der gewählte Standort ist durch seine Lage im Anschluss an den „Weiler“ Neuaich im Außenbereich ein „nicht angebundener“ Standort. Für den gewählten Standort wurde in einer Alternativenprüfung⁶ im Rahmen der parallelen Deckblattänderung Nr. 11 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt 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. 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 angrenzende Siedlungen bei angebundener Lage negativ auswirken kann. Damit sichergestellt ist, dass sich hier in nichtangebundener Lage kein x-beliebiger Gewerbebestandort entwickelt, wird die Bauleitplanung in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Durch den untrennbar mit dem Bebauungsplan verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag, in dem das Vorhaben vertraglich genau fixiert ist, wird sichergestellt, dass die formulierten Aussagen aus dem LEP (Größe des Betriebes und Betrieb mit besonderen Staub- und Lärmemissionen) auch wirklich zutreffen und somit die Ausnahme vom LEP begründet ist.

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

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

⁶ (Alternativenprüfung Gewerbebestandort, 2020)

Schlussfolgerungen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren 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.

2.2 Flächennutzungsplan

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 durchgeführt. In der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht ist die Alternativenprüfung für den Gewerbestandort enthalten.

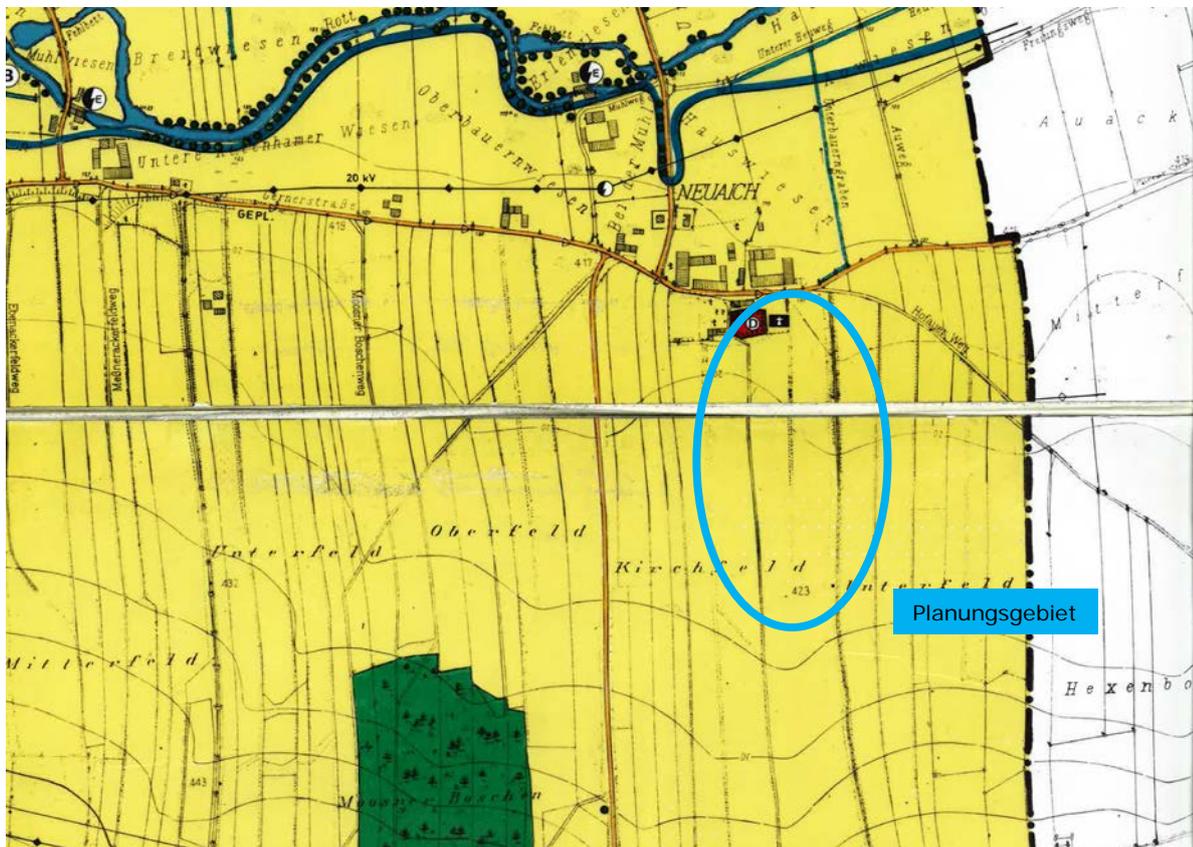


Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Unterdietfurt hat am 03.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Gewerbegebietes. 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, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen zu wiederverwendbaren Baustoffen zu erweitern und weiterzuentwickeln.

Nachdem die Bundesregierung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz den Schwerpunkt auf das Recycling von Abfallstoffen legt, wird es auch in der Bauwirtschaft immer wichtiger abgebrochene Baustoffen aller Art einem Recycling zu unterziehen und nicht als Abfall auf Deponien zu verbringen. Um diesem wichtigen Ziel gerecht werden zu können, sind Recycling-Betriebe, die die Vielzahl an vorhandenen Baustoffe einer fachgerecht Trennung und Wiederverwertung unterziehen können, dringend notwendig.

Es handelt sich bei der geplanten Betriebserweiterung um Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden und 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. Dieser Betrieb ist bereits seit Jahren Mitglied im Bayerischen Baustoffrecyclingverband und produziert daher bereits tausende Tonnen an zertifizierten Produkten auf den Baustellen im Landkreis Rottal-Inn und deren Umgebung.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert bzw. wird ihre Umsetzung im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Unterdietfurt vereinbart.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.3 Vorhabenträger

Als Vorhabenträger zeichnet die Firma Rudolf Wimmer Transporte, vertreten durch Hr. Anton Wimmer, Neuaich 13, 84339 Unterdietfurt.

3.4 Projektbeschreibung

Das Planungsareal befindet sich unmittelbar im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft Neuaich. Die Erschließung der Fläche über die Kreisstraße PAN 56 ist von Norden her möglich.

Südlich der Kreisstraße befindet sich bereits der Vorhabenträger Wimmer mit seiner Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen. Der Bestandsbetrieb beabsichtigt einen Neubau einer Recyclinganlage/Produktionsanlage.

Die geplante Recyclinganlage dient der Aufbereitung von Bauschutt, Ausbauasphalt, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen zu wiederverwendbaren Baustoffen, künstlichem Gestein und qualifizierten und güteüberwachten Produkte. Dies entspricht der Verpflichtung jedes einzelnen Bürgers bzw. Bauherrn, entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsabfallgesetz, zu recyceln, was recycelbar ist.

Für diesen Zweck sind die Errichtung folgender Anlagen und Bauwerke geplant:

- Schüttguthalle für Fertigmateriale
- Schüttguthalle für Rohmaterial mit Reinigungs- und Waschkammer
- Recyclinghalle und Brecherhalle
- Bürogebäude mit Personalräumen, Werkstatt und Tankhalle
- Bodenwaage für Ein- und Ausgang
- offene Schüttboxen
- Mitarbeiter-Stellplätze

Aus den zahlreichen Erd- und Abbruchbaustellen des Betreibers fallen folgende Materialien an, die in der neuen Anlage aufbereitet werden sollen:

- Bauschutt als gemischter Schutt oder Betonschutt
- Ausbauasphalt
- Oberboden
- Bodenaushub allgemein, dabei insbesondere gemischtkörnige Auffüllböden
- Steine, Kiese, Sande
- sonstige Bausubstanzen

Das Material wird bereits auf der jeweiligen Baustelle durch Mitarbeiter des Betreibers bzw. dessen Fremdüberwachers auf die weitere Verwendung hin überprüft und dem jeweiligen Aufbereitungs- und Verwertungsverfahren zugeordnet:

- z.B. brechen oder sieben oder beides
- z.B. Störstoffe auslesen
- z.B. Herstellen bestimmter Körnungen für die weitere Verwendung
- Zertifizierung bestimmter aufbereiteter Materialien, um Qualitäts-RC-Baustoffe zu erhalten, die als Wirtschaftsgut wieder in den Kreislauf zurückkommen
- Herstellen von Mischungen für spezielle Verwendungszwecke
- Oberboden absieben (Störstoffe und Wurzeln entfernen)

An der Eingangswaage wird das Material erfasst und nach der auf der Baustelle erfolgten Vorprüfung einer definierten Box in einer der Lagerhallen zugeordnet. Die Hallen sind so konzipiert, dass unter Dach abgekippt werden kann und das Material auf geeignetem, der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) entsprechendem dichten Untergrund zu liegen kommt.

Anschließend erfolgen innerhalb der Hallen die geplanten Aufbereitungsmaßnahmen mittels Betonbrecher, Kegelbrecher, Backenbrecher, Siebanlagen, Aufbereitungsanlagen, Grobstücksiebanlagen usw..

Soweit eine Zertifizierung des Materials erforderlich ist, erfolgt diese durch ein nach den "Richtlinien für die Anerkennung von Prüfstellen für Baustoffe und Baustoffgemische im Straßenbau (RAP Stra)" zugelassenes Prüflabor. Mit der Zuteilung der Urkunde durch den Baustoff Recycling Bayern e.V. verliert das Material seine Abfalleigenschaft und kann wieder als Baustoff eingesetzt werden.

Bei der Abfuhr erfolgt erneut eine Verwiegung und Dokumentation, welche Menge eines Recycling-Baustoffs in welchem Zeitraum wohin geliefert wurde. Der Verkehr wird bei ca. bis zu 110 LKW-An- und Abfahrten liegen.

Der Betrieb der Anlage erfolgt zu Tagzeit, voraussichtlich werktags von 6:30 bis 18:00 Uhr. Anlieferung und Aufbereitung werden mit ihren lärmintensiven Teilen zwischen bzw. in den Hallen abgewickelt und so abgeschirmt. Der Betrieb von Brech- und Siebanlagen erfolgt ausschließlich im Inneren der Brecherhalle. Tätigkeiten zur Materialbearbeitung (z.B. Betrieb eines Abbruchhammers) sowie Verlade-tätigkeiten (z.B. Abkippen von Material) erfolgen im Freien ausschließlich im Bereich der Schüttboxen im Südwesten des Geltungsbereichs.

Zur Staubniederschlagung werden bedüsbare Geräte, Nebelkanonen und Straßenkehrmaschinen eingesetzt.

Wassergefährdende Stoffe fallen nur in geringem Umfang an. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung (VAWS) beachtet. Brandlasten sind gleichfalls gering anzusetzen.

Die notwendigen inneren Erschließungsflächen werden so geplant, dass eine optimale Ausnutzung der Hallen gewährleistet werden kann. Durch den Umgang mit Schüttgut sind diese Flächen aus Reinigungsgründen zu befestigen. Mitarbeiter-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen werden wasserdurchlässig befestigt.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche für die Regenwasser-Retention vorgesehen. Hier wird ein Rückhaltebecken mit Absetzbecken geplant, das das anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen und versiegelten Flächen über eine Verrohrung gedrosselt dem Vorfluter „Rott“ zuleitet. Die ca. 50 m breite private Grünfläche dient als Puffer zur nördlich gelegenen bestehenden Bebauung.

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, der bei Starkregenereignissen den natürlichen Oberflächenwasserabfluss aus den hangseitigen landwirtschaftlichen Flächen geordnet abführt. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten, so dass das

anfallendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin geordnet abgeleitet werden kann.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen in den Randbereichen, werden auf eine Tiefe von 10 bis 12 Metern mit dichten Hecken und Bäumen I. und II. Ordnung begrünt. Im Norden sind interne Ausgleichsflächen mit Breiten von 15 bzw. 22,5 m vorgesehen. Östlich setzt sich die Ortsrandeingrünung fort. Im Westen zur bestehenden Bebauung hin wird eine Streuobstwiese angelegt.

Der Endausbau der Recyclinganlage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ablesbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet alle planlichen und textlichen Festsetzungen, die für den Endausbau erforderlich sind. Er setzt somit die maximal mögliche Bebauung fest.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die Firma Rudolf Wimmer Transporte, Eigentümer der in diesem Bauleitplanverfahren gegenständlichen Grundstücke, möchte die Fläche zu einer Gewerbegebietsfläche mit Recyclinganlage als produzierendes Gewerbe entwickeln.

Aufgrund der Anbindung an die Kreisstraße PAN 56 ist die Fläche hierfür bestens geeignet. Entsprechend der Vorhabenplanung dient das Gewerbegebiet der Unterbringung einer Recyclinganlage mit den dazugehörigen Betriebs- und Stellplatzflächen sowie den betrieblichen Anlagen, die der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes dienen. Hierzu sollen mehrere Hallenbauwerke und ein Bürogebäude sowie die dazugehörigen Lager- und Erschließungsflächen errichtet werden.

Für die geplanten Hochbauten, die Schüttboxen und die unterirdische Waage werden ausreichende Baufenster ausgewiesen. Zudem werden durch zusätzliche Baufenster Flächen für PKW-Stellplätze definiert.

Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

In den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft werden großzügige Grün- und Gehölzflächen festgesetzt, die mit Bäumen I. und II. Ordnung zu überstellen sind. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht. Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- o der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- o die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

- o der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- o der Naturschutz und der Landschaftspflege
- o das Landschaftsbild

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.1 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Baugebiet. Neben der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil des dann sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Aktuell gehören hierzu der aktuelle Lageplan, aus denen die Planung des Hochbaus (Lageplan der Hallen) und der Freianlagen (Lageplan der Freiflächen mit inneren Erschließung, Lagerflächen, Stellplatzflächen, Regenwasser-Retentionsbecken, private Grünflächen, Pflanzbindungen und Ausgleichsflächen mit Pflanzung und Lage und Größe der Baukörper) hervorgehen, sowie Systemgrundrisse, Systemschnitte und Ansichtsskizzen.

Mit diesen Plänen werden die Höhen und Dachneigungen der neu geplanten Bauwerke festgeschrieben. Diese sind bezogen auf eine Bezugshöhe, um Abgrabungen und Aufschüttungen zu reduzieren. Aus dem Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschaftskulisse eingebunden wird.

4.2.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO⁷

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Gewerbegebietes nur solche Verfahren zulässig sind, deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe ausreichend definiert.

⁷ (BauNVO, 2013)

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die mit Hochbauten und die unterirdische Bodenwaage überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird jeweils um die geplanten Hallen ein Baufenster gezogen. Damit wird die Planung des Hochbaus klar auf der Fläche definiert. Ebenso wird die Lage der Mitarbeiter-Stellplätze durch Planeintrag festgelegt.

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 allgemein zulässig. Somit wird die Anlage von Lagerplätzen, Einfriedungen usw. außerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

maximale Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, das aber im Kontext der gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich noch vertretbar ist. So wurden für die einzelnen Baufenster folgende max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

Baufenster	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter	max. zulässige Firsthöhe in Meter
A	6,5 m	11,0 m
B	6,5 m	11,0 m
C	10,0 m	12,5 m
D	14,5 m	17,0 m
E	---	---
F	---	---

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum First.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt bei 422,60 m über Normal Null für die jeweiligen Gebäude. Dabei wurde als Höhe für die geplante Bezugshöhe die mittlere Geländehöhe von 422,60 m ü.NN gewählt (Gelände fällt von Süden nach Norden bis zum Beginn des Betriebshofes von 425,00 m ü.NN auf 419,00 m ü.NN). Dadurch hat zur Modellierung des Geländes die Aufschüttung ungefähr die gleiche Höhe wie die Abgrabung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Absatz 2 bis 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wurde gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO geregelt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und durch Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe ausreichend definiert.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können die Hallen in der geplanten Länge errichtet werden.

4.2.2.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.⁸ Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt, deshalb wird Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Als abstandsrelevante Wandhöhe gilt das Maß von dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.2.2.4 Zufahrt / Anbauverbotszone

Von der öffentlichen Kreisstraße PAN 56 her wird das Gelände erschlossen. Die Zufahrt wird im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Anbauverbotszone von 15 m zum Straßenrand der Kreisstraße und die Freihaltung der Sichtdreiecke sind zu beachten.

4.2.2.5 Grünflächen und Pflanzungen

Ebenso werden die Lage der privaten Grünflächen, der Flächen mit Pflanzbindung und die internen Ausgleichsflächen mit den Pflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei werden der Umfang und die Art der Pflanzung detailliert angegeben, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und den Betrieb in die Landschaft einzubinden.

⁸ (BayBO, 2013)

4.2.2.6 Fläche für Wasserwirtschaft

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche für die Regenwasser-Rückhaltung festgesetzt. Hier entsteht ein Regenrückhaltebecken mit Absetzbecken. Da das benötigte Rückhaltevolumen durch ein Fachbüro derzeit nur überschlägig ermittelt wurde, wird das Becken innerhalb der vorgesehenen Fläche nur nachrichtlich dargestellt.

4.2.2.7 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 4,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Durch die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude und die Einschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen wird der Bodeneingriff minimiert und soweit möglich die Grundlage für einen Massenausgleich gelegt. Innerhalb des Betriebsgeländes sind für den Produktionsablauf nahezu ebene Flächen erforderlich.

Entsprechend der geplanten Gebäude werden die Dachformen mit der max. zulässigen Dachneigungen auf Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 12° beschränkt. Die Lage des Firstes wird gem. Planeintrag festgesetzt. Somit liegen die niedrigeren Traufen der Pultdächer an den zum Ortsrand hin orientierten Seiten.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist von Norden her über die Kreisstraße PAN 56 erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück wird festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Wege außerhalb des Geltungsbereichs bleiben bestehen, so dass die Bewirtschaftung der umliegenden Felder unverändert möglich ist. Ebenso bleibt der Weg im Norden entlang der Flur-Nr. 476/2 Gemarkung Unterdietfurt erhalten. Hier befindet sich auch ein Entwässerungsgraben.

5.2 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz⁹ von 15 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße PAN 56, ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Grundstückseinfahrt sind von jeder Bepflanzung, Bepflanzung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

⁹ (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, 2019)

5.3 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ nicht geplant. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

5.4 Wasserversorgung

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

5.5 Abwasserentsorgung

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal der Gemeinde Unterdietfurt zugeführt. Besondere spezifische Abwässer, die über das normale Maß hinausgehen, werden nicht produziert.

5.5.2 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.

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten, so dass anfallendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin geordnet abgeleitet werden kann.

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

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die Bestandsleitungen gesichert.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.8 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.

5.9 Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Unterdietfurt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= Insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Der Löschwasserbedarf über die öffentliche Versorgung hinaus ist durch entsprechende Speicherkapazitäten vom Vorhabensträger auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten Nr. UFD-5398-01_E01 vom 23.06.2020, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH aus Landshut erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes, und die erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wurde bereits durch die planerischen Maßnahmen der Lärmschutz berücksichtigt. So wurde die Lage der Gebäude so situiert, dass im Inneren ein abgeschlossener Hofraum entsteht und die Gebäude selber wirken lärmindernd für die im Norden angrenzende Bebauung. Ebenso ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, dass die an die Bebauung angrenzende Schüttguthalle keine

Öffnungen nach außen zur Bebauung aufweist. Allein durch die Lage der Gebäude zueinander, die geschlossene Außenwand der Schüttguthalle in Richtung der bestehenden Bebauung und die trennende Grünfläche in der Tiefe von mindestens 50 m reicht aus, um die Lärmwerte einhalten zu können und nicht weitere zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwall) zu benötigen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden zusätzlich noch festgesetzt:

- Ein Betrieb während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist unzulässig.
- Der Betrieb von Brech- und Siebanlagen ist ausschließlich im Inneren der dafür vorgesehenen Brecherhalle (Baufenster D) zulässig.
- Tätigkeiten zur Materialbearbeitung (z.B. Betrieb eines Abbruchhammers) sowie Verladetätigkeiten (z.B. Abkippen von Material) sind im Freien ausschließlich im Bereich der Schüttboxen (Baufenster F) im Südwesten des Geltungsbereichs zulässig.

Im Gutachten werden für die konkrete Recyclinganlage weitere Anforderungen an den Schallschutz formuliert, die im Rahmen der Eingabeplanung zum Einzelbauvorhaben nachzuweisen bzw. einzuhalten sind.

6.2 Staub

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

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁰ Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ angewandt:

¹⁰ (Norbert Portz, 2009)

- Eingrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,80

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 68.025 m²

abzüglich der Fläche der privaten Grünfläche = ca. 6.961 m²

abzüglich der Fläche der internen Ausgleichsflächen AF1 und AF2 = ca. 2.949 m²

abzüglich der Fläche des öffentlichen Straßengrundes = ca. 84 m²

**Bruttofläche Parzellen
/ Baugrundstück**

= ca. 58.031 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG¹¹.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuaich“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in

¹¹ (BNatSchG, 2020)

die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 und 2 (Bestand, Eingriff) M 1:2.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

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, der angrenzenden Siedlung im Außenbereich und der bestehenden Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen Wimmer im Norden geprägt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ umfasst eine Gesamtfläche von 68.025 m², also ca. 6,8 ha. Das Planungsgebiet umfasst die Teilflächen mit der Flurnummer 475, 466, 456 und 397 (PAN 56), Gemarkung Unterdietfurt.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Für die geplanten Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplanung verpflichtet sich der Vorhabensträger in einem Durchführungsvertrag. 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, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen 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 Umwelteinwirkungen 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. Eine genaue Beschreibung des geplanten Betriebs ist unter Punkt 3.4 zu entnehmen.

Nachdem es sich in diesem konkreten Fall um eine großflächige Recyclinganlage handelt, die auf Grund seiner Tätigkeit als störend einzustufen ist, 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht ist die Alternativenprüfung zum Gewerbebestandort integriert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- Eingrünung des Gebietes durch Bäume und Sträucher
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ¹²	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.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbenutzung und die getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 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	Immissionschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro hock und Partner erstellt und die entsprechenden Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

¹² (BauGB, 2013)

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
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	Wasserhaushaltsrecht	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.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die Kreisstraße und die bestehende Bebauung im Norden ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch den geplanten Betrieb wird durch die Festsetzung einer randlichen Gebietseingrünung abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

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.¹³

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen (Z)

¹³ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2018)

- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort (G)
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen (G)
- Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Unterdietfurt für den hier in Frage stehenden Raum, die benötigten Gewerbeflächen auszuweisen.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Zittergrass-eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald mit bachbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald** in Erscheinung.¹⁴

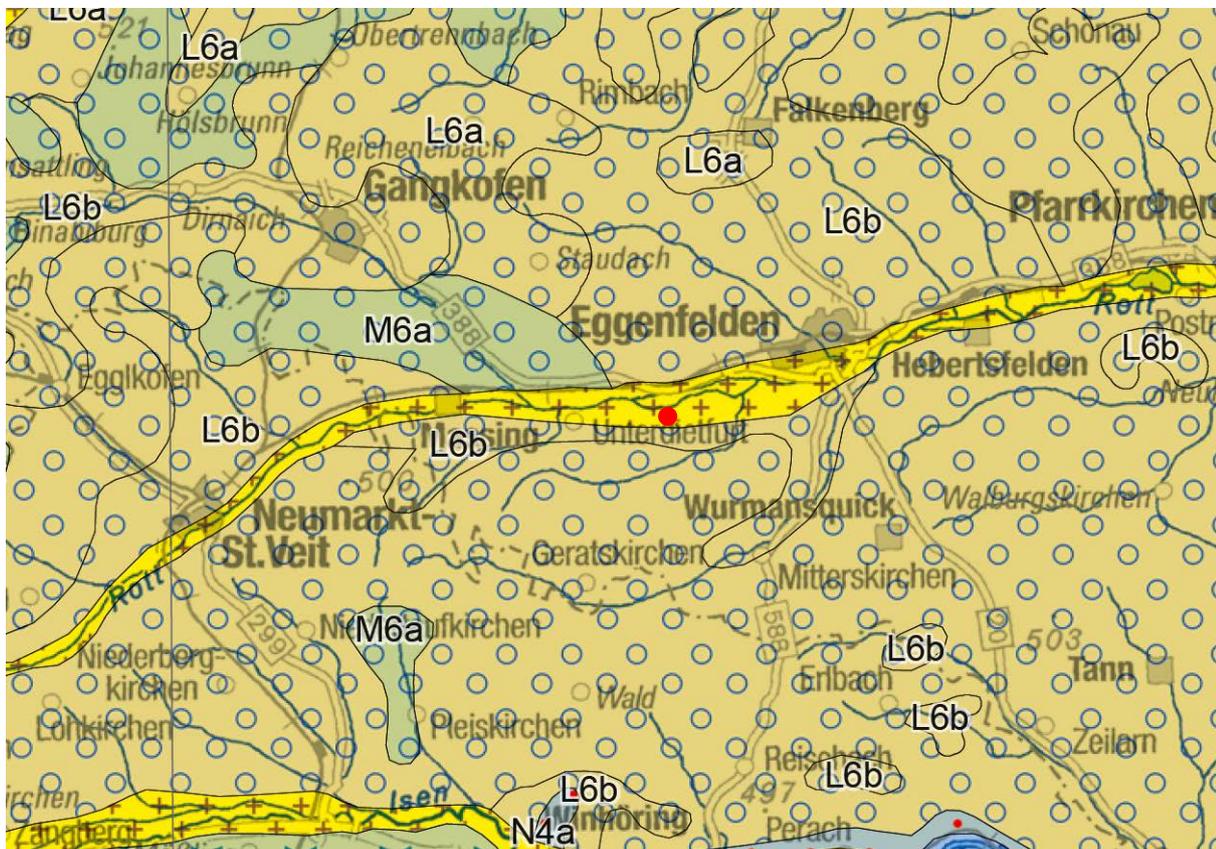


Abb. 8: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹⁴ (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche dar. Diese wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt.

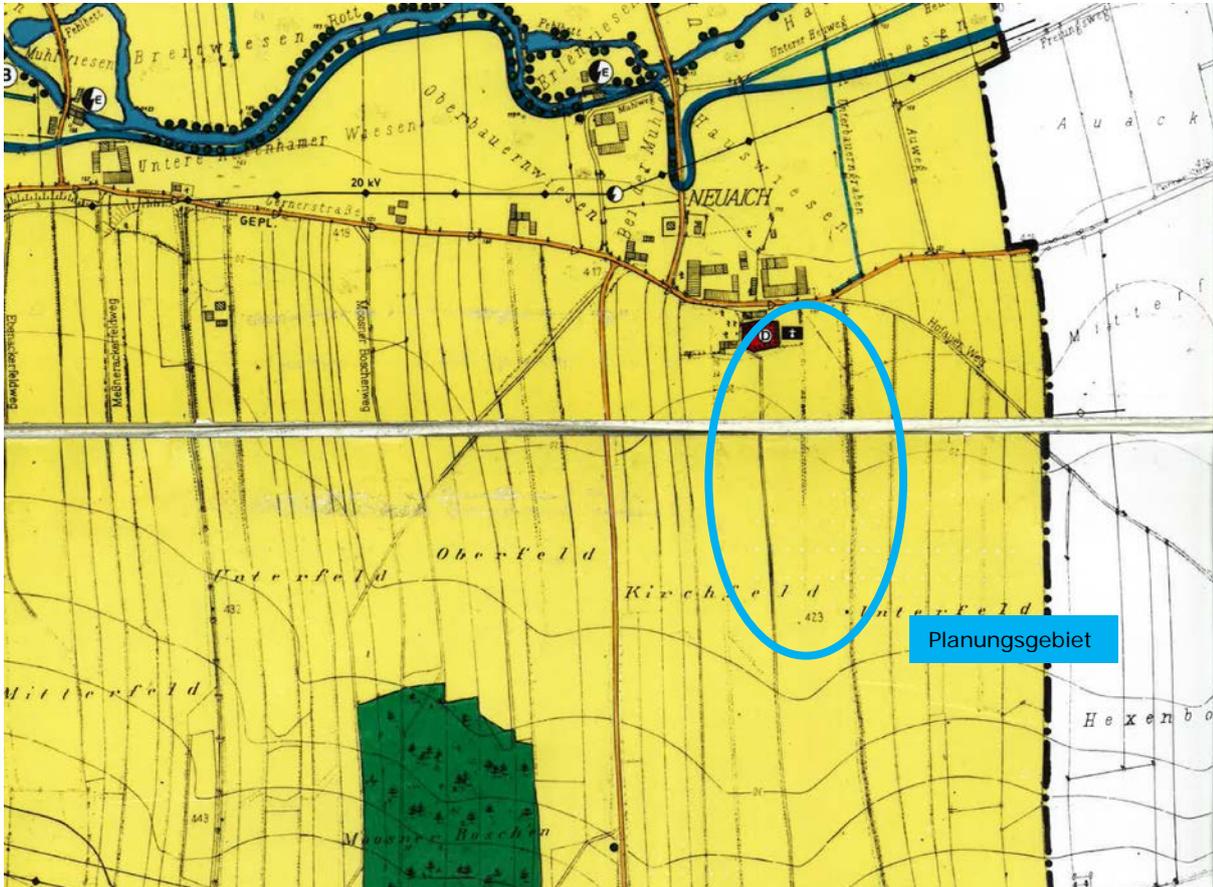


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 durchgeführt.

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹⁵.

Aufgrund der Entfernung des geplanten Gewerbegebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

¹⁵ (FIN Web, 2020)

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.¹⁶

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.



Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

¹⁶ (FINWeb, 2020)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

In der näheren Umgebung sind folgende amtlich kartierten Biotope 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 Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

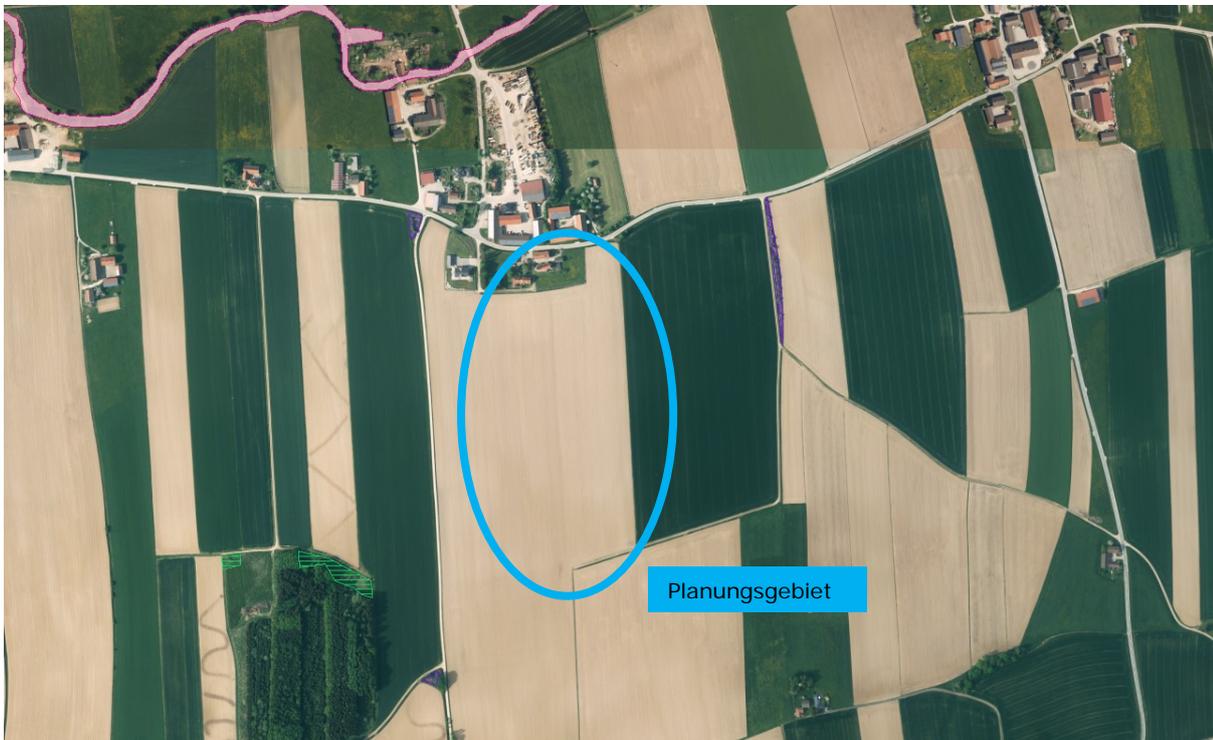


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

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

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

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,
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 Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Rott. 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.

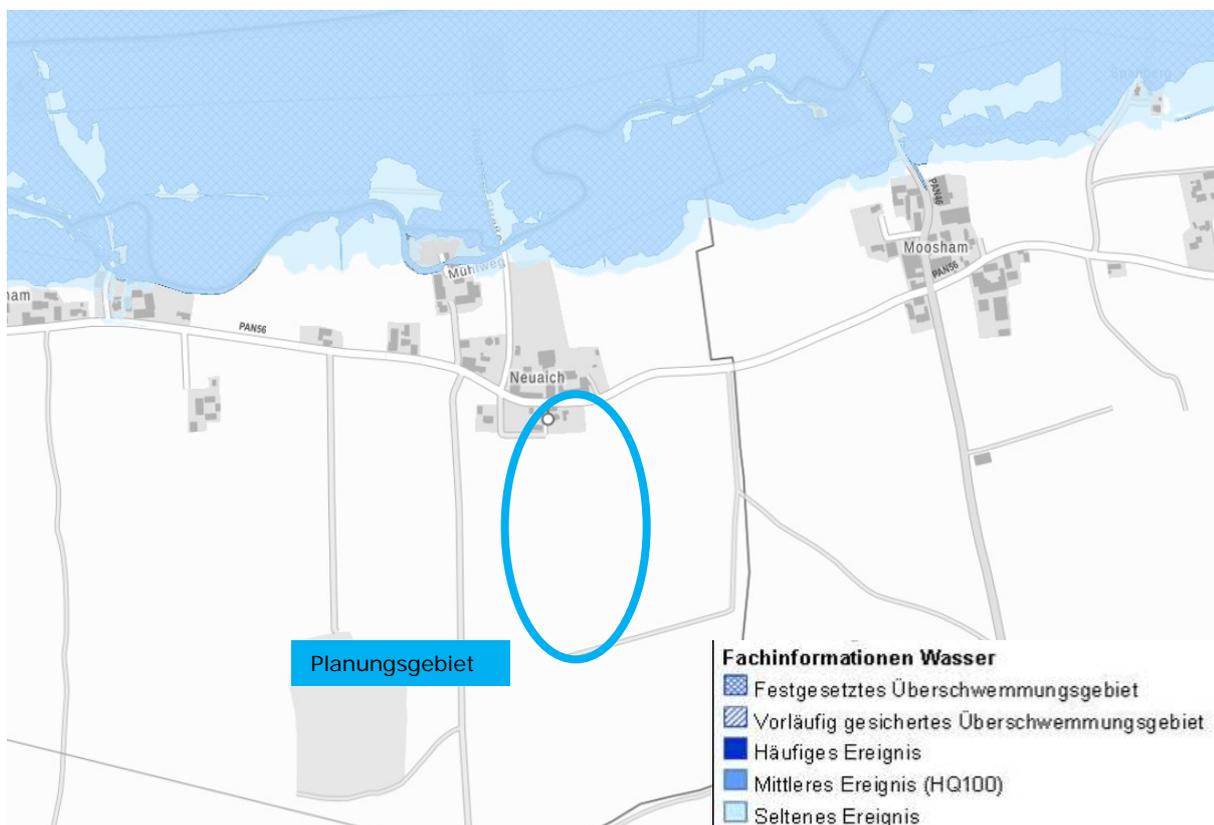


Abb. 13: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.6 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. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

10.1.3.7 Wasserschutz und Quellenschutz

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

10.1.3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

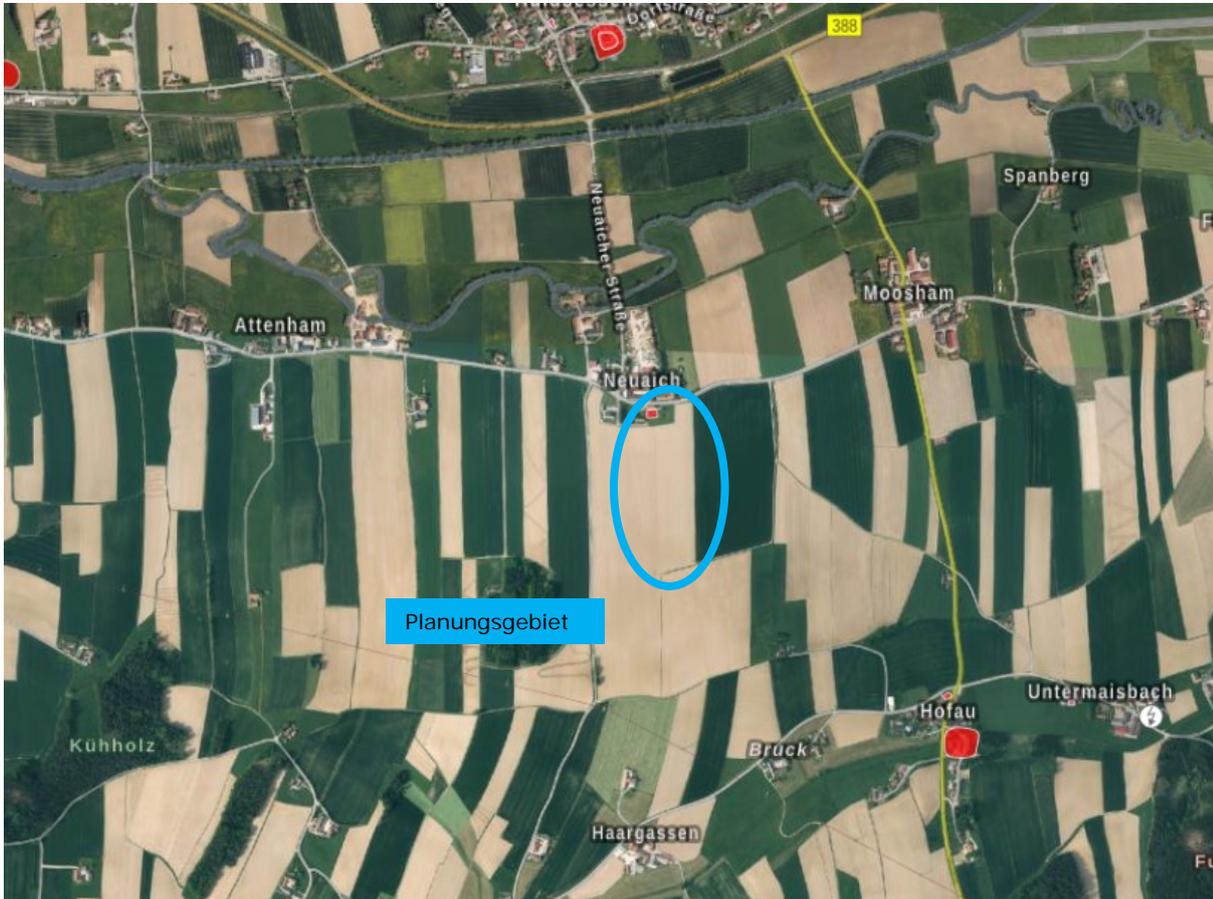


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Das Bodendenkmal D-2-7642-0028 („untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Mariae Namen in Neuaich“¹⁷) 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.

¹⁷ (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“¹⁸).

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 DSchG¹⁹).

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.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 68.025 m². Diese Fläche entspricht dem für Bebauung zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der Flächen für die Erschließung, Regenwasserretention, Bepflanzung und interne Ausgleichsflächen.

Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten sind auf der Eingriffsflächen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) können ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

¹⁸ (BayernAtlas, 2020)

¹⁹ (DSchG, 2019)

Ackerfläche Größe 64.991 m²

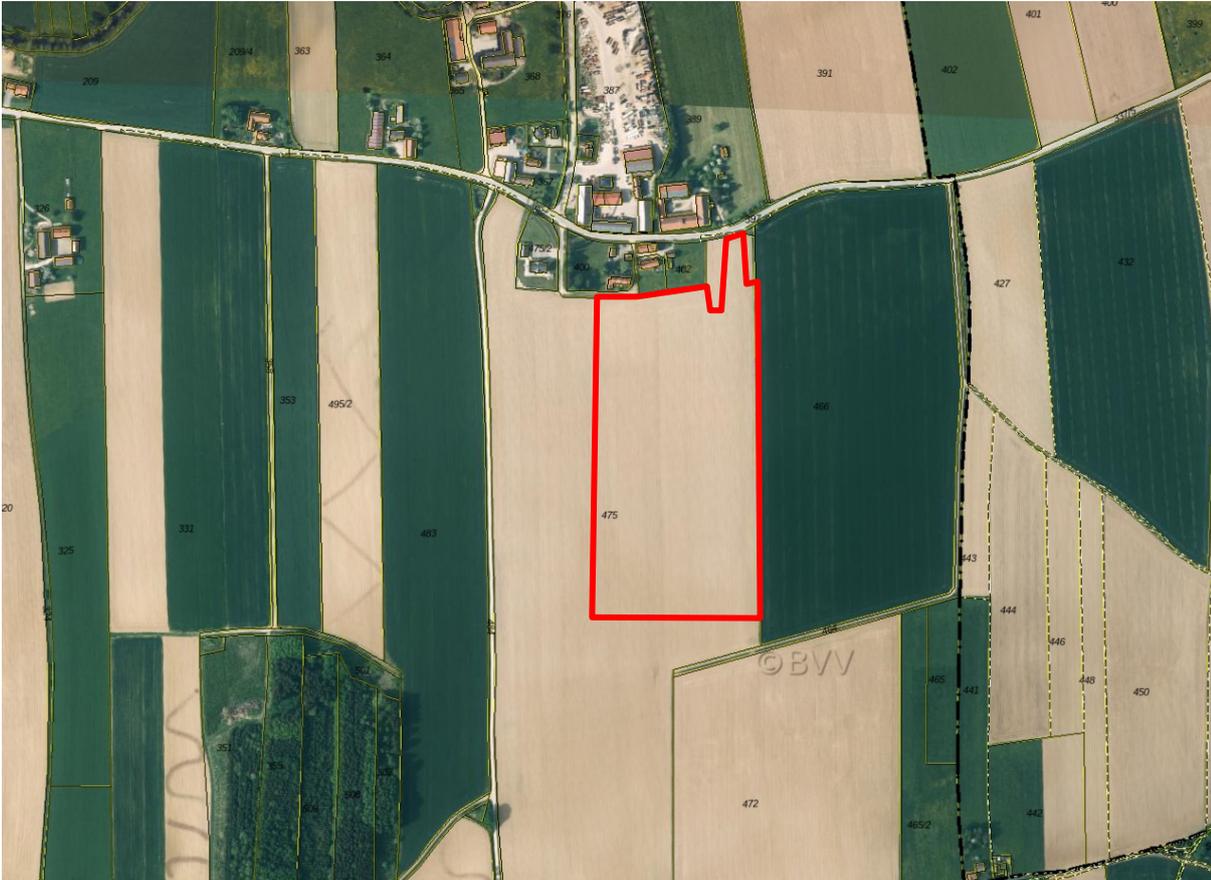


Abb. 16: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

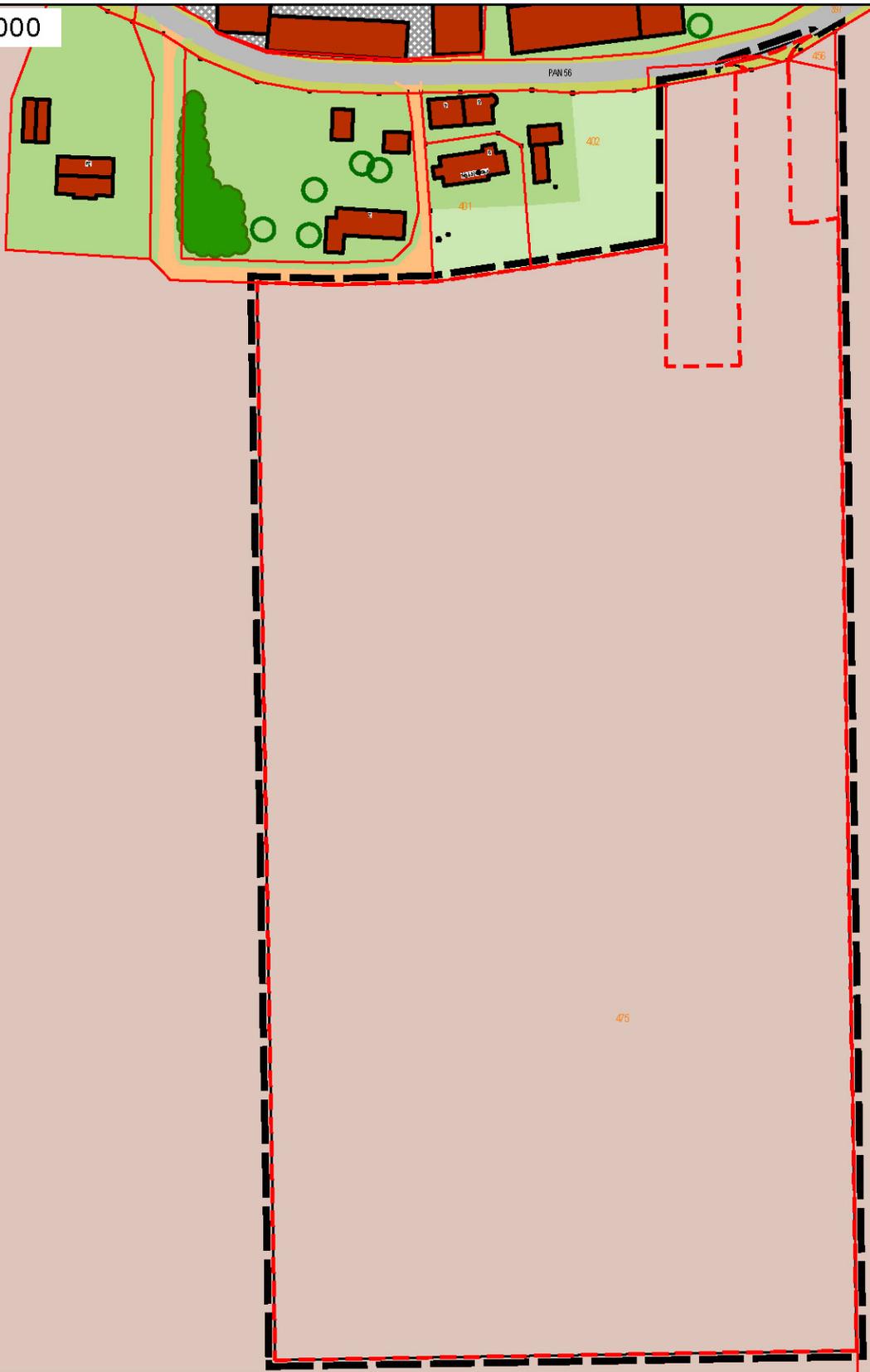
Straßenbegleitgrün Größe 69 m²



Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **gepflegtes Straßenbegleitgrün** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

1:2.000



Legende:

- | | | | |
|--|-------------------------------|---|----------------------------|
|  | Geltungsbereich |  | gewerblich genutzte Fläche |
|  | Acker |  | Gehölze |
|  | int. genutztes Grünland |  | Bäume |
|  | Straße |  | Flurgrenze |
|  | Gebäude |  | Flurnummer |
|  | Garten- bzw. Hoffläche |  | Eingriffsfläche |
|  | Straßenbegleitgrün | | |
|  | Wirtschaftsweg, sonstige Wege | | |

Plan 1: Bestand
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Neuaich"

Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorkommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

In diesem Bereich ist mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, der bei Starkregenereignissen den natürlichen Oberflächenwasserabfluss aus den hangseitigen landwirtschaftlichen Flächen geordnet abführt. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten, so dass das anfallende Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin geordnet abgeleitet werden kann.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße veränderten Landschaftsbildes. Im Bestand handelt es sich gemäß Leitfaden um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, sind entsprechende Festsetzungen erforderlich, welche in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet liegt an der Kreisstraße PAN 56 und in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen. Auf Grund der Eigenart des Betriebes (großflächige Recycling-Anlage mit den entsprechend großen Hallen zur Bearbeitung und Lagerung des Materials und großzügige Rangierflächen für den notwendigen Maschinenpark) ist eine kompaktere Lösung betriebswirtschaftlich nicht möglich. Die Größe der benötigten Anlage ist mit ein Ausnahmegrund vom Anbindegebot des Landesentwicklungsplanes. Nachdem die Bundesregierung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz den Schwerpunkt auf das Recycling von Abfallstoffen legt, wird es auch in der Bauwirtschaft immer wichtiger abgebrochene Baustoffen aller Art einem Recycling zu unterziehen und nicht als Abfall auf Deponien zu verbringen. Um diesem wichtigen Ziel gerecht werden zu können, sind Recycling-Betriebe, die die Vielzahl an vorhandenen Baustoffe einer fachgerecht Trennung und Wiederverwertung unterziehen können, dringend notwendig. Auf Grund der Betriebsart ist für diesen Betrieb eine entsprechende Fläche erforderlich.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn (AWV).

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.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Unterdietfurt befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. 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.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuaich“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Unterdietfurt liegt kein Luftreinhalteplan vor.

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. Durch eine zusätzliche Befeuchtung des Materials wird die Staubentwicklung zusätzlich deutlich minimiert. Das aufbereitete Material wird überwiegend in Hallen zur Weiterverwertung bzw. Wiederverwendung zwischengelagert. Das Planungsgebiet ist von der im Norden bestehenden Erd- und Tiefbaufirma mit Transportbetrieb und Kieslagerflächen und der vorbeiführenden PAN 56 vorbelastet. Durch das geplante Vorhaben ist von einer zusätzlichen geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Straßenbegleitgrün	gepflegtes Straßenbegleitgrün → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die durch Bebauung betroffenen Flächen (Baugebiet), da nur hier ein Eingriff erfolgt.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Straßenbegleitgrün haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanzauflagen und die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Flächen der Bauparzelle Flächen mit Vegetationsanschluss sein müssen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und untergeordneten Lagerflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße veränderten Landschaftsbildes.

Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich des Gewerbegebietes kommt es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch eine umfangreichen Eingrünung können diese jedoch deutlich abgemildert werden.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Kreisstraße PAN 56 und die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Entstehung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Durch den geplanten Gewerbebetrieb kommt es zu einer zusätzlichen Lärmquelle. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt. So wurde die Lage der Gebäude so situiert, dass im Inneren ein abgeschlossener Hofraum entsteht, die Gebäude selber wirken lärm mindernd für die im Norden angrenzende Bebauung. Ebenso ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, dass die an die Bebauung angrenzende Schüttguthalle keine Öffnungen nach außen zur Bebauung aufweist. Allein durch die Lage der Gebäude zueinander, die geschlossene Außenwand der Schüttguthalle in Richtung der bestehenden Bebauung und die trennende Grünfläche in der Tiefe von mindestens 50 m reicht aus, um die Lärmwerte einhalten zu können und nicht weitere zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwall) zu benötigen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden zusätzlich noch festgesetzt:

- Ein Betrieb während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist unzulässig.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“

- Der Betrieb von Brech- und Siebanlagen ist ausschließlich im Inneren der dafür vorgesehenen Brecherhalle (Baufenster D) zulässig.
- Tätigkeiten zur Materialbearbeitung (z.B. Betrieb eines Abbruchhammers) sowie Verladetätigkeiten (z.B. Abkippen von Material) sind im Freien ausschließlich im Bereich der Schüttboxen (Baufenster F) im Südwesten des Geltungsbereichs zulässig.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ist durch den benötigten Bedarf an Gewerbeflächen für den speziellen Betrieb der Recyclinganlage nicht möglich. Die Erschließung selber erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes, der Nachhaltigkeit in der Erschließung und des Flächenbedarfes einer Recyclinganlage für die verschiedenen Baustoffe ist eine Verringerung der Gewerbefläche nicht zielführend. Somit wurde bereits im Vorfeld bezüglich der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden in alle Überlegungen einbezogen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Boddendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

10.4 Eingriffsberechnung

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Bereich des Geltungsbereiches mit Ausnahme der internen Ausgleichsflächen definiert.

Eingriff:	65.060 m²
Festgesetzte GRZ im GE:	größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)²⁰ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

²⁰ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Neuaich“**

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

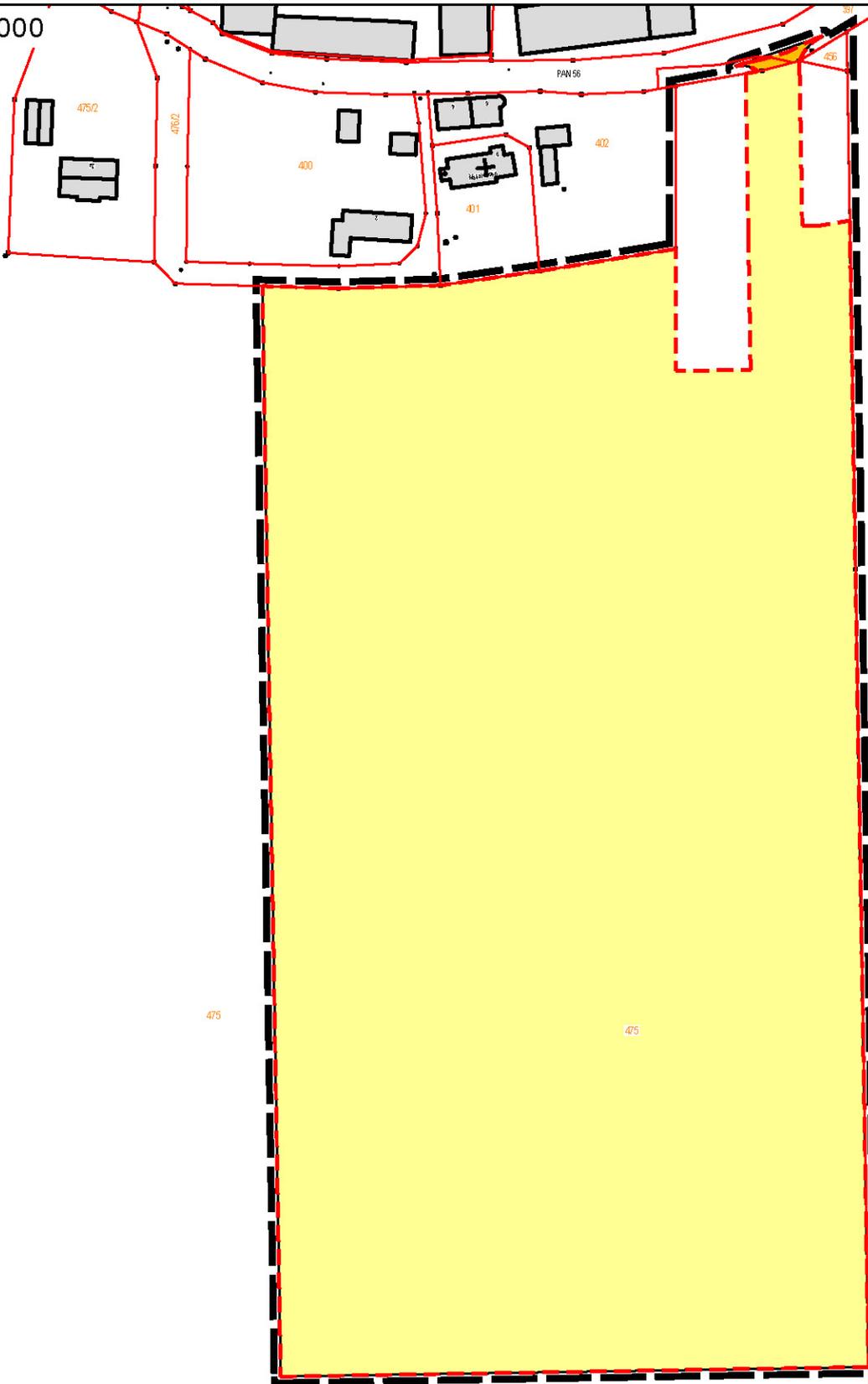
Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 10.6) getroffen. So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, das Abwasser wird im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich. Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung des Faktors 0,3 für die Ackerfläche und das Straßenbegleitgrün als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbedarf
Ackerfläche	0,3	64.991 m ²	19.497 m ²
Straßenbegleitgrün	0,3	69 m ²	21 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			19.518 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 65.060 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 19.518 m² erforderlich.

1:2.000



Legende:

 Geltungsbereich

 Eingriff Acker
Eingriffsfläche: 64.991 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 19.497 m²

 Eingriff Straßenbegleitgrün
Eingriffsfläche: 69 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 21 m²

 Flurgrenzen

475 Flurnummer

 Eingriffsfläche ca. 65.060 m²
Typ A hoher Versiegelungs- und
Nutzungsgrad und
**Gesamtbedarf an Kompensations-
fläche für Bebauungsplan: 19.518 m²**

Plan 2: Eingriff
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Neuaich"

Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 19.436 m² zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur im Norden interne Ausgleichsflächen, mit ausreichender Tiefe, festgesetzt werden.

Die restlichen Ausgleichsfläche müssen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogener Bebauungsplanes erbracht werden.

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes stehen die Ausgleichsflächen AF1 und AF2 zur Verfügung. Diese befinden sich nördlich der geplanten Betriebsfläche.

Durch die Aufwertung der Flächen AF1 und AF2 werden die vorhandenen Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsflächen von 19.436 m² eine Ausgleichsfläche von 4.839 m² intern erbracht wird.

Die verbleibende restliche Ausgleichsfläche in einer Größe von 14.597 m² wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

Interne Ausgleichsfläche AF1:

Für die interne Ausgleichsfläche AF1 wird auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 475 Gemarkung Unterdietfurt eine tatsächliche Größe von 2.380 m² ausgewiesen.

Für die gesamte Fläche AF1 wird ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angesetzt. Die Fläche AF1 weist eine tatsächliche Größe von insgesamt 2.380 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,5 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 3.570 m² erbracht werden.

Als Entwicklungsziel wird auf der derzeit als Acker genutzten Fläche die Entstehung einer Streuobstwiese mit Großbaumpflanzungen festgesetzt.

Maßnahmen interne Ausgleichsflächen AF1:

- Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung (mit hohem Kräuter- und Staudenanteil mind. 25 %). Pflanzung einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung gem. Planzeichnung, sowie Obstbäumen (Hochstamm) II. Ordnung. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.1 bis 2.2.

- Aufstellen eines Wildschutzzaunes für die Dauer der Anwuchszeit.

Interne Ausgleichsfläche AF2:

Für die interne Ausgleichsfläche AF2 wird auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 475 und der Flur-Nummer 456 Gemarkung Unterdietfurt eine tatsächliche Größe von 846 m² ausgewiesen.

Für die gesamte Fläche AF2 wird ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angesetzt. Die Fläche AF2 weist eine tatsächliche Größe von insgesamt 846 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,5 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 1.269 m² erbracht werden.

Als Entwicklungsziel wird auf der derzeit als Acker genutzten Fläche die Entstehung eines mehrreihigen Gehölzes mit Großbaumpflanzungen festgesetzt.

Maßnahmen interne Ausgleichsflächen AF2:

- 5-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen II. Ordnung (5%) auf der gesamten Länge. Pflanzung einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung gem. Planzeichnung. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 2.1 bis 2.3.
- Aufstellen eines Wildschutzzaunes für die Dauer der Anwuchszeit.

Für die gesamten Pflanzungen der Ausgleichsfläche wird die Verwendung von autochthonen Gehölzen festgesetzt.

Die Lage und Größe der Ausgleichsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen sind für Ausgleichsflächen im Privatbesitz durch Grundbucheintragung zu sichern.

Durch die Aufwertung der Flächen AF1 und AF2 werden die vorhandenen Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsfläche von 19.436 m² eine Ausgleichsfläche von 4.839 m² intern erbracht wird.

Die verbleibende restliche Ausgleichsfläche in einer Größe von 14.597 m² wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Biologische Vielfalt</u> -----
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Verände-	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Neuaich“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<p>zung der Bodenstruktur</p> <ul style="list-style-type: none">- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden- Versiegelung von Flächen		<ul style="list-style-type: none">- flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	<p>Nutzung</p> <p>Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers und Ableitung in den Vorfluter- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen	<p>Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.</p>
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr und Gewerbebetrieb	Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none">- Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote- Festsetzung von ma-	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 „Gewerbegebiet Neuaich“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			ximal zulässigen Wandhöhen -Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbeausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffmissionen</u> - Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb <u>Erholung</u> <u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbeausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz <u>Erholung</u> <u>Gesundheit</u> keine Festsetzung erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft
Fläche	Bebauung auf vorbelasteten Flächen, äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Neuaich“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			kompakten Bauflächen	
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen eventuell erforderlich.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn (AWV). Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal der Gemeinde Unterdietfurt zugeführt. 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.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Schwere Unfälle und Katastrophen	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 Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Neuaich“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	fenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Nutzung

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Hier ist in ca. 10 Jahren zu überprüfen, ob die festgesetzten Gehölzpflanzungen in der vorgeschriebenen Dichte ausreichend sind die Bebauung in die umgebende freie Landschaft einzubinden.
- Kontrolle der Pflanzungen auf privatem Grund
- Kontrolle der Anlage der festgesetzten Ausgleichsflächen und auf die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- jährliche Kontrolle der festgesetzten Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen

10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Gewerbegebietes. 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, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen zu wiederverwendbaren Baustoffen zu erweitern und weiterzuentwickeln.

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft. Die Gemeinde Unterdietfurt erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Hapterschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Gebäude wurden so situiert, dass ein in sich geschlossener Betriebshof entsteht. Dadurch wurden die Betriebsabläufe optimiert und der Lärmschutz für die angrenzende Bebauung bereits durch die Lage der Gebäude berücksichtigt.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengröße, des geplanten Betriebsablauf und der Stellungen der Gebäude zueinander, und somit der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Bezüglich des Lärms liegen den Aussagen des immissionsschutztechnischen Gutachtens Nr. UFD-5398-01_E01 vom 23.06.2020, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH aus Landshut zu Grunde.

10.12 Zusammenfassung

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt durch die Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Gewerbegebietes. 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, Boden und sonstigen recycelbaren Bausubstanzen 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 Umwelteinwirkungen 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.

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Mensch. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbegebiet Neuaich“**

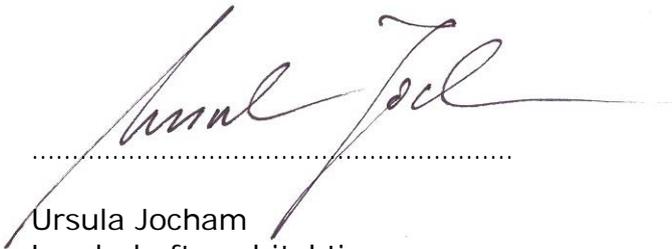
Trotz der Vorbelastung durch die Kreisstraße wird das Landschaftsbild durch die geplante Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb und zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation vor Ort sowie der durch den Betrieb entstehenden Immissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 02.06.2020



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- Alternativenprüfung Gewerbebestandort, Jocham + Kellhuber (2020). Alternativenprüfung Gewerbebestandort zum Deckblatt Nr. 11 FNP.
- 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).
- 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 2020 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.
- Norbert Portz, B. D.-u. (2009). Sachsenkurier 2/09.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan - Region 13, Landshut. (2018). Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas. (2020). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

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* _____ 7
- Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich* _____ 9
- Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1a – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich* _____ 10
- Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich* _____ 11
- Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich* _____ 11
- Abb. 7: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich* _____ 13
- Abb. 8: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich* _____ 30
- Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich* _____ 31
- Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich* _____ 32
- Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich* _____ 33
- Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich* _____ 34
- Abb. 13: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich* _____ 36

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Neuaich“

<i>Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	<u>37</u>
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	<u>38</u>
<i>Abb. 16: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	<u>40</u>
<i>Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	<u>41</u>