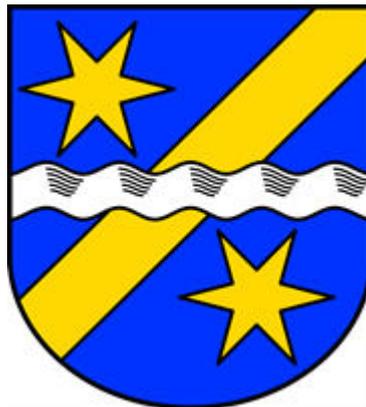


**B E G R Ü N D U N G  
M I T  
U M W E L T B E R I C H T  
Z U R**

**Ä N D E R U N G U N D E R W E I T E R U N G D E S  
B E B A U U N G S P L A N E S  
" G e w e r b e g e b i e t  
V o r d e r s a r l i n g W e s t "  
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  
M I T D E C K B L A T T N R . 2**

**Gemarkung Huldessen  
Gemeinde Unterdietfurt**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn  
Niederbayern**

## Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
1.1	Lage .....	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes .....	6
1.3	Derzeitige Nutzung .....	6
1.4	Topographie .....	8
1.5	Kultur- und Sachgüter .....	9
1.6	Bestehende Leitungen .....	9
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan .....	10
2.2	Flächennutzungsplan .....	14
3.	PLANUNGSANLASS .....	16
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	16
3.2	Ziel und Zweck der Planung .....	16
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG .....	16
4.1	Städtebauliches Ziel .....	16
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.4	Zufahrt .....	20
4.5	Grünflächen und Pflanzungen .....	20
4.6	Gestalterische Festsetzungen .....	20
4.7	Sonstige gestalterische Festsetzungen .....	21
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	21
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen .....	21
5.2	Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St. ....	21
5.3	Wasserversorgung .....	23
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	24
5.5	Abwasserentsorgung .....	25
5.5.1	Schmutzwasser .....	25
5.5.2	Oberflächenwasser .....	25
5.6	Stromversorgung .....	26
5.7	Telekommunikation .....	26
5.8	Abfallentsorgung .....	26
5.9	Altlasten .....	26
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	26
6.1	Lärm .....	26
6.2	Staub / Geruch .....	27
6.3	Lichtemissionen .....	27
6.4	Elektromagnetische Felder .....	27
7.	KLIMASCHUTZ .....	27
8.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	28
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	28
10.	UMWELTBERICHT .....	29
10.1	Einleitung .....	29
10.1.1	Grundlagen .....	29
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	29
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen .....	29
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung .....	30

10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	31
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung .....	33
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	34
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes .....	35
10.1.3.4	Schutzgebiete .....	36
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete .....	40
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	41
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	42
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	43
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	44
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	45
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	45
10.2.1.2	Schutzgut Boden.....	49
10.2.1.3	Schutzgut Wasser .....	49
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	49
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	49
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	50
10.2.1.7	Schutzgut Fläche .....	50
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	50
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete.....	51
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	51
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..	51
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	51
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	52
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	52
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung.....	53
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung ..	54
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	54
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	55
10.3.2	Schutzgut Boden.....	55
10.3.3	Schutzgut Wasser .....	55
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft .....	56
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	56
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	57
10.3.7	Schutzgut Fläche .....	57
10.3.8	Kultur- und Sachgüter .....	57
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	58
10.4	Eingriffsberechnung .....	58
10.5	Ausgleichsbedarf .....	61
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen .....	61
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	62
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	67
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	68
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	68
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	68

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

---

10.12 Zusammenfassung.....	68
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>70</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>70</b>

## Übersichtslageplan ohne Maßstab

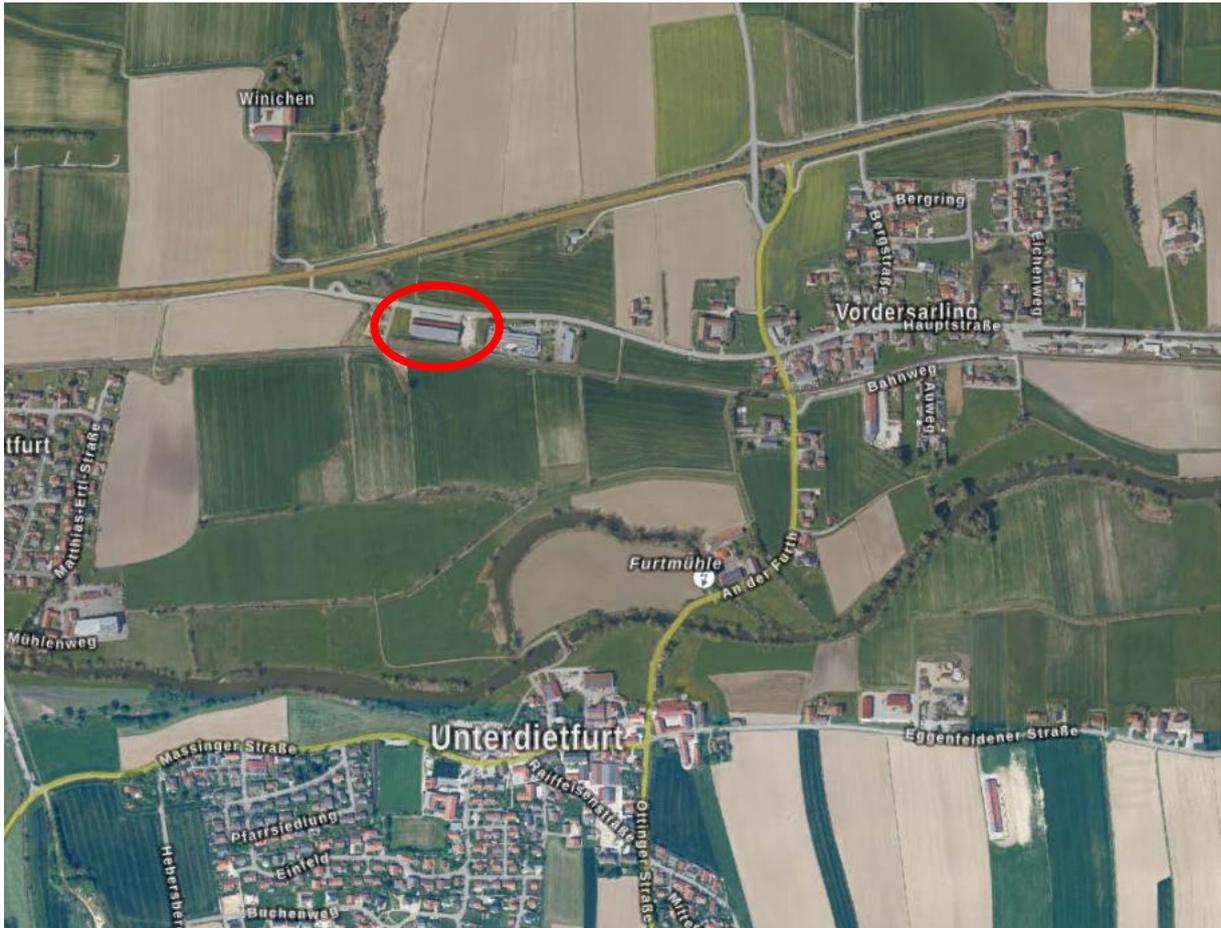


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

## **Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

## **1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **1.1 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.

### **1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 8.737 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Huldessen werden dabei überplant: 87/26, 1133, 1133/1, 1177/12 (**Bahnanlagen**) und 1289/8 (**Bahnanlagen**).

### **1.3 Derzeitige Nutzung**

Auf der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb (Messebau) mit den zugehörigen Freianlagen. Dieser Betrieb nimmt die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches ein.

Entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der das Niederschlagswasser aus dem Grundstück in den westlich gelegenen Mainbach abführt.

---

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



*Abb. 2: Ansicht von Nordosten – bestehender Gewerbebetrieb (Messebau), Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)*

Die südlich gelegenen Grundstücke Flur-Nr. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Huldessen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind der vorbeiführenden Bahnlinie zuzuordnen. Hier befindet sich eine Baumgruppe. In diesem Bereich hat sich eine Altgras-Staudenflur entwickelt.



*Abb. 3: Ansicht von Nordosten – Baumgruppe und privater Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)*

Innerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Bahnlinie, verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planeintrag). Die Wasserleitung ist dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beidseitig 6 m. Daher sind in diesem Bereich keine Baumpflanzungen zulässig.

Zwischen dem Bestandsgebäude und der östlich gelegenen Gewerbefläche soll das ca. 30 m breite Grundstück ebenfalls bebaut werden. Hier befinden sich derzeit teilversiegelte Flächen (Schotter, Sand). An den Randbereichen hat sich ebenfalls eine Altgras-Staudenflur entwickelt.

### **Umgebende Bebauung**

Zur Erarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet. Im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude mit Sattel- und Pultdächern.



*Abb. 4: Ansicht von Nordosten – Gewerbegebiet Vordersarling, bestehende Schreinerei, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)*

## **1.4 Topographie**

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. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

## **1.5 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.<sup>2</sup>

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

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

## **1.6 Bestehende Leitungen**

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 dinglych 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.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2022)



- (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>4</sup>

---

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

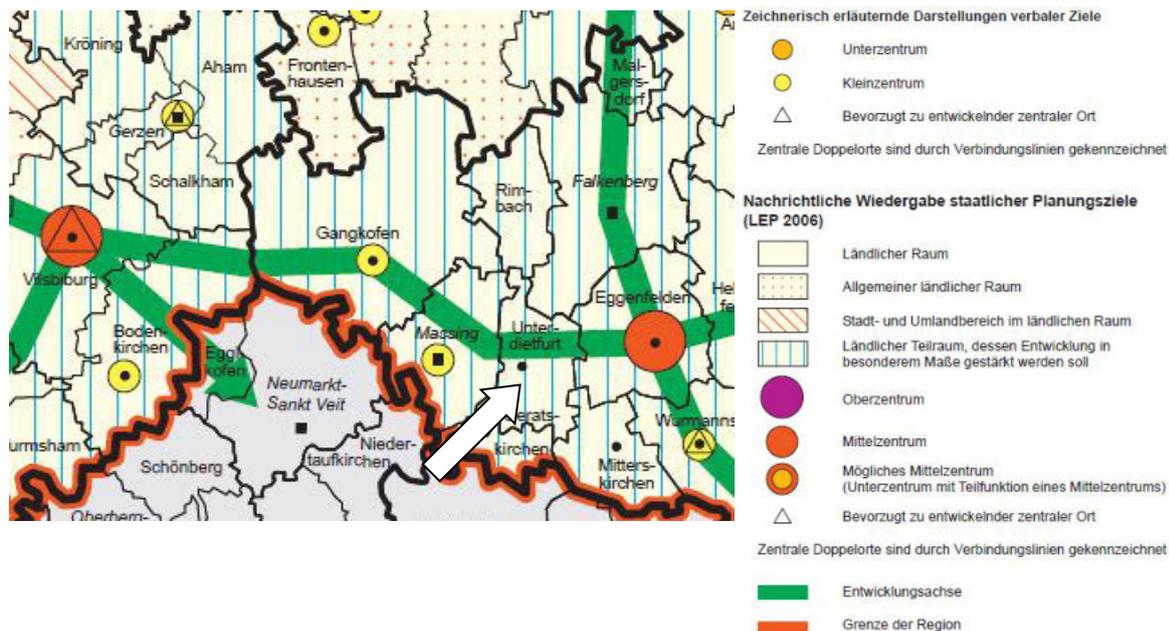


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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 Unterdietsfurt 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.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

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>5</sup> Durch das nördlich gelegene Gewerbegebiet werden diese Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt.

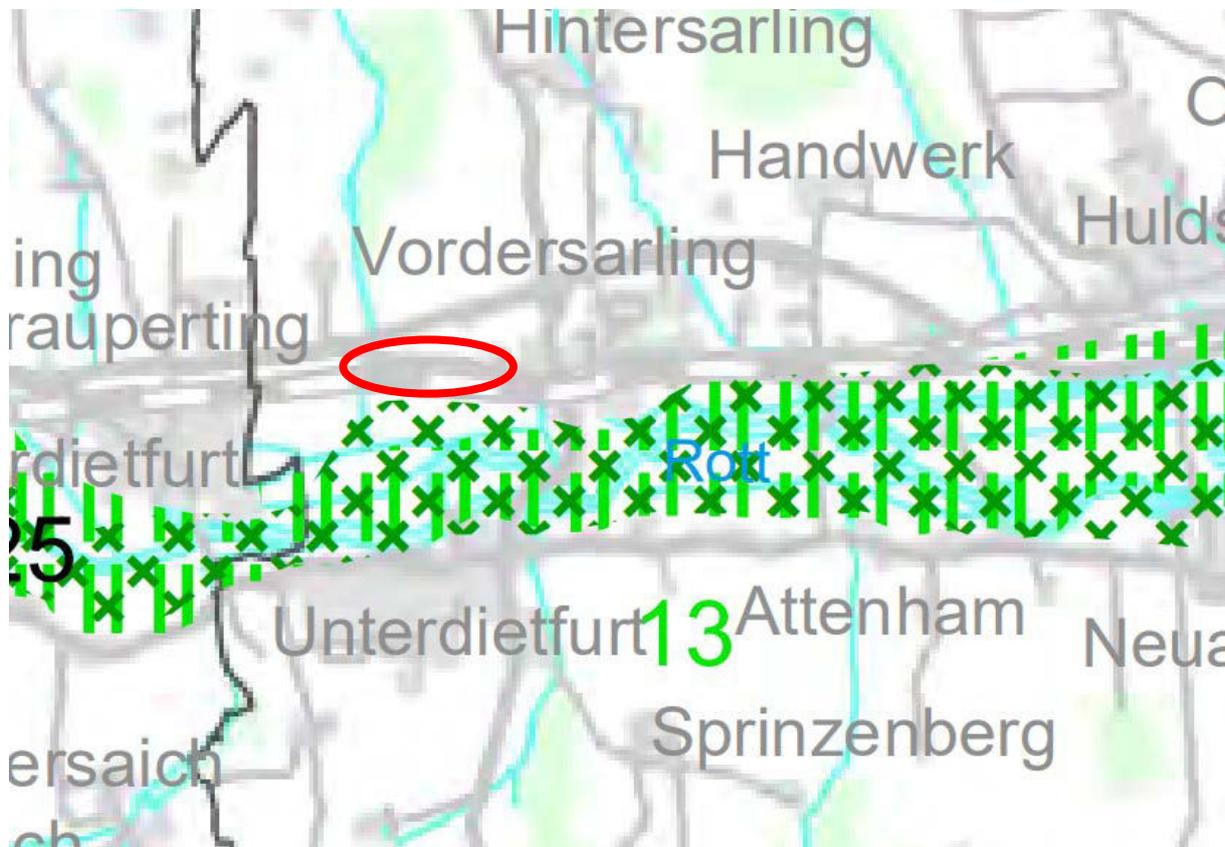


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte B I Natur und Landschaft; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

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

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

### **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Im Gemeindegebiet von Unterdietfurt verläuft das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nummer 25 „Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“.<sup>6</sup> Wie in der Abbildung zu erkennen ist, liegt das Planungsgebiet nicht in diesem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

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.

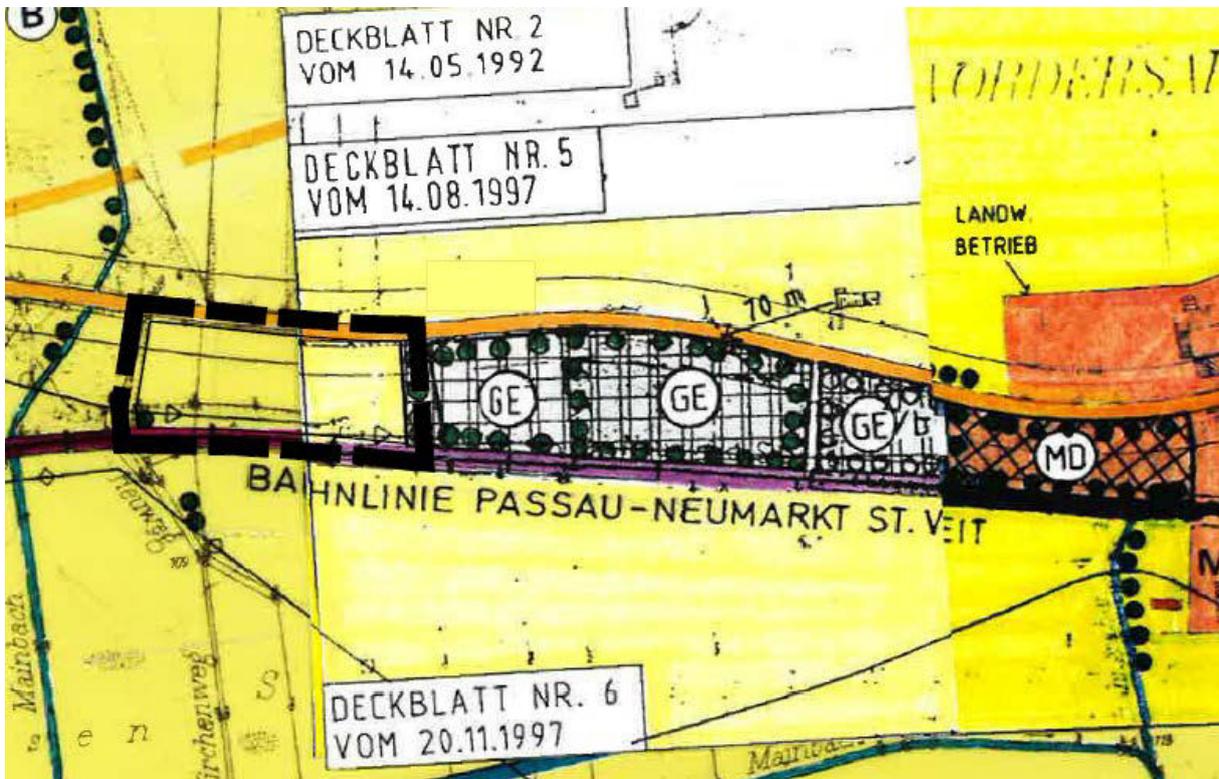


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 durchgeführt. Darin soll ein ca. 0,9 ha großer Bereich als Gewerbegebiet **und im Süden als Bahnanlagen** dargestellt werden.

<sup>6</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2

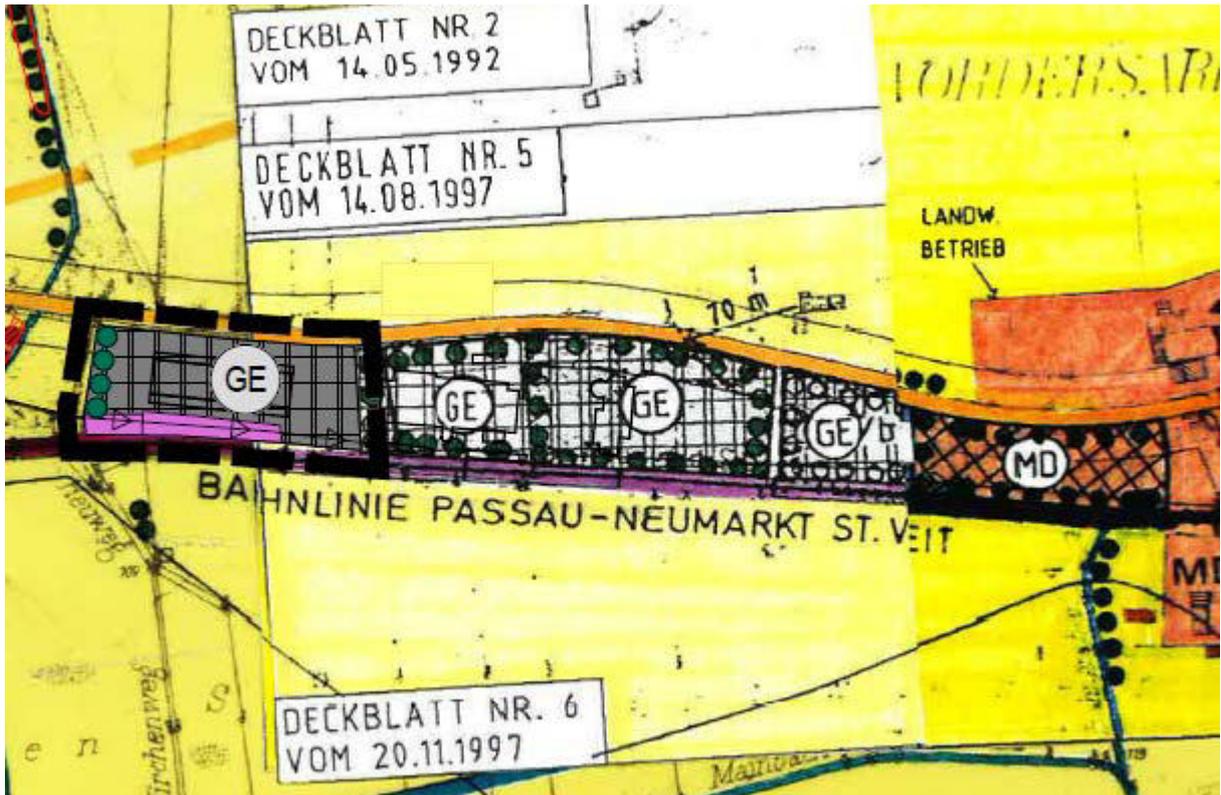


Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 14 (Parallelverfahren) der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

### **3. PLANUNGSANLASS**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat am 10.08.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

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.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gewerbeflächen an bereits bestehenden gewerbliche Nutzungen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

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

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 Bebauungsplan gesichert.

### **4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

#### **4.1 Städtebauliches Ziel**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling zwischen der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und der Bahnlinie im Westen der Ortschaft vor. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Bestandsbauten orientieren. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb (Messebau). Für die weitere Bebauung der Planungsfläche soll nun durch das Deckblatt die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vordersarling West" betrifft einen ca. 3 m breiten Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsfläche, der im Deckblatt Nr. 1 als Grünfläche festgesetzt ist. Durch die aktuelle Abmarkung der Grundstücksflächen hat sich diese

Parzellenverschiebung ergeben. Die westlich gelegenen, teilweise bereits bebauten Flächen betreffen die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes.

Bei den Flächen Flur-Nr. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Huldessen 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). Planungen auf der Fläche sind nicht zulässig. Die o.a. planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn werden in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufgenommen werden. Die erforderlichen Stauräume und Sichtdreiecke im Bereich des westlich gelegenen unbeschränkten Bahnübergangs werden nachrichtlich dargestellt.

Die bestehenden gewerblichen Gebäude im Gewerbegebiet Vordersarling weisen Sattel- und Pultdächer, bzw. versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 8° und 25° auf. Diese sind überwiegend mit Blech eingedeckt und nach Süden orientiert mit Dachflächen-Photovoltaikanlagen belegt.

Die maximale Kubatur der Gewerbebauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe, die Firsthöhe an den Bestand angepasst und ausreichend begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Bahnlinie, verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) der Stadtwerke Eggenfelden GmbH. Die Wasserleitung ist dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beidseitig 6 m. Daher sind in diesem Bereich keine Baumpflanzungen zulässig. Zusätzlich wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Heckenstreifen festgesetzt, um hier den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren. Die bestehende Baumgruppe im Süden befindet sich auf Bahngrund. Daher wird diese nur nachrichtlich dargestellt. Durch dieses Bestandsgehölz wird die Planungsfläche bereits nach Süden hin eingegrünt.

Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm zu pflanzen. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 10 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Entwicklung eines Gewerbegebietes am Ortsrand in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 ist die Schaffung des Baurechts für ein bereits teilweise bebautes Gewerbegebiet.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen, Dachneigungen sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses, Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung in den nahegelegenen Mainbach
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Das Deckblatt zum Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind für den Deckblattbereich unzulässig. Auf eine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, soll auf Grund der Nähe zur Bahnlinie verzichtet werden.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Baugrenzen, die traufseitige Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH), die Dachformen und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

### **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. Die GRZ wird auf max. 0,8 begrenzt.

### **maximale traufseitige Wandhöhe**

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten die Wandhöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) auf 8,0 m begrenzt. 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.

maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 12,0 m begrenzt. Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum First.

Bei Flachdächern entspricht die zulässige Wandhöhe (WH) der zulässigen Firsthöhe (FH).

#### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

#### **Nebenanlagen**

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **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 Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

Um diese Gebäudelängen optisch zu gliedern wird eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung getroffen.

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 10 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB). Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie z.B. Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Glematis Wildformen (Waldrebe), Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt), Wisteria sinensis (Glycinie).

#### **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.<sup>7</sup> Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt, deshalb gilt eine Abstandsfläche von 0,2 H.

---

<sup>7</sup> (BayBO, 2021)

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe (H) maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### **4.4 Zufahrt**

Von der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ her wird das Gelände erschlossen. Die Zufahrten werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.5 Grünflächen und Pflanzungen**

Ebenso werden die Lage der Flächen mit Pflanzbindung und der Erhalt der Bestandsbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei werden der Umfang und die Art der Pflanzung detailliert angegeben, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Betriebe in die Landschaft einzubinden. Bei fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 200 m<sup>2</sup>, bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 10 m ist zur Fassadenbegrünung eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Dadurch werden diese Fassadenflächen optisch gegliedert. Das Grundstück wird durch Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen zusätzlich durchgrünt.

Innerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Bahnlinie, verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planeintrag). Die Wasserleitung ist dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beidseitig 6 m. Daher sind in diesem Bereich keine Baumpflanzungen zulässig.

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen**

##### **Dachform und -neigung**

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigungen von 8° - 25° und Flachdächer mit Dachneigungen 0° - 8° ermöglicht.

Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

##### **Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Bei Gebäuden mit Fassadenlängen über 50 m sind fensterlose, ungegliederte Fassaden durch rankende Pflanzen zu gliedern.

### **Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen wird festgesetzt, dass max. eine Werbeanlagen pro Fassaden-seite mit einer maximalen Größe von 10 m<sup>2</sup> flächig zulässig. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

## **4.7 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Dadurch können Geländemodellierungen, insbesondere bei evtl. erforderlichen Anlieferungsrampen ermöglicht werden. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen jedoch nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.

### **Stützmauern**

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Zudem sind ausnahmsweise im Bereich der Anlieferungen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## **5. ERSCHLISSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Straßen- und Wegeverbindungen**

#### **Verkehr**

Die Planungsfläche wird über die nördlich gelegene Straße „Gewerbegebiet Vordersarling“ erschlossen. Die einzelnen Zufahrten zu den geplanten Bauparzellen werden festgesetzt.

Im Westen führt der unbefestigte Weg „Heuweg“ vorbei, der mit einem unbeschränkten Bahnübergang die Bahngleise quert. Dieser bleibt durch die Maßnahmen unbeeinträchtigt.

#### **Wirtschaftswege**

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Baugebietserweiterung weiterhin gewährleistet. Ein Eingriff in bestehende Wirtschaftswege erfolgt nicht.

#### **ÖPNV**

Vordersarling ist an den ÖPNV angeschlossen.

### **5.2 Bahnlinie Passau Hbf - Neumarkt St. Veit**

Eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG führt unmittelbar südlich am Planungsgebiet vorbei. **Bei den Flächen Flur-Nr. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Huldseisen 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). Planungen auf der Fläche sind nicht zulässig. Die o.a. planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn werden in der Bauleitplanung daher nur nachrichtlich aufgenommen werden. In Verlängerung des Flurstück 1289/10 der Gemarkung Huldessen befindet sich der Bahnübergang (BÜ) km 84,713 der Strecke 5832, Passau - Neumarkt-St. Veit. Die erforderlichen Stauräume und Sichtdreiecke im Bereich des unbeschränkten Bahnübergangs werden nachrichtlich dargestellt.

Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb **grundsätzlich** nicht beeinträchtigt.

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 von 6,5 m / 383 m) wird im Bebauungsplan nachgewiesen.

Grundsätzlich müssen folgende Vorgaben zwingend beachtet werden:

Grundsätzlich hat das Planen, Errichten und Betreiben von 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.

### **5.3 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 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.

#### **5.4 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 über 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).

Sollte geplant sein, die Löschwasserversorgung vollständig oder teilweise über die öffentliche Trinkwasserversorgung zu sichern, so gilt gemäß der Technischen Regel DVGW W 405 folgendes:

- Während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein.
- Es dürfen dadurch keine Risiken für den Bestand und die Qualität der Trinkwasserversorgung entstehen. Eine Checkliste zur Risikominimierung enthält DVGW W 405-81.
- Eine Entnahme von Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung ist nur über Standrohre mit entsprechender Sicherungseinrichtung zulässig (§ 17 Abs. 6 TrinkwV), die mindestens einen Systemtrenner BA beinhalten (z.B. Feuerwehrsistemtrenner nach DIN 14346). Bei Vermischung mit anderer

Wasserqualität (z.B. Tanklöschfahrzeug) ist mindestens ein Freier Auslauf erforderlich (DIN EN 1717).

- Die Entnahme von Löschwasser ist nur von geschulten und unterwiesenen Einsatzkräften zulässig (DVGW W 405-81).
- Eine Überdimensionierung des Trinkwassernetzes zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nicht zulässig. Stagnation ist zu vermeiden (DVGW 6023 i.V.m. DVGW W 400-3).
- Es ist zu prüfen, ob nicht die Löschwasserbereitstellung durch andere Maßnahmen zielführender ist.
- Die Betriebsanforderungen und Einbauregeln von Hydranten richten sich nach DVGW W 331. Der Anschluss von Entnahmeeinrichtungen (Stanndrohre) nach DVGW W 408 und W 408-81.

Detailfragen sind von einem qualifizierten Planungsbüro und in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger zu klären.

## **5.5 Abwasserentsorgung**

### **5.5.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. **Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind.** Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen. **Die Abwasserbeseitigungspflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Abwasser so beseitigt wird, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Abs.1 Infektionsschutzgesetz).**

### **5.5.2 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, TREN GW, 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.

## **5.6 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.

## **5.7 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Bauflächen an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

## **5.8 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten.

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

## **5.9 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.

# **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

## **6.1 Lärm**

Im Rahmen 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.

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte insbesondere für Lärmemissionen für die verwendeten Anlagen zu erbringen. Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Lärm und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

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.

## **6.2 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.

## **6.3 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.

## **6.4 Elektromagnetische Felder**

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 25 m Entfernung auf dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb.<sup>8</sup> Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und keine Wohnungen vorgesehen sind, dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder ausgeschlossen sein.

# **7. KLIMASCHUTZ**

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>9</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.

---

<sup>8</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

<sup>9</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>10</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 wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 angewandt:

- Ein- und 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 (GRZ)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung 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, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## **8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,8

## **9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 8.737 m<sup>2</sup>

Abzgl. Bahnanlagen ca. 1.328 m<sup>2</sup>

Nettobaupläche GE ca. 7.409 m<sup>2</sup>

---

<sup>10</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **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 BNatSchG<sup>11</sup>.

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.<sup>12</sup> 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“ in der Fassung von 2003<sup>13</sup> (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 in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter

---

<sup>11</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>12</sup> (BauGB, 2020)

<sup>13</sup> (Leitfaden StMLU, 2003)

Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 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 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), wenn nötig, integriert werden.

#### **10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**

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.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling zwischen der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und der Bahnlinie im Westen der Ortschaft vor. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Bestandsbauten orientieren. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb (Messebau).

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Gewerbeflächen an bereits bestehenden gewerbliche Nutzungen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

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“ **und zugehörige Bahn-Grundstücke** 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 Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 8.737 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Huldessen werden dabei überplant: 87/26, 1133, 1133/1, 1177/12 (**Bahnanlagen**) und 1289/8 (**Bahnanlagen**).

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

Parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten Gewerbegebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung von Gewerbeflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbe) unter Einbeziehung einer bereits genehmigten bestehenden Gewerbehalle. 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	Immissionsschutzrecht	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	Immissionsschutzrecht	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.

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung</b>
			<p>Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte insbesondere für Lärmemissionen für die verwendeten Anlagen zu erbringen. Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Lärm und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.</p> <p>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>
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	<p>Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.</p> <p>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.</p>
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopekartierung	<p>Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop.</p> <p>Die Bestandsbäume bleiben erhalten, ebenfalls die Altgras-Staudenflur entlang der Bahnlinie.</p>

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung</b>
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. <b>Die bestehende Baumgruppe im Süden befindet sich auf Bahngrund. Daher wird diese nur nachrichtlich dargestellt. Durch dieses Bestandsgehölz wird die Planungsfläche bereits nach Süden hin eingegrünt.</b>

**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.<sup>14</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>14</sup> (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

### **10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergras-eggen-Stieleichen-Hainbuchenwald mit bachbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald in Erscheinung.<sup>15</sup>

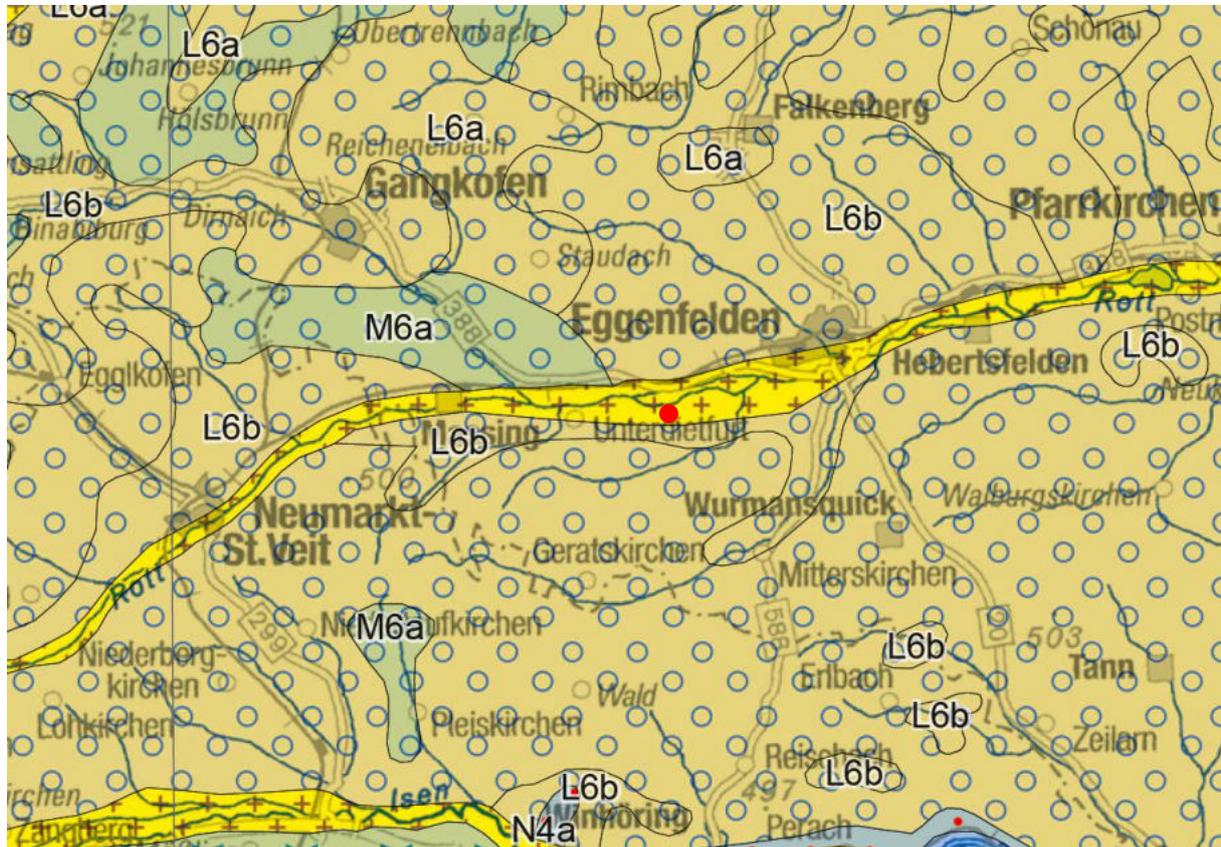


Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

<sup>15</sup> (pnV Bayern, 2017)

### **10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des 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.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 durchgeführt. Darin soll ein ca. 0,9 ha großer Bereich als Gewerbegebiet dargestellt werden.

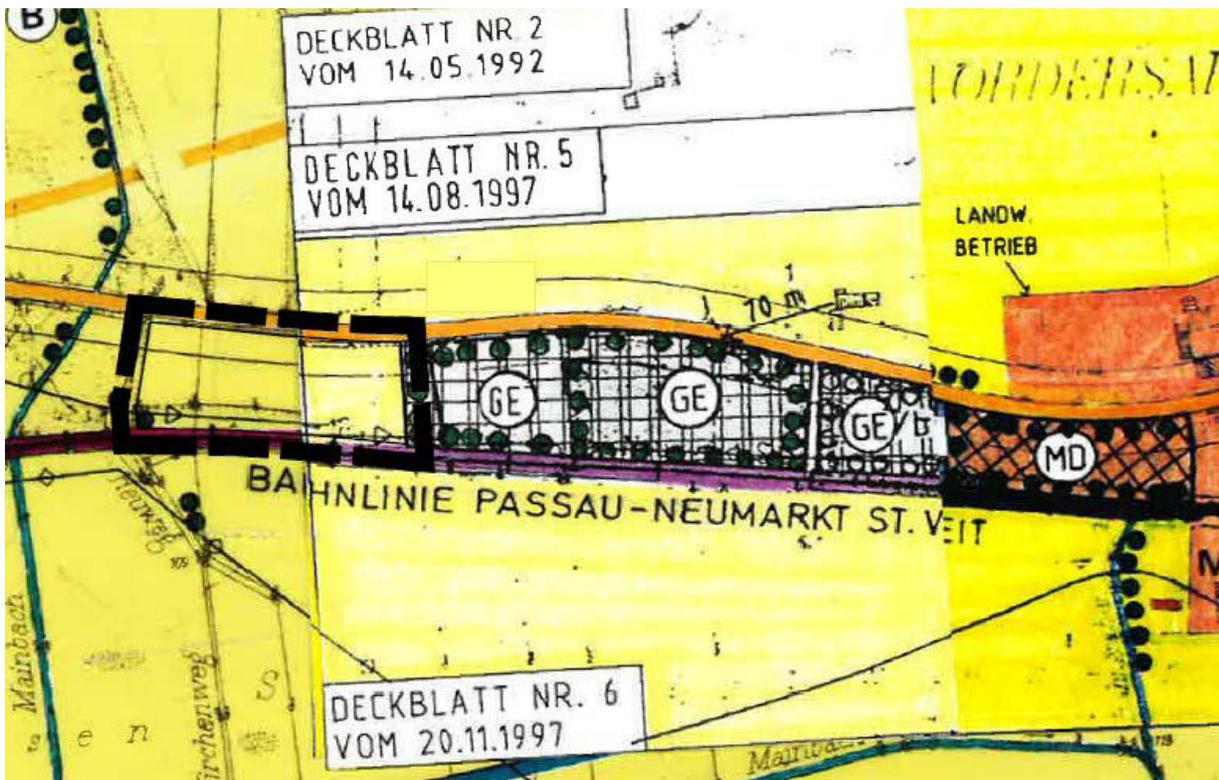


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

### **10.1.3.4 Schutzgebiete**

#### **10.1.3.4.1 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>16</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.



*Abb. 12: Luftbild Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich*

---

<sup>16</sup> (FINWeb, 2022)

#### **10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.<sup>17</sup> Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Das Trinkwasserschutzgebiet Eggenfelden-Oberdietfurt liegt ca. 210 m westlich.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets. Eine direkte Beeinflussung des Gebietes ist nicht vorhanden.

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



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiet Eggenfelden-Oberdietfurt

---

<sup>17</sup> (FINWeb, 2022)

### **10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>18</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.

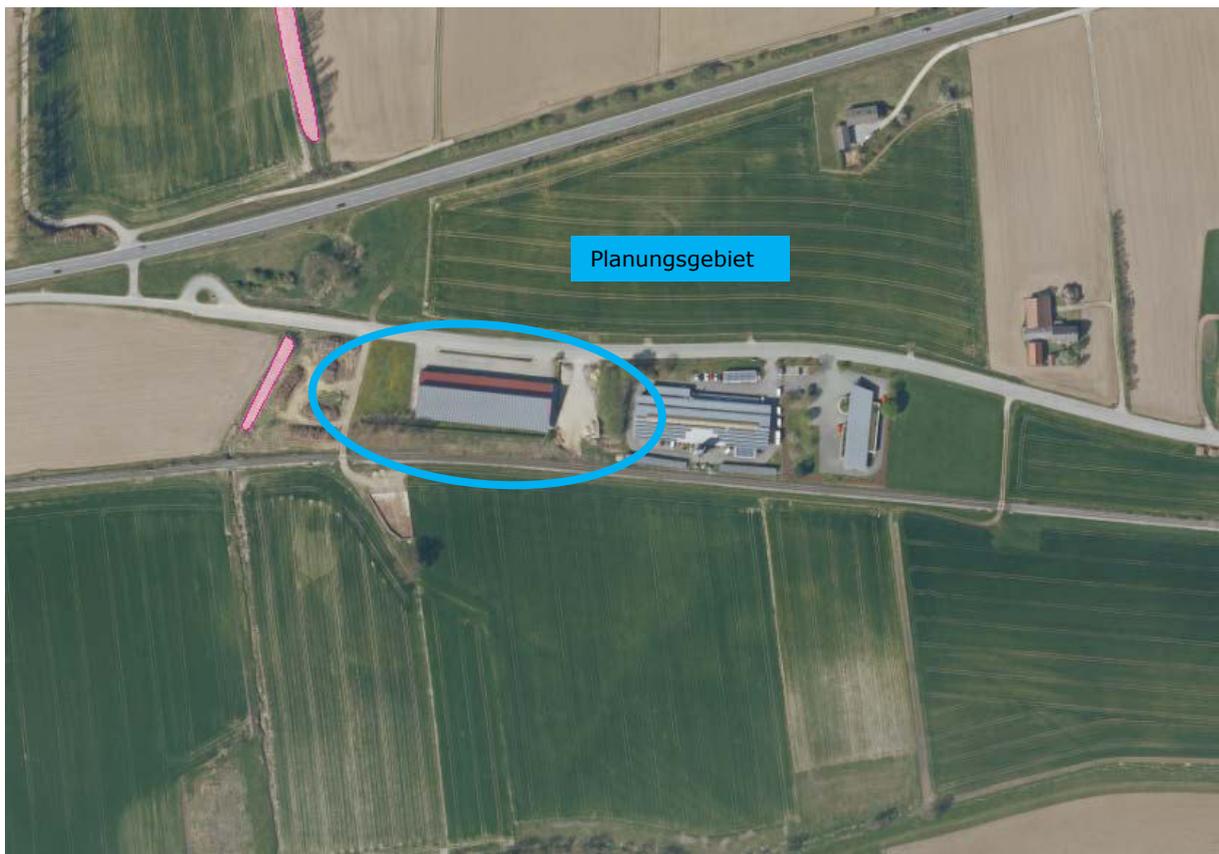


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

<sup>18</sup> (FINWeb, 2022)

**10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>19</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 der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>20</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 (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen 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>19</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>20</sup> (BayNatSchG, 2020)

### 10.1.3.5 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>21</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.

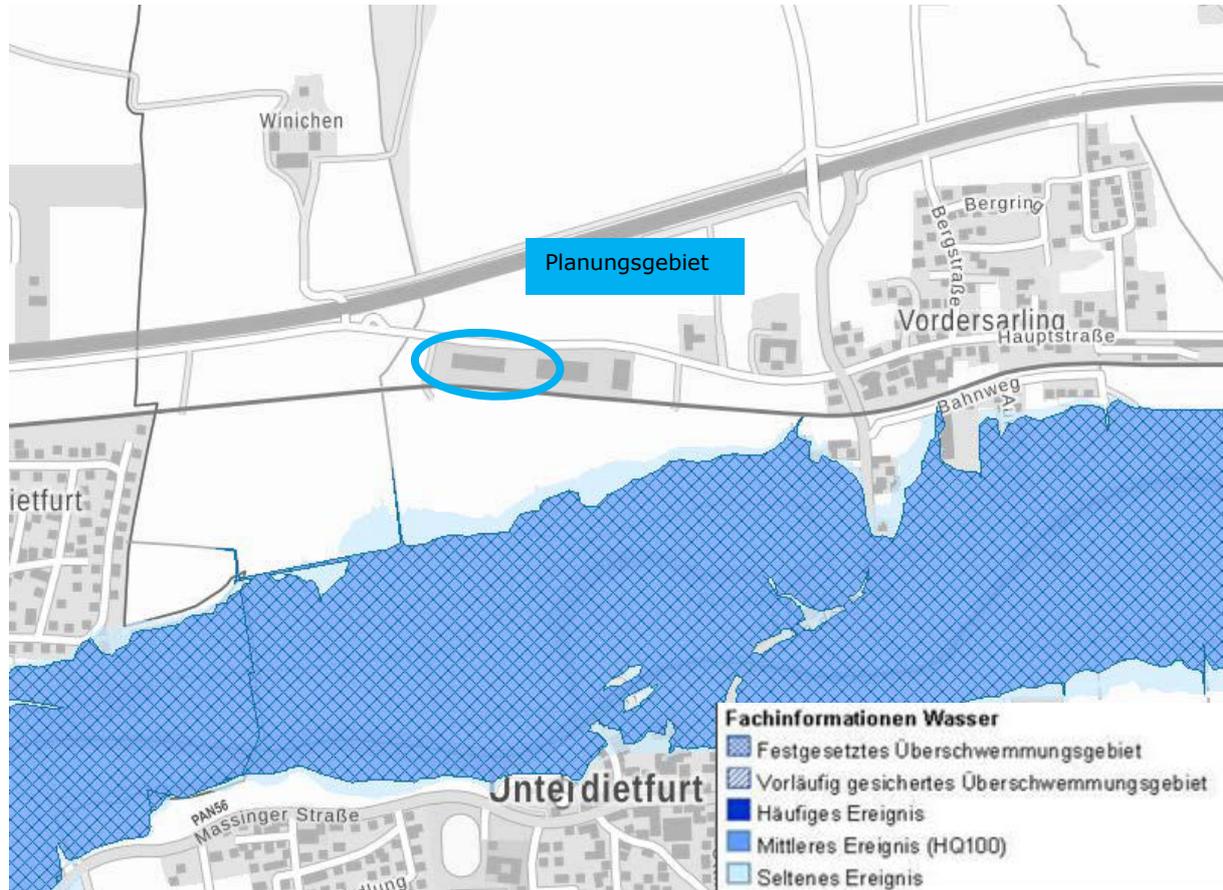


Abb. 15: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

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 **ist zwingend zu berücksichtigen**.

<sup>21</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

### **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 ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erkennbar.<sup>22</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.

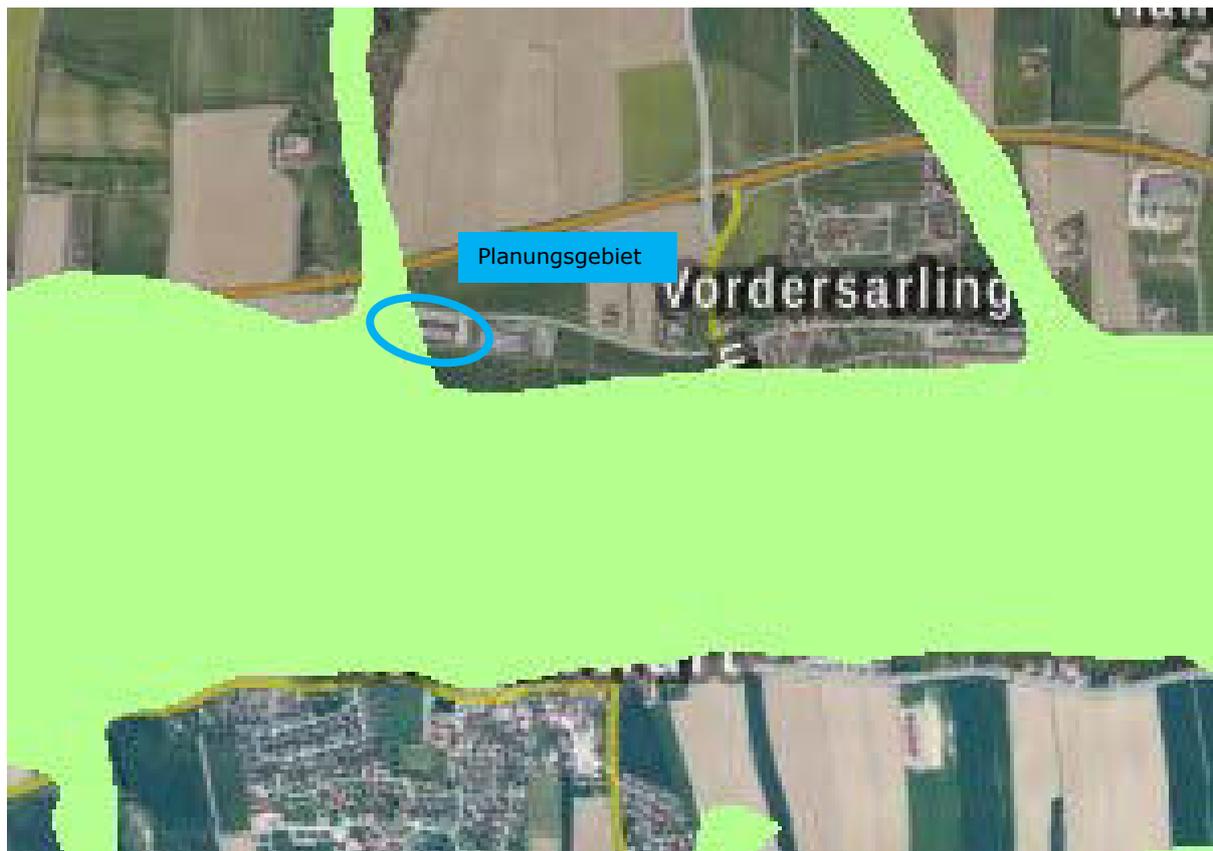


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>22</sup> (BayernAtlas, 2022)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>23</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.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Pink: Baudenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

<sup>23</sup> (BayernAtlas, 2022)

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>24</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.

#### **10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Die Erweiterungsfläche der Bebauungsplanes ist im Norden von der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ im Süden von der Bahnlinie im Westen vom unbefestigten Weg „Heuweg“ und im Osten durch bestehende gewerbliche Bebauung eingefasst. Innerhalb der Erweiterungsfläche befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Daher ist auf der gewerblichen Baufläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. **Die bestehende Baumgruppe im Süden befindet sich auf Bahngrund. Daher wird diese nur nachrichtlich dargestellt. In dieses Gehölz und die dort befindliche Altgras-Staudenflur wird nicht eingegriffen.**

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

---

<sup>24</sup> (DSchG, 2019)

## 10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 8.737 m<sup>2</sup>.

Auf der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb (Messebau) mit den zugehörigen Freianlagen. Dieser Betrieb nimmt die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches ein.

Entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben, der das Niederschlagswasser aus dem Grundstück in den westlich gelegenen Mainbach abführt.

Die südlich gelegenen Grundstücke Flur-Nr. 1289/8 und 1177/12 Gemarkung Huldessen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind der vorbeiführenden Bahnlinie zuzuordnen. **Diese hier befindliche Baumgruppe und Altgras-Staudenflur werden nur nachrichtlich dargestellt.**



Abb. 18: Ansicht von Westen – Bestand, Baumgruppe und privater Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)

Zwischen dem Bestandsgebäude und der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich derzeit teilversiegelte Flächen (Schotter, Sand). An den Randbereichen hat sich ebenfalls eine Altgras-Staudenflur entwickelt.

Für das bestehende gewerbliche Gebäude auf Flur-Nr. 1133 und eine geplante Erweiterung nach Westen wurde bereits im Rahmen der Einzelbaugenehmigung der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Lediglich östlich dieser Fläche soll durch die Bebauung (als Lückenschluss) ein weiterer Eingriff erfolgen. Hier befinden sich neben einer Altgras-Staudenflur im Randbereich teilversiegelte Flächen.

Für diese östliche Fläche wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand als teilversiegelte Fläche ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der **Fassung von 2003** angewandt.

### **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)**

Zwischen dem Bestandsgebäude und der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich derzeit teilversiegelte Flächen (Schotter, Sand). An den Randbereichen hat sich ebenfalls eine Altgras-Staudenflur entwickelt.



*Abb. 19: Ansicht von Osten – teilversiegelte Fläche im Planungsgebiet mit angrenzender Bahntrasse; Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)*

**Eingriff teilversiegelte Fläche (Schotter, Sand) Größe ca. 1.257 m<sup>2</sup>**



*Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche teilversiegelte Fläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich*

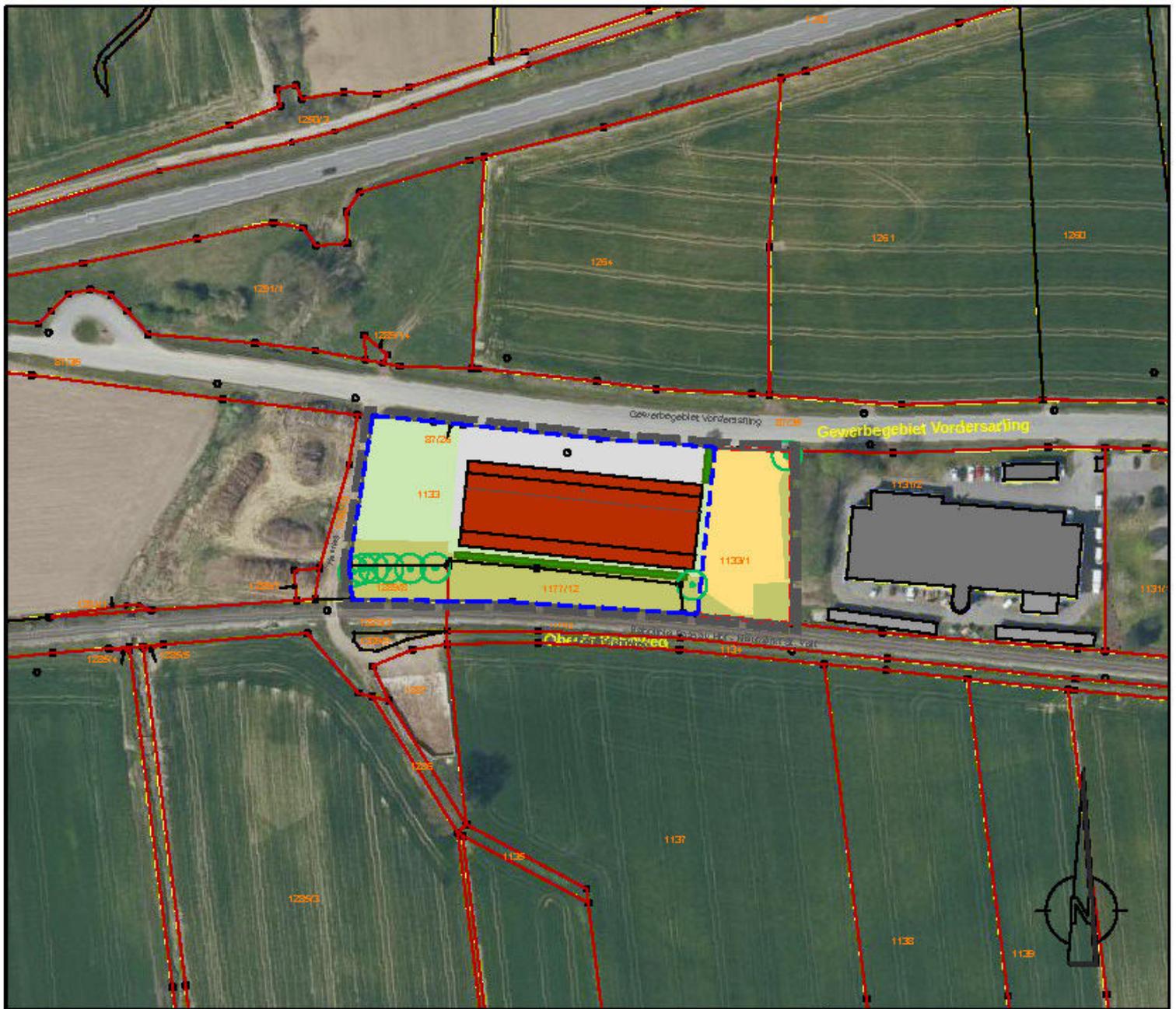
Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **teilversiegelte Fläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

**Eingriff Altgras-Staudenflur (extensives Grünland) Größe ca. 437 m<sup>2</sup>**



*Abb. 21: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Altgras-Staudenflur (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich*

Gemäß Leitfaden wird die Fläche als **Altgras-Staudenflur (extensives Grünland)** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.



Legende:

-  Geltungsbereichsgrenze
-  befestigte Hoffläche
-  gepflegte Gartenfläche
-  Altgras-Staudenflur (extensives Grünland)
-  teilversiegelte Fläche (Schotter, Sand)
-  Gebäude mit Hausnummern
-  geschnittene Hecke, Bestand
-  Baum, Bestand
-  Flurgrenze
-  1133/1 Flurnummer
-  Eingriff bereit im Einzelbauantrag "Neubau einer Lagerhalle" auf der Flur-Nr. 1133 abgehandelt (FFGP vom 24.01.2010)
-  Eingriffsfläche gesamt ca. 1.694 m<sup>2</sup>

**Plan 1: Bestand M 1:2.000**

Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet  
Vordersarlring West"  
mit integrierter  
Grünordnung mit  
Deckblatt Nr. 2

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 dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über Molasse vorherrschen.<sup>25</sup>

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

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

### **10.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten 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 im zu betrachtenden Planungsbereich einen intakten Grundwasserflurabstand.

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

### **10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

### **10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Im Osten schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet Vordersarling an die Planungsfläche an. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und im Süden durch die Bahnlinie „Passau Hbf - Neumarkt St. Veit“ **und zugehörige Bahn-Grundstücke** 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.

Durch die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes Vordersarling und die umgebenden Verkehrsstrassen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ein Gewerbegebiet ohne Eingrünung.

---

<sup>25</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

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

#### **10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

##### Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet Vordersarling und ist bereits mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

##### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet ist durch die umgebenden Straßen bereits vorbelastet.

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte insbesondere für Lärmemissionen für die verwendeten Anlagen zu erbringen. Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Lärm, der TA Luft und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

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.

##### 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 Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Die Bestandsfläche für die Eingriffsfläche ist teilversiegelt.

#### **10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

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

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 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**

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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.

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.

**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.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

#### Gefahr durch Starkregenereignisse

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 **ist zwingend zu berücksichtigen**.

#### **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, werden in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 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 Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte 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.

**10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung**

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>teilversiegelte Flächen (Schotter)</b>	teilversiegelte Flächen (Schotter)  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Gewerbegebiet ohne Eingrünung  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturlandschaftsbild</b>
<b>Altgras-Staudenflur</b>	Brachflächen (< 5 Jahre alt)  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Gewerbegebiet ohne Eingrünung  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturlandschaftsbild</b>

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2

#### 10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als teilversiegelte Fläche, (Lagerfläche), die mit einer Altgras-Staudenflur eingerahmt ist, genutzt werden. Die geringen 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 Eingriffes auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebene Eingriffsfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht die bereits für das bestehende gewerbliche Gebäude auf Flur-Nr. 1133 und eine geplante Erweiterung nach Westen im Rahmen der Einzelbaugenehmigung betroffene Fläche. Hierfür wurde der Eingriff bereits ermittelt und ausgeglichen.

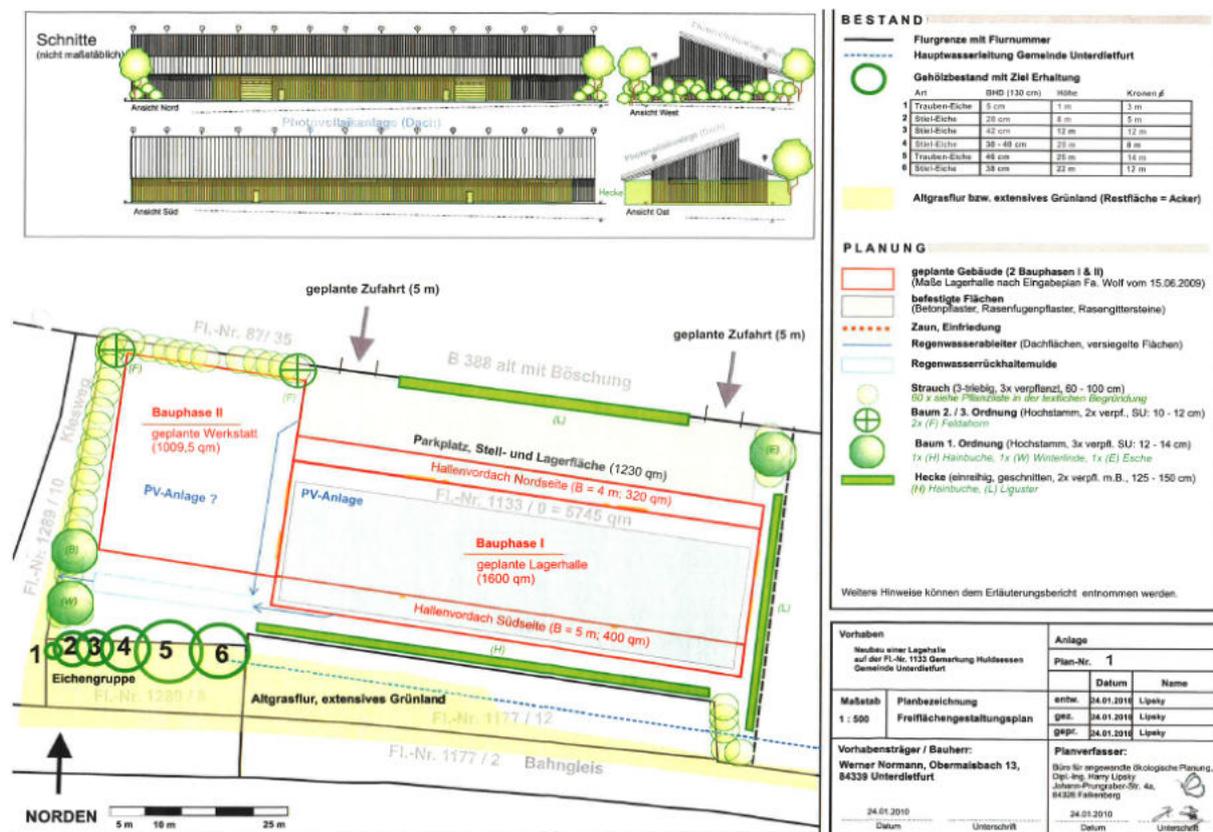


Abb. 22: genehmigter Freiflächengestaltungsplan für Neubau einer Lagerhalle auf Flur-Nr. 1133 Gemarkung Huldessen; (Büro Lipsky, Falkenberg vom 24.01.2010), Darstellung unmaßstäblich

Der Ausgleich wurde damals nach dem Leitfaden berechnet und durch die Aufwertung einer geeigneten Fläche (Teilfläche der Fl.Nr. 153/0, Gemarkung Huldsessen, Gemeinde Unterdietfurt) in der Rottaue östlich von Vordersarling erbracht.

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

Auf Grund der Lage zwischen bebauten Bereichen und die teilweise versiegelte Fläche bzw. Schotterfläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Auch als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen nur eine sehr geringe Qualität. Die Altgras-Staudenflur im Süden und Osten ist nur in kleinen Flächen vorhanden.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich 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, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung nach Osten hin. Eine Eingrünung nach Süden hin kann nicht erfolgen, da sich hier die Wasserleitung mit Schutzstreifen befindet. 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 Baufläche 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 angeeckt, 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**

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem geringen Flurwassergrundabstand auf der äußersten westlichen Planungsfläche im Nahbereich des Mainbachs ausgegangen werden. Für den zu betrachtenden Eingriffsbereich im Osten des Geltungsbereiches besitzt das Gelände einen intakten Grundwasserflurabstand.

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

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

#### **10.3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich dieser kleinen Fläche zwischen bereits bestehender Bebauung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. 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**

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Westen und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Zudem ist der Geltungsbereich von Straßen und Bahntrassen umgeben.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbefläche nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die nähere Umgebung wird zum Einen durch das bestehende Gewerbegebiet und zum Andern von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich der Gewerbefläche kommt es auf Grund des Gebäudebestandes nur zu einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Nach Westen soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Im Osten wird ein Trenngrün zur bestehenden gewerblichen Bebauung vorgesehen. **Die bestehende Baumgruppe im Süden befindet sich auf Bahngrund. Daher wird diese nur nachrichtlich dargestellt. Durch dieses Bestandsgehölz wird die Planungsfläche bereits nach Süden hin eingegrünt.** Durch die **geplante** Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die nur geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert.

### **10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

#### Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an das Gewerbegebiet Vordersarling. Zudem ist der Geltungsbereich von Straßen und Bahntrassen umgeben. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

#### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

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.

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Nachweis mit Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte insbesondere für Lärmemissionen für die verwendeten Anlagen zu erbringen. Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Lärm und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

#### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

#### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

### **10.3.7 Schutzgut Fläche**

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Gewerbefläche im Spannungsfeld bereits bestehender Gebäude im Gewerbegebiet Vordersarling dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

### **10.3.8 Kultur- und Sachgüter**

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

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 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**

Die vorbeschriebene Eingriffsfläche befindet sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Wie bereits ausgeführt, wurde in der westlichen Geltungsbereichsfläche bereits für das bestehende gewerbliche Gebäude auf Flur-Nr. 1133 und eine geplante Erweiterung nach Westen im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Eingriff bereits ermittelt und ausgeglichen.

Eingriffsfläche	ca. 1.016 m <sup>2</sup>
Festgesetzte GRZ im GE:	> 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)<sup>26</sup> zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A zuzuordnen.

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

Nach Westen soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Im Osten wird ein Trenngrün zur bestehenden gewerblichen Bebauung vorgesehen. Die PKW-Stellplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen minimiert. Eine Fassadenbegrünung für fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm bei eingeschossigen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe wird festgesetzt.

Durch weitere planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Regenwasser auf dem Grundstück versickert

<sup>26</sup> (Leitfaden StMLU, 2003)

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

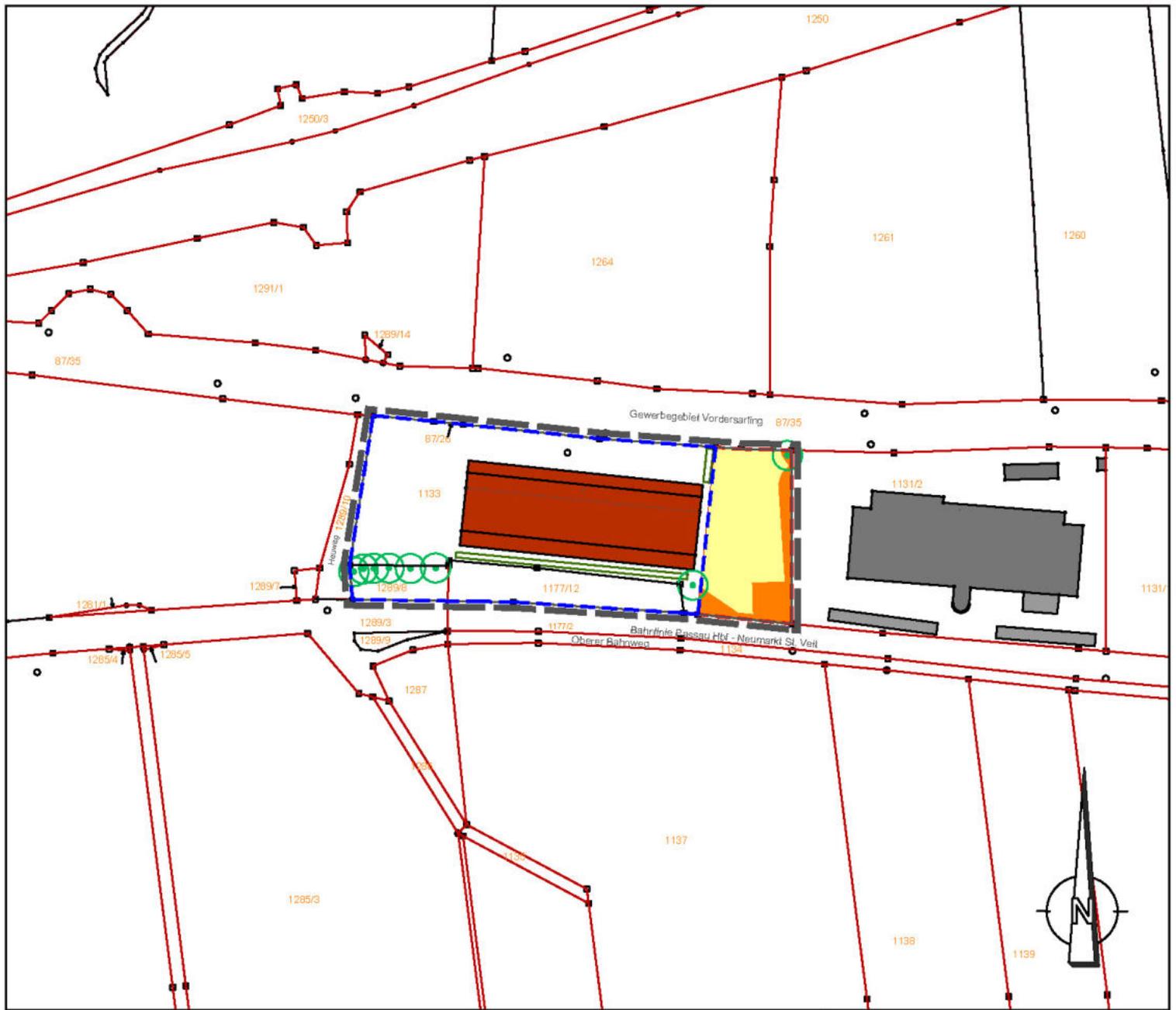
bzw. gedrosselt abgeführt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Da es sich jedoch um einen hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebietes handelt wird der Faktor 0,6 angesetzt.

#### **Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen gesamt**

	<b>Kompensationsfaktor aller Schutzgüter</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
teilversiegelte Fläche (Schotter, Sand)	0,6	1.257 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>
Altgras-Staudenflur (extensives Grünland)	0,6	437 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>			<b>1.016 m<sup>2</sup></b>

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 1.694 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 1.016 m<sup>2</sup> erforderlich.



Legende:

-  Geltungsbereichsgrenze
-  Eingriff teilversiegelte Fläche (Schotter, Sand)  
Eingriffsfläche: 1.257 m<sup>2</sup>  
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,6  
erforderl. Ausgleichsfläche: 754 m<sup>2</sup>
-  Eingriff Altgras-Staudenflur (extensives Grünland)  
Eingriffsfläche: 437 m<sup>2</sup>  
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,6  
erforderl. Ausgleichsfläche: 262 m<sup>2</sup>
-  Gebäude mit Hausnummern
-  Baum, Bestand
-  Flurgrenze
- 1133/1 Flurnummer
-  Eingriff bereit im Einzelbauantrag "Neubau einer Lagerhalle" auf der Flur-Nr. 1133 abgehandelt (FFGP vom 24.01.2010)
-  Eingriffsfläche gesamt ca. 1.694 m<sup>2</sup>  
**Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für Bebauungsplan gesamt ca. 1.016 m<sup>2</sup>**

**Plan 2: Eingriff M 1:2.000**  
 Änderung und Erweiterung  
 des Bebauungsplanes  
 "Gewerbegebiet  
 Vordersarling West"  
 mit integrierter  
 Grünordnung mit  
 Deckblatt Nr. 2

Gemeinde Unterdietfurt  
 Landkreis Rottal-Inn  
 Regierungsbezirk Niederbayern

## **10.5 Ausgleichsbedarf**

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 1.694 m<sup>2</sup> in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 1.016 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

## **10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.016 m<sup>2</sup> berechnet.

Der Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt, Fl.Nr. 1291/1, Gmk. Huldessen, abgebucht.

Der beiliegende Abbuchungsplan zum Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt für das Gewerbegebiet Vordersarling West mit integrierter Grünordnung Deckblatt Nr. 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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		
<b>Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)</b>	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Erhalt der Bäume, Eingrünung nach Westen, Trenngrün nach Osten	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
	<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> Nur geringer Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Heckenpflanzung, Pflanzgebote	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Heckenpflanzung, Pflanzgebote	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen bei Durchführung</b>		<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung</b>
	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>		
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur</li><li>- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden</li><li>- Versiegelung von Flächen</li></ul>	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung</li><li>- Pflanzgebote</li><li>- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln</li></ul>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung</li></ul>	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. Ableitung aus den öffentlichen Flächen gedrosselt in Vorfluter</li><li>- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen</li></ul>	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Klima/ Luft</b>	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebote	Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
<b>Land-schafts-bild</b>	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzgebote</li> <li>-Trenngrün und Ortsrandeingrünung</li> <li>- Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen</li> <li>-Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen</li> </ul>	Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung</b>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - bestehende Emissionen aus dem Gewerbegebiet und der umgebenden Straßen/Bahntrasse	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - keine	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
	<u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> - keine	<u>Erholung</u> - keine	
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen bei Durchführung</b>		<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung</b>
	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>		
<b>Fläche</b>	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ	Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.  Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. Ableitung aus den öffentlichen Flächen gedrosselt in Vorfluter.		- Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung in Vorfluter	Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden
<b>Schwere Unfälle und Katastrophen</b>	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 teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen bei Durchführung</b>		<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung</b>
	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>		
<b>Wechselwirkungen</b>	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.			Keine Auswirkungen, weiterhin teilversiegelte Fläche zwischen bestehenden gewerblichen Gebäuden

## **10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Einzelbäumen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) z.B. Ortsrandeingrünung, Trenngrün
- Durchgrünung des Grundstücks durch Überstellung der PKW-Stellplätze mit Großbäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Fassadenbegrünung

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. Ableitung aus den öffentlichen Flächen in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausnutzung einer bestehenden Lagerfläche zwischen bestehenden Gebäuden und geringfügige Erweiterungsmöglichkeit auf dem bestehenden Baugrundstück nach Westen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Ortsrandeingrünung im Westen
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Eingrünung des Baugebietes
- Ortsrandeingrünung
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

## **10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

## **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 Haupteerschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

## **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 Leitfa-den 2003 verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden, Wasser und Lärm liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

## **10.12 Zusammenfassung**

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.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine moderate Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Vordersarling zwischen der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ und der Bahnlinie im Westen der Ortschaft vor. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Bestandsbauten orientieren. Innerhalb der Planungsfläche befindet sich bereits ein genehmigter Gewerbebetrieb (Messebau).

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“ **und zugehörige**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

**Bahn-Grundstücke** begrenzt. Im Westen führt der unbefestigte Weg „Heuweg“ vorbei, der mit einem unbeschränkten Bahnübergang die Bahngleise quert.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 umfasst insgesamt eine Größe von ca. 8.737 m<sup>2</sup>.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Huldessen werden dabei überplant: 87/26, 1133, 1133/1, 1177/12 (**Bahnanlagen**) und 1289/8 (**Bahnanlagen**).

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

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 sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereiches zwischen den 2 bestehenden Gebäuden herangezogen werden. Die restliche Fläche mit dem bestehenden gewerblichen Gebäude auf Flur-Nr. 1133 und eine geplante Erweiterung nach Westen wurde bereits im Rahmen der Einzelbaugenehmigung beurteilt, der Eingriff berechnet und der Ausgleich schon erbracht.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich geringfügig verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes können diese geringen Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter werden gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. **Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.016 m<sup>2</sup> berechnet. Die Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto "Am Mainbach" der Gemeinde Unterdietfurt, Fl.Nr. 1291/1, Gmk. Huldessen, abgebucht.**

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

Iggensbach, den 27.01.2022, **04.10.2022**



Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

#### **Literaturverzeichnis**

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/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).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (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.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- 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: Ansicht von Nordosten – bestehender Gewerbebetrieb (Messebau), Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)* \_\_\_\_\_ 7
- Abb. 3: Ansicht von Nordosten – Baumgruppe und privater Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)* \_\_\_\_\_ 7
- Abb. 4: Ansicht von Nordosten – Gewerbegebiet Vordersarling, bestehende Schreinerei, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)* \_\_\_\_\_ 8
- Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 10
- Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 12
- Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte B I Natur und Landschaft; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 13
- Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 14
- Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 14 (Parallelverfahren) der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 15
- Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich* \_\_\_\_\_ 34

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2**

<i>Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>35</i>
<i>Abb. 12: Luftbild Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht - keine Darstellung im Kartenausschnitt; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>36</i>
<i>Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht und Trinkwasserschutzgebiet; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>37</i>
<i>Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>38</i>
<i>Abb. 15: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>40</i>
<i>Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>41</i>
<i>Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>42</i>
<i>Abb. 18: Ansicht von Westen – Bestand, Baumgruppe und privater Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)</i>	<i>44</i>
<i>Abb. 19: Ansicht von Osten – teilversiegelte Fläche im Planungsgebiet mit angrenzender Bahntrasse; Foto Jocham + Kellhuber (Dezember 2021)</i>	<i>45</i>
<i>Abb. 20: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche teilversiegelte Fläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>46</i>
<i>Abb. 21: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Altgras-Staudenflur (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>47</i>
<i>Abb. 22: genehmigter Freiflächengestaltungsplan für Neubau einer Lagerhalle auf Flur-Nr. 1133 Gemarkung Huldessen; (Büro Lipsky, Falkenberg vom 24.01.2010), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>54</i>