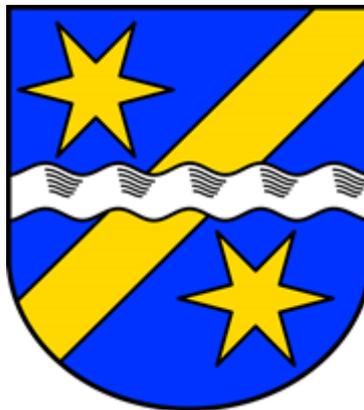


**B E G R Ü N D U N G**  
**M I T**  
**U M W E L T B E R I C H T**  
**Z U M**

**DECKBLATT NR. 14**  
**ZUM**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Gemarkung Huldessen**  
**Gemeinde Unterdietfurt**



**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn**  
**Niederbayern**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Allgemeines.....	4
2. Lage.....	4
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung.....	6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung.....	6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000).....	10
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	10
3.4 Biotopkartierung Bayern.....	10
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG.....	12
3.6 Überschwemmungsgebiete.....	13
3.7 Wassersensibler Bereich.....	14
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	15
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	16
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.....	16
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung.....	18
4.1 Anlass.....	18
4.2 Planungsumfang.....	18
4.3 Straßen und Wegeanbindungen.....	18
4.4 Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St.....	18
4.5 Wasserversorgung.....	20
4.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	21
4.7 Abwasserbeseitigung.....	21
4.8 Stromversorgung.....	22
4.9 Telekommunikation.....	23
4.10 Abfallentsorgung.....	23
4.11 Altlasten.....	24

5.	Immissionsschutz .....	24
5.1	Lärm .....	24
5.2	Staub / Geruch .....	24
5.3	Lichtemissionen .....	24
5.4	Elektromagnetische Felder .....	25
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	25
7.	Grünordnerische Maßnahmen .....	26
8.	Umweltbericht .....	28
8.1	Allgemeines .....	28
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden.....	29
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	32
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) .....	35
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan 41	
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	41
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	41
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	41
8.9	Zusammenfassung .....	41
	Literaturverzeichnis .....	43
	Abbildungsverzeichnis .....	43

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Huldessen durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern, um die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet darzustellen und damit eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um bereits gewerblich genutzte Bauflächen planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern.

Auf der Planungsfläche ist derzeit eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. So soll diese landwirtschaftliche Fläche im Rahmen des Deckblattes Nr. 14 zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 2 geändert und erweitert.

## 2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich im Gemeindegebiet von Unterdietfurt, westlich von Vordersarling, in der Gemarkung Huldessen. Im Osten schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet Vordersarling an. Die Planungsfläche wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und im Süden durch die Bahnlinie „Passau Hbf - Neumarkt St. Veit“ begrenzt. Im Westen führt der unbefestigte Weg „Heuweg“ vorbei, der mit einem unbeschränkten Bahnübergang die Bahngleise quert. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Unterdietfurt in der Region 13–Landshut. Das Gemeindegebiet liegt 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.<sup>1</sup>

Das Planungsgebiet ist relativ eben und fällt nur geringfügig von ca. 424 m ü.NN. im Westen nach ca. 422 m ü.NN. im Osten.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

## Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022),  
Darstellung unmaßstäblich

### 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

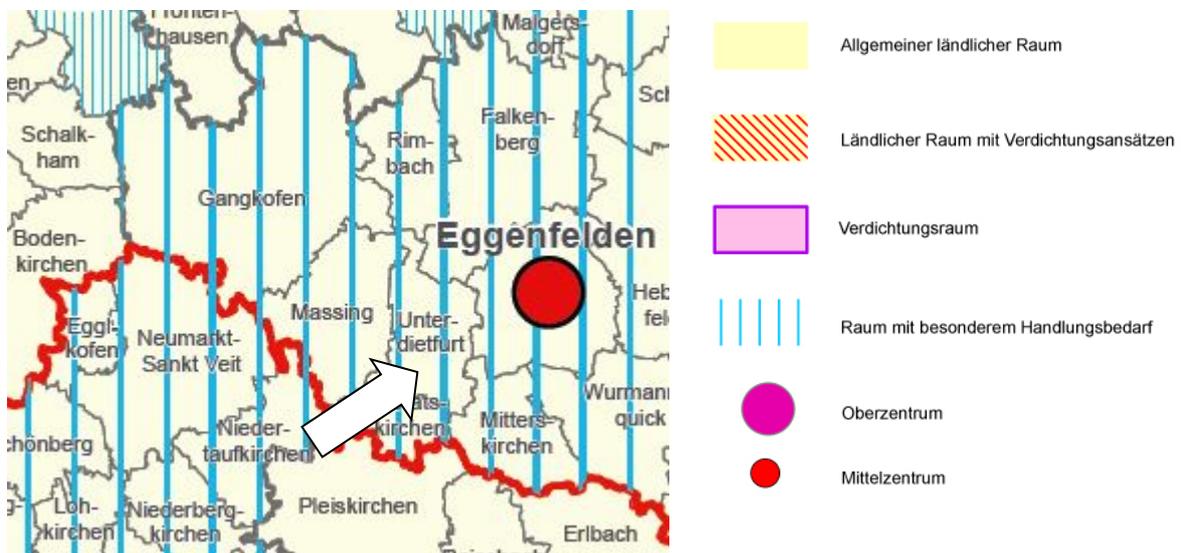


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

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

#### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

<sup>2</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

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.*

## **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.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Unterdietfurt für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe bereitzustellen. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

## **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.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

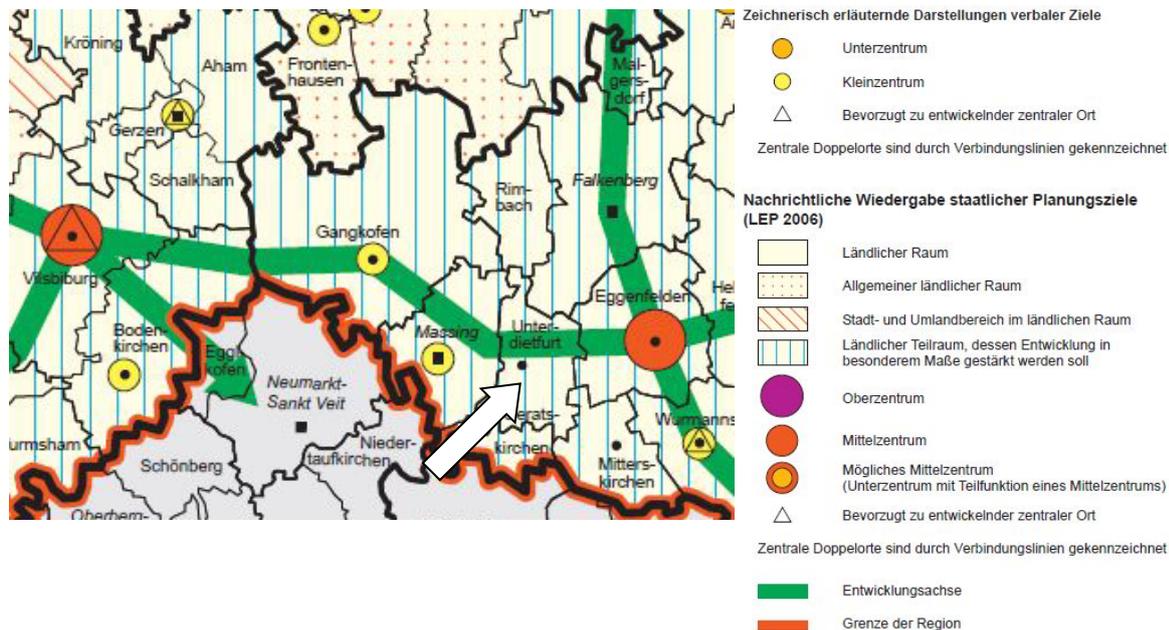


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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.

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

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

### Regionaler Grünzug

Südlich des Planungsgebietes verläuft in West-Ost-Richtung der regionale Grünzug Nummer 13 „Rottal“. Dem regionalen Grünzug werden folgenden Freiraumfunktionen zugeordnet: Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas und Erholungsvorsorge.<sup>4</sup> Durch das nördlich gelegene Gewerbegebiet werden diese Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt.

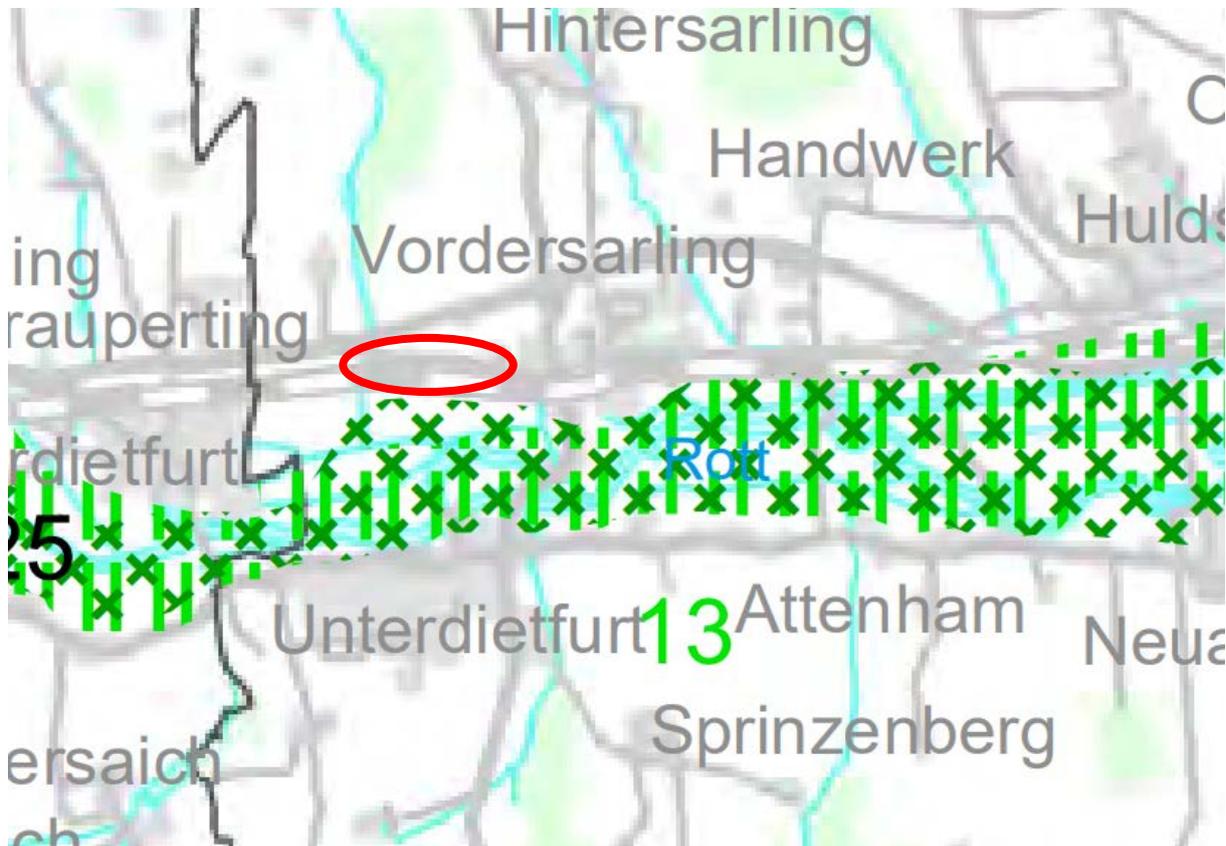


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte B I Natur und Landschaft; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestrichelt: regionaler Grünzug im Gemeindegebiet  
Grün gekreuzt: landschaftliche Vorbereitsgebiete im Gemeindegebiet

<sup>4</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

### **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

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

### **3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)**

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet) <sup>6</sup>.

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

### **3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet. <sup>7</sup> Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

### **3.4 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. <sup>8</sup>

Die Biotopteilflächen Nr. 7641-0088-001 und 7641-0088-002 (Feuchtwald, Feld- und Ufergehölz östlich Winichen) liegen westlich der Planungsfläche. Die Biotopteilfläche Nr. 7641-0088-001 befindet sich ca. 45 m westlich der Planungsfläche und ist durch den Weg „Heuweg“ getrennt. Dieses Biotop, sowie die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

---

<sup>5</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

<sup>6</sup> (FINWeb, 2022)

<sup>7</sup> (FINWeb, 2022)

<sup>8</sup> (FINWeb, 2022)



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

### 3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>9</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 14 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterdietfurt sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 Bay- NatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende ge- setzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>10</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuo- bstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächst- gelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>9</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>10</sup> (BayNatSchG, 2020)

### 3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Rott im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erkennbar.<sup>11</sup> Ca. 220 m südlich des Planungsgebietes beginnt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.

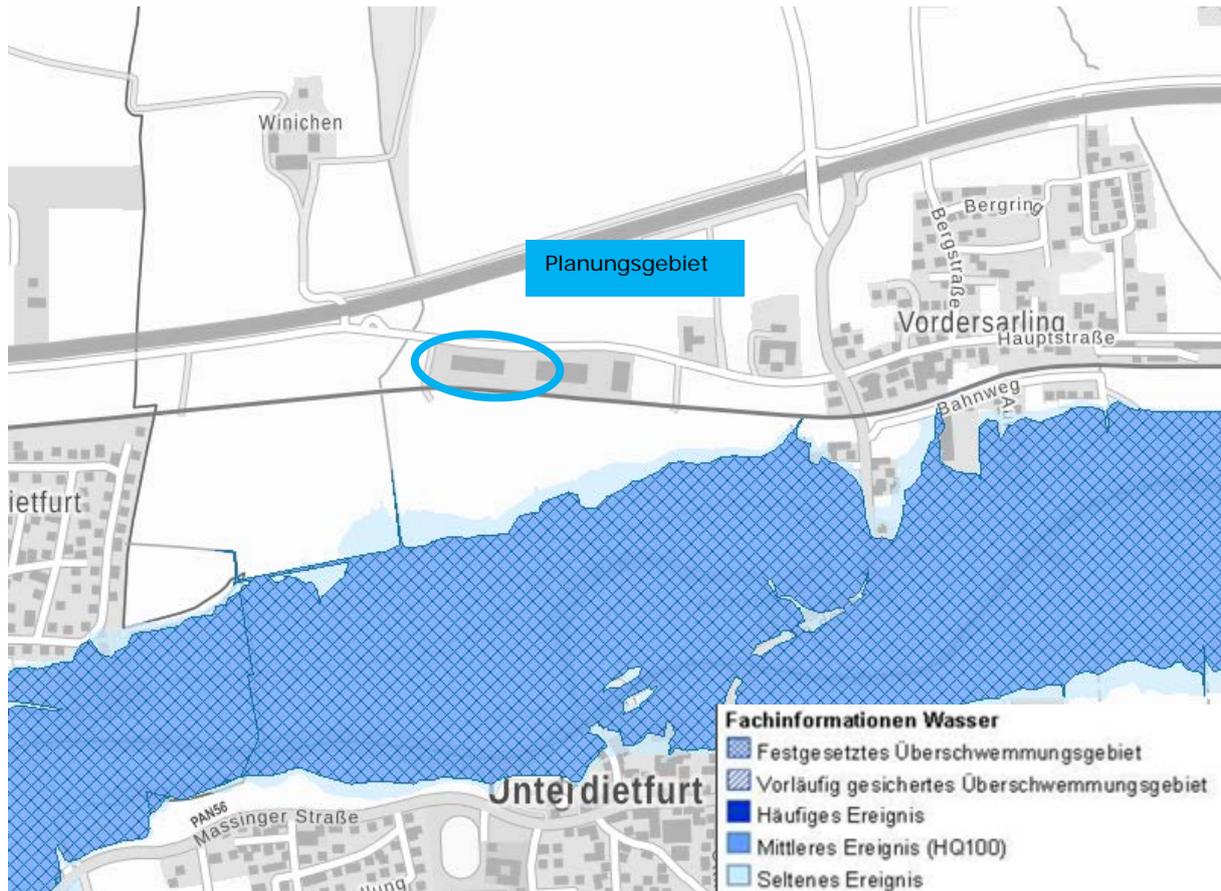


Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen 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.

<sup>11</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

### 3.7 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 ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erkennbar.<sup>12</sup> Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort teilweise im wassersensiblen Bereich befindet. Daher kann von einem geringen Flurwassergrundabstand auf der äußersten westlichen Planungsfläche im Nahbereich des Mainbachs ausgegangen werden. Ansonsten besitzt das Gelände einen intakten Grundwasserflurabstand.

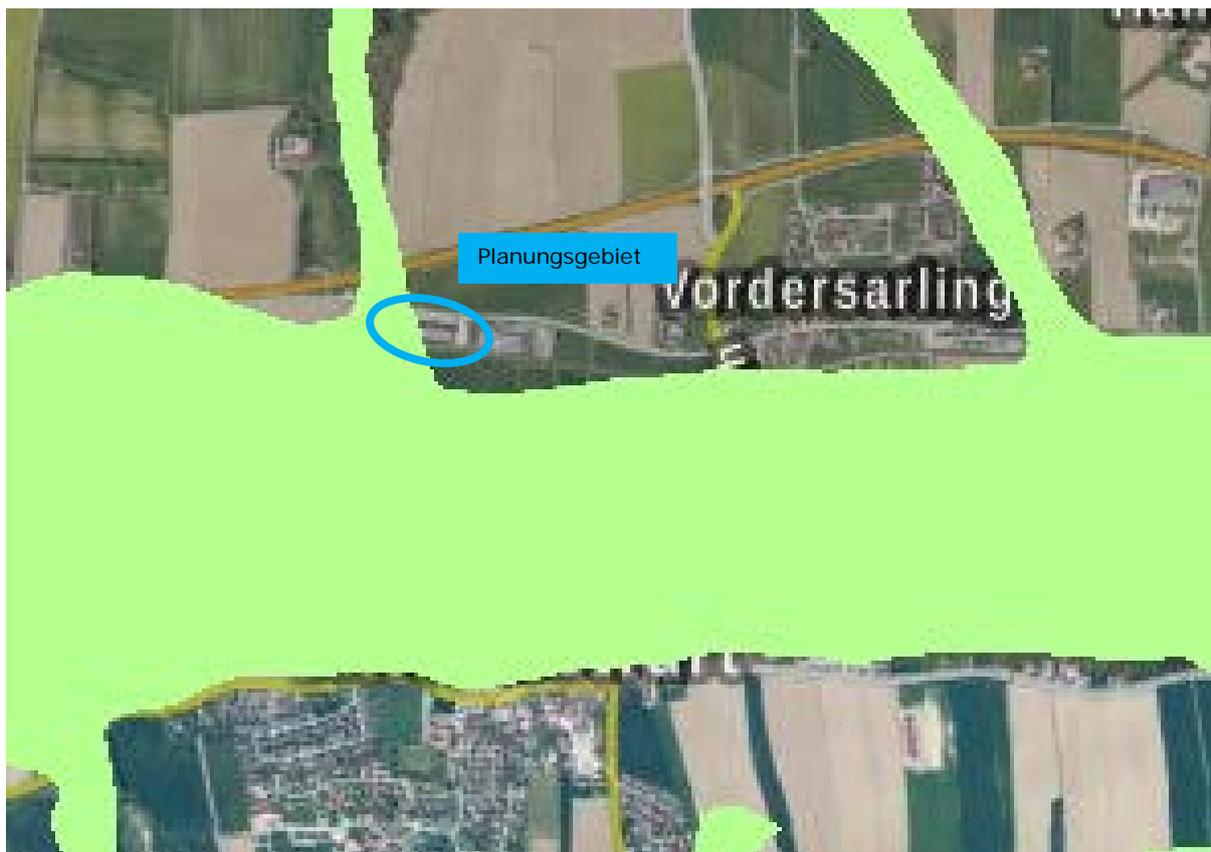


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>12</sup> (BayernAtlas, 2022)

Durch die Lage am Rande eines wassersensiblen Gebietes ist mit einer Beeinflussung durch Oberflächen- oder Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser kann ggf. bis zur Geländeoberkante ansteigen. In solchen Bereichen ist vom Bau von Tiefgaragen und Kellern abzusehen, da eine nachträgliche Abdichtung nie sicher gestellt sein kann. Eine Aufschlussbohrung vor den Planungsarbeiten wird empfohlen.

### **3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>13</sup> keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Bodendenkmäler, die von der Planung nicht betroffen werden:

- D-2-7641-0014: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. (ca. 230 m westlich)

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

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld. Der historische Ortskern von Unterdietfurt liegt ca. 660 m südlich der Planungsfläche.

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG<sup>14</sup>. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble 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 führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

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

Der historische Ortskern von Unterdietfurt liegt ca. 660 m südlich der Planungsfläche. Zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude, u.a. mehrgeschossige Gebäude. Somit besteht keine direkte Blick- oder Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern. Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

---

<sup>13</sup> (BayernAtlas, 2022)

<sup>14</sup> (BayDSchG, Denkmalschutzgesetz)



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Pink: Baudenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

### **3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz**

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 14 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

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

### **3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes**

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. In den rechtswirksamen Deckblättern 2, 5 und 6 wurde bereits das bestehende Gewerbegebiet östlich des Planungsgebietes dargestellt. Die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden ist dargestellt.

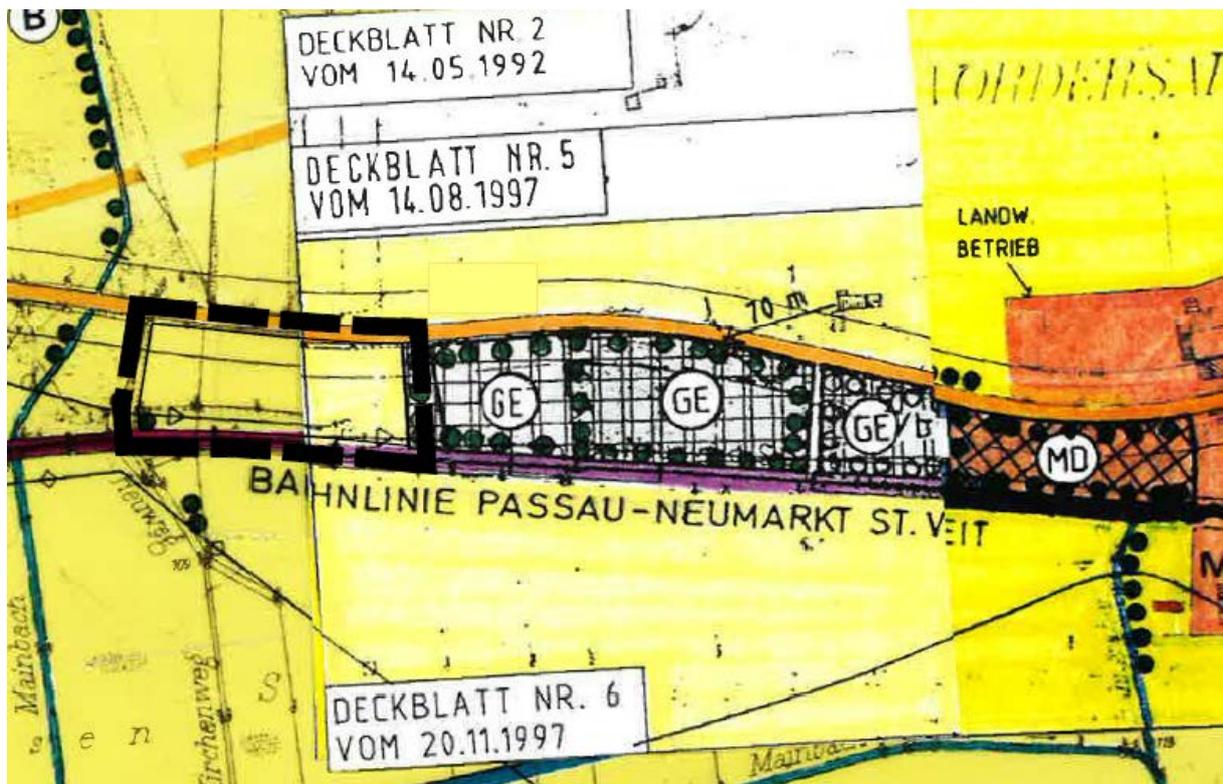


Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

## 4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

### 4.1 Anlass

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die beanspruchte Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Gemeinde Unterdietfurt beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Huldessen durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern, um die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet darzustellen und damit eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um bereits gewerblich genutzte Bauflächen planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern. So soll diese landwirtschaftliche Fläche zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. **Ergänzend dazu werden die östlich des unbeschränkten Bahnübergangs gelegenen Flur-Nrn. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Vordersarling als Bahnanlagen dargestellt.**

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 14. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 2.

### 4.2 Planungsumfang

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha.

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Huldessen werden dabei überplant:

87/26, 1131/2 (TF), 1133, 1133/1, 1177/12 und 1289/8.

### 4.3 Straßen und Wegeanbindungen

#### **Verkehr**

Die Planungsfläche wird über die nördlich gelegene Straße „Gewerbegebiet Vordersarling“ erschlossen.

### 4.4 Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St.

Die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG führt unmittelbar südlich am Planungsgebiet vorbei. Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb **grundsätzlich** nicht beeinträchtigt.

**Die östlich des unbeschränkten Bahnübergangs gelegenen Flur-Nrn. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Vordersarling befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und werden im Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan als Bahnanlagen dargestellt.**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

In Verlängerung des Flurstück 1289/10 der Gemarkung Huldessen befindet sich der Bahnübergang (BÜ) km 84,713 der Strecke 5832, Passau - Neumarkt-St. Veit.

An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Der nötige Stauraum (27,00 m) und die Schleppkurve werden eingehalten. Die Beschilderung bleibt von der Planung unberührt. Die nötige Übersicht (Sichtdreieck) wird im Bebauungsplan (Parallelverfahren) nachgewiesen.

Grundsätzlich müssen folgende Vorgaben zwingend beachtet werden:  
Grundsätzlich hat das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller / Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München, zu stellen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

#### **4.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen Messebau-Betrieb. Im östlich gelegenen geplanten Gewerbegebäude wird eine Heizungsbau-Firma untergebracht werden. Somit ist sichergestellt, dass keine wasserintensiven Gewerbe auf der Planungsfläche errichtet werden bzw. wurden.

Voraussetzung für die Zusicherung der öffentlichen Erschließung durch die Stadt Eggenfelden, die ausschließlich Tiefengrundwasser nutzt, ist es, dass „haushaltsübliche“ Mengen an Trinkwasser verbraucht werden und keine Brauchwasserentnahmen in Nicht-Trinkwasserqualität stattfinden. Wasserintensives Gewerbe (z.B. Wäschereien, Lebensmittelverarbeitung, Steinverarbeitung mit Schleifwasserbedarf) werden daher auf Bebauungsplanebene als unzulässig festgesetzt.

Parallel zur Bahnlinie verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) sowie parallel zur Straße "Gewerbegebiet Vordersarling" ein Steuerkabel der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planeintrag). Die Wasserleitung und das Steuerkabel sind dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beidseitig 6 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen während der Baumaßnahme keine Baugeräte, Maschinen, etc. abgestellt oder gelagert werden. Ebenso ist die Lagerung von Material (Aushub, Kies, etc.) im Schutzstreifen nicht zulässig. Einer Belastung durch Baustellenverkehr kann nur mit ausreichenden, von der Stadtwerke Eggenfelden GmbH genehmigten Schutzmaßnahmen zugestimmt werden. Außerdem muss der Zugang zur Wasserleitungstrasse während der Baumaßnahme, als auch nach der Baumaßnahme gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit, auch kurzfristig, sind nicht zulässig. Sollten Schäden an der Rohrleitung auftreten, die auf die Bauarbeiten zurückzuführen sind, so trägt der Verursacher die dadurch entstandenen Kosten.

#### **4.6 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

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 bereitgestellte Maß von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

#### **4.7 Abwasserbeseitigung**

##### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

##### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das

Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu einzuholen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

#### **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

#### **4.8 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk GmbH sowie durch private Stromleitungen gewährleistet.

Im Nahbereich der Flur-Nr. 1131/2 befindet sich ein Transformatorengebäude. Ein Ausbau des Leitungsnetzes seitens der Bayernwerk GmbH ist geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anschlussleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Baumaßnahmen sind die Spartenpläne einzusehen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt

insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigt die Bayernwerk Netz GmbH, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind online über das Planauskunftsportal einholen. <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

#### **4.9 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Baufläche an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

#### **4.10 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten. **Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr). Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.**

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

#### **4.11 Altlasten**

Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert und nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

### **5. Immissionsschutz**

#### **5.1 Lärm**

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Straße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und die in ca. 70 m vorbeiführende Bundesstraße B 388 vorbelastet, ebenfalls durch die unmittelbar im Süden vorbeiführende Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St. Veit.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 245 m östlich der Planungsfläche in einem Mischgebiet. Da sich östlich bereits ein Gewerbegebiet befindet und die Fläche innerhalb des Planungsgebietes bereits durch einen gewerblichen Betrieb bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Osten durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.

Auf Grund der geringen Erweiterungsgröße der Fläche ist von einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs nicht auszugehen.

#### **5.2 Staub / Geruch**

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen. Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte speziell für die verwendeten Anlagen zu erbringen. Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Luft und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

#### **5.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das

Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

#### **5.4      Elektromagnetische Felder**

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 25 m Entfernung auf dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb.<sup>15</sup> Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und keine Wohnungen vorgesehen sind, dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder ausgeschlossen sein.

### **6.      Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>16</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. 2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>17</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fassadenbegrünung zur Gliederung von fensterlosen Fassaden
- Überstellung der PKW-Parkplätze mit Großbäumen
- 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

---

<sup>15</sup> (Bundesamt für Strahlenschutz, 2021)

<sup>16</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

<sup>17</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem

## 7. Grünordnerische Maßnahmen

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

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)<sup>18</sup> vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

### Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Gewerbegebiet, <b>Bahnanlagen</b>
im Plan	Gemeindegebiet Unterdietfurt, westlich von Vordersarling
Flurnummer (Teilflächen)	87/26, 1131/2 (TF), 1133, 1133/1, 1177/12 und 1289/8, Gemarkung Huldessen
Größe des Deckblattes in ha	ca. 0,9 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 0,2 ha.
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche um eine bereits bebaute gewerbliche Fläche entlang einer Bahntrasse. Für das bestehende Einzelgebäude wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Lediglich östlich dieser Fläche soll durch die Bebauung (als

<sup>18</sup> (Leitfaden StMLU, 2003)

	Lückenschluss) ein weiterer Eingriff erfolgen. Hier befinden sich neben einer Altgras-Staudenflur im Randbereich teilversiegelte Flächen.
erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor	0,6
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,1 ha
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

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

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Allgemeines

#### Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Deckblattänderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche befindet sich im Gemeindegebiet von Unterdietfurt, westlich von Vordersarling, in der Gemarkung Huldessen. Im Osten schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet Vordersarling an. Die Planungsfläche wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und im Süden durch die Bahnlinie „Passau Hbf - Neumarkt St. Veit“ begrenzt. Im Westen führt der unbefestigte Weg „Heuweg“ vorbei, der mit einem unbeschränkten Bahnübergang die Bahngleise quert. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb.

Das Planungsgebiet ist relativ eben und fällt nur geringfügig von ca. 424 m ü.NN. im Westen nach ca. 422 m ü.NN. im Osten.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. In den rechtswirksamen Deckblättern 2, 5 und 6 wurde bereits das bestehende Gewerbegebiet östlich des Planungsgebietes dargestellt. Die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden ist ebenfalls dargestellt.

#### Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

##### Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat am 10.08.2021 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 14 zu überplanen. Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Gewerbegebiet darzustellen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um bereits gewerblich genutzte Bauflächen planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern. **Ergänzend dazu werden die östlich des unbeschränkten Bahnübergangs gelegenen Flur-Nrn. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Vordersarling als Bahnanlagen dargestellt.**

Die Baumstandorte, die bereits im Deckblatt Nr. 2 zum Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt sind, können lediglich im Westen aufgenommen werden. Durch die bestehende Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden mit dem zugehörigen Schutzstreifen von beidseits je 6 m ist eine Bepflanzung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht möglich.

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

Mit der Deckblattänderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung der Gewerbefläche
- **die Lage und die Ausdehnung der Bahnanlage**
- eine mögliche Eingrünung durch Darstellung von Baumstandorten
- die Lage der bestehenden Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden

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

### **Ziele der Raumordnung:**

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.<sup>19</sup>

Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende Ziele vor:

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

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Unterdietfurt für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Gewerbeflächen zu schaffen, zumal sich hier bereits das Gewerbegebiet Vordersarling befindet.

---

<sup>19</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

### Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Das bestehende Transformatorengebäude ist im Bestand dargestellt.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Ausweisung von Gewerbeflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe). Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten.
3	Luftreinhaltung	Immissionenschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Die Gewerbebetriebe werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionenschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Straße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und der in ca. 70 m vorbeiführenden Bundesstraße B 388 vorbelastet, ebenfalls durch die unmittelbar im Süden vorbeiführende Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St. Veit.  Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 245 m östlich der Planungsfläche in einem Mischgebiet. Da sich östlich bereits ein Gewerbegebiet befindet und die Fläche innerhalb des Planungsgebietes bereits durch einen gewerblichen Betrieb bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Osten durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.  Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop. Die Bestandsbäume bleiben erhalten, ebenfalls die Altgras-Staudenflur entlang der Bahnlinie.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehender gewerblicher Bebauung, einer Bahnlinie und einer Straße. Auf der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine bestehende Hauptwasserleitung mit einem beidseitigem Schutzstreifen von je 6,0 m hier ist eine Bepflanzung nicht möglich. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll jedoch eine Hecke mit Bäumen II. Ordnung den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern.

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

#### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

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

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind auf der Eingriffsfläche der Gewerbefläche nicht vorhanden. Die bestehenden Bäume bleiben erhalten.</p> <p>Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung der Fläche als Gewerbe und die Lage entlang der Bahntrasse sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.</p> <p>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.</p>
Boden	x			x			x			<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.</p> <p>Es sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p>
Klima/ Luft	x			x			x			<p>Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.</p> <p>Die gewerblichen Anlagen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Auf Grund der geringen Erweiterungsgröße der Fläche ist von einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs nicht auszugehen.
Wasser	x			x			x	x		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem geringen Flurwassergrundabstand auf der äußersten westlichen Planungsfläche im Nahbereich des Mainbachs ausgegangen werden. Ansonsten besitzt das Gelände einen intakten Grundwasserflurabstand. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering bis mittel einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung	x				x		x	x		Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung und einer Straße. Auf der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine bestehende Hauptwasserleitung mit einem beidseitigem Schutzstreifen von je 6,0 m hier ist eine Bepflanzung nicht möglich. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll jedoch eine Hecke mit Bäumen II. Ordnung den Eingriff in das Landschaftsbild abmildern.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich keine Bau- oder Bodendenkmäler
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Planungsgebiet ist durch die umgebenden Straßen bereits vorbelastet. Vom Planungsgebiet selbst gehen Emissionen auf die Umgebung aus. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 245 m östlich der

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Planungsfläche in einem Mischgebiet. Da sich östlich bereits ein Gewerbegebiet befindet und die Fläche innerhalb des Planungsgebietes bereits durch einen gewerblichen Betrieb bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Osten durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwir-kungen zwi-schen den einzelnen Belangen des Umwelt-schutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

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

- durch die Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene	X			<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Das Planungsgebiet ist durch die umgebenden Straßen bereits vorbelastet. Vom Planungsgebiet selbst gehen Emissionen auf die Umgebung aus. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 245 m östlich der Planungsfläche in einem Mischgebiet. Da sich östlich bereits ein Gewerbegebiet befindet und die Fläche innerhalb des Planungsgebietes bereits durch einen gewerblichen Betrieb bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Immissionsorte von Wohngebäuden im Osten durch die Änderung des Nutzungscharakters und die ausreichende Entfernung nicht beeinträchtigt werden. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	x			<p>Die bestehenden Bäume bleiben erhalten. Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung der Fläche als Gewerbe und die Lage entlang der Bahntrasse sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf dieser Fläche ist als relativ gering anzusprechen.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 14 im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X	X		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem geringen Flurwassergrundabstand auf der äußersten westlichen Planungsfläche im Nahbereich des Mainbachs ausgegangen werden. Ansonsten besitzt das Gelände einen intakten Grundwasserflurabstand.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen, sowie durch die Bahntrasse veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch randliche Eingrünungen im Westen zu minimieren. Die Planungsfläche weist nur geringe Erholungsfunktion auf.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb der Deckblattänderung Nr. 14 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 14 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
					Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan würden die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt bleiben.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung und Erschließung, gute Verkehrsanbindung, bereits vorhandene Versorgungsanlagen) nutzen zu können.

### **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb.

Diese Erweiterung des Gewerbegebietes Vordersarling kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit alternativen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet obsolet erscheinen lässt.

### **8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

### **8.9 Zusammenfassung**

Die von der Deckblattänderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche befindet sich im Gemeindegebiet von Unterdietfurt, westlich von Vordersarling, in der Gemarkung Huldessen. Im Osten schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet Vordersarling an. Die Planungsfläche wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und im Süden durch die Bahnlinie „Passau Hbf - Neumarkt St. Veit“ begrenzt. Im Westen führt der unbefestigte Weg „Heuweg“ vorbei, der mit einem unbeschränkten Bahnübergang die Bahngleise quert. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. In den rechtswirksamen Deckblättern 2, 5 und 6 wurde bereits das bestehende Gewerbegebiet östlich des Planungsgebietes dargestellt. Die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden ist ebenfalls dargestellt.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Gewerbefläche darzustellen. **Ergänzend dazu werden die östlich des unbeschränkten**

Bahnübergangs gelegenen Flur-Nrn. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Vordersarling als Bahnanlagen dargestellt.

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

Iggensbach, den 27.01.2022, 04.10.2022



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundesamt für Strahlenschutz. (2021). [www.bfs.de](http://www.bfs.de). Von [https://www.bfs.de/DE/themen/emf/nff/anwendung/transformatorstation/transformatorstation\\_node.html](https://www.bfs.de/DE/themen/emf/nff/anwendung/transformatorstation/transformatorstation_node.html) abgerufen
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 5
- Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_ 6
- Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 8
- Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte B I Natur und Landschaft; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 9
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 11
- Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 13
- Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 14
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 16
- Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 17