GEMEINDE DIETERSBURG

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

13. FNP-Deckblatt

Fl.Nr. 74/8- 74/10, 74/12, 74/14, 74/15, 74/17, 74/20, 74/24, 74/23, 622/17, 622, 622/10, 622/11, 622/13, 622/14, 622/17, 622/19, 622/22, 622/23, 622/21, 622/24
Fl.Nr.Tlf. 66/6, 66/11
Gemarkung Baumgarten, Gemeinde Dietersburg

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gefertigt: 23.01.2023 Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE DIETERSBURG 1

1. EINLEITUNG 3

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 3

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN) 4

3.1.Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Landshut Region 13 4

3.2.Bestehender Flächennutzungsplan 5

3.3.Weitere Planungsvorgaben 5

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET 6

4.1.Geltungsbereich 6

4.2.Lage im Gemeindegebiet 6

4.3.Beschaffenheit 6

5. UMWELTBERICHT / AUSGLEICHSBILANZIERUNG / EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE 7

5.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter 7

5.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter 11

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 14

6.1.Verkehrserschließung 14

6.2.Abwasserentsorgung 14

6.3.Niederschlagswasserbeseitigung 14

6.4.Wasserversorgung 14

6.5.Brandschutz 14

6.6.Telekommunikation 14

7. ZUSAMMENFASSUNG 15

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Dietersburg hat in der Sitzung vom 25.07.2022 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 13 zu ändern und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 74/8- 74/10, 74/12, 74/14, 74/15, 74/17, 74/20, 74/24, 74/23, 622/17, 622, 622/10, 622/11, 622/13, 622/14, 622/17, 622/19, 622/22, 622/23, 622/21, 622/24; Fl.Nr.Tlf. 66/6, 66/11 Gemarkung Baumgarten, Gemeinde Dietersburg auf denen die Änderungen durchgeführt werden sollen.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke unterliegen einerseits der landwirtschaftlichen Nutzung und andererseits einer Gewerbenutzung. Der Flächennutzungsplan weißt die Flächen als Gewerbeflächen n. §8 BauNVO aus.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8 ha. Es werden aber im Deckblatt nur Flächen angepasst.

Ziel des Flächennutzungsplan-Deckblattes ist es,

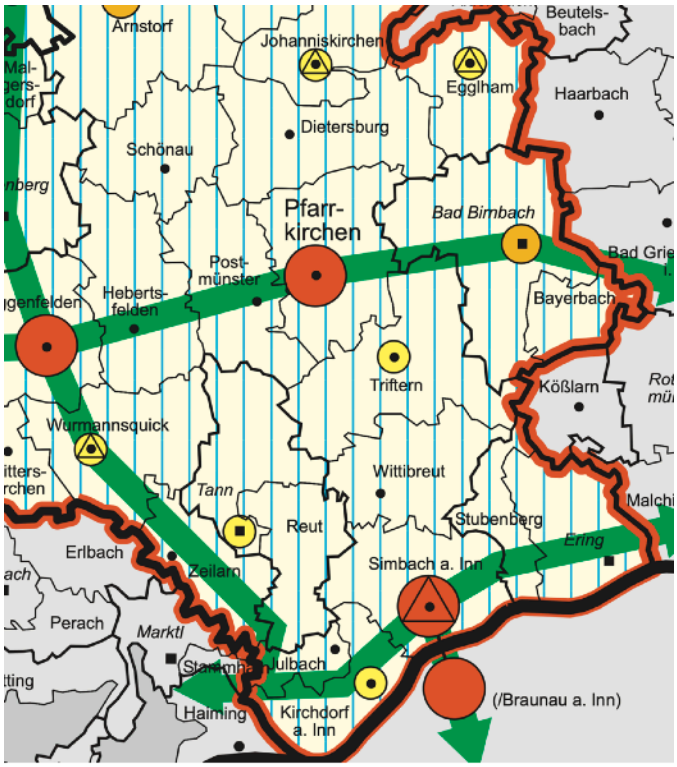
1. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen,
2. Vorhandene Baugrenzen anzupassen,
3. Bereits entstandene bauliche Strukturen zu erfassen.

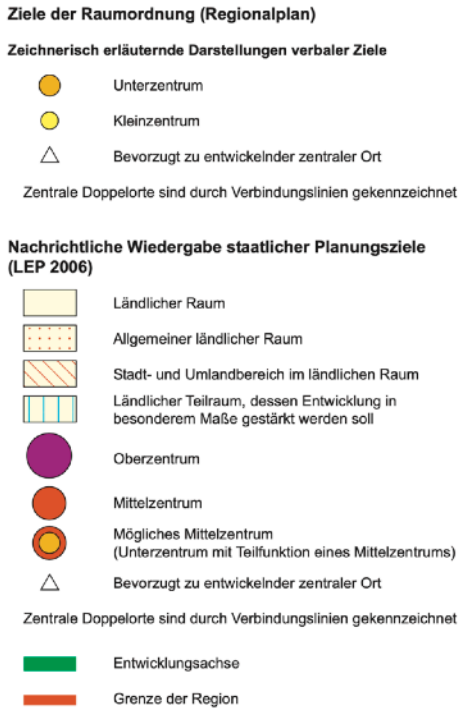
Im Zuge dieser Anpassungen müssen z.T. geplante Grünstrukturen im Geltungsbereich verschoben werden. Auch kann die noch integrierte 20kV Leitung entnommen werden, da diese nach Aussage der Gemeinde nicht mehr in der Vorhabenfläche liegt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Landshut Region 13

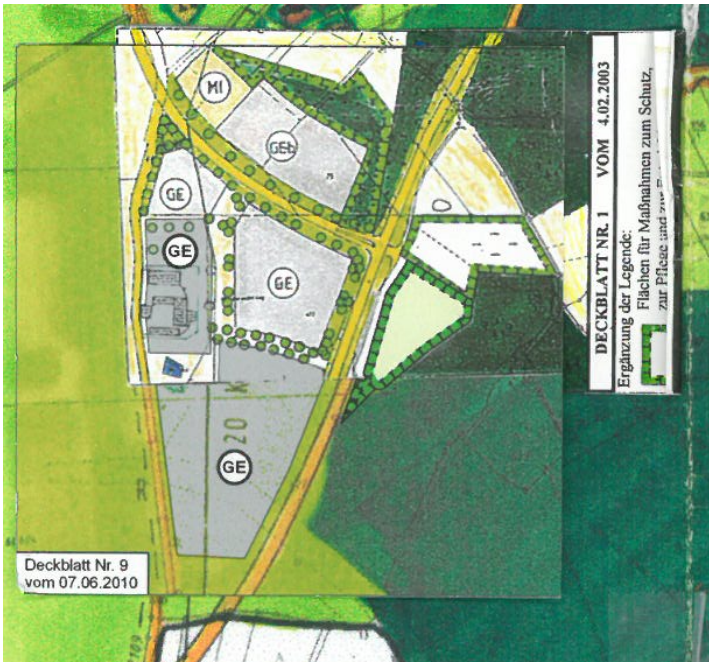
Nach dem **Regionalplan Landshut**, **Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich Dietersburg im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.
Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Dietersburg im Allgemeinen ländlichen Raum.
Unter Punkt 3.2 (Z) des LEP wird die **Innenentwicklung vor der Außenentwicklung** als Ziel formuliert „In den Siedlungsgebieten sind vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. …“. Das Deckblatt zeigt eine Innenentwicklung, da neue Gewerbebauten innerhalb des Umgriffes bestehender Gewerbegebiete integriert werden.





3.2. Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Dieser wird mit Deckblatt Nr. 13 geändert. (s. Plandarstellung Anlage)



Die zu überplanenden Flächen sind als Gewerbeflächen dargestellt. Die Trenngrünfläche ist der 20kV Leitung gewidmet. Diese ist aber nicht mehr vorhanden, so dass im Bebauungsplan eine Nachverdichtung geschaffen werden kann.

3.3. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, der Denkmalschutz, der Natur- und Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1. Geltungsbereich

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 74/8- 74/10, 74/12, 74/14, 74/15, 74/17, 74/20, 74/24, 74/23, 622/17, 622, 622/10, 622/11, 622/13, 622/14, 622/17, 622/19, 622/22, 622/23, 622/21, 622/24; Fl.Nr.Tlf. 66/6, 66/11 Gemarkung Baumgarten, Gemeinde Dietersburg

4.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im Gewerbegebiet Haidprechting.

4.3.Beschaffenheit

Die Fläche ist weitgehend eben bzw. fällt diese ab Mitte der Fläche leicht nach Süden ab, somit sind die Voraussetzungen für die Nutzung als Gewerbefläche gegeben.

5. UMWELTBERICHT / AUSGLEICHSBILANZIERUNG / EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

5.1. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

5.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Nr. 12 - Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 96 - Pseudogley-Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-toniger Molasseverwitterung Übersichtsbodenkarte M. 1/25000 Boden Nr. 54 - Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton.
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	Im gesamten Planungsgebiet n. Auskunft Umweltatlas Kurzname L, bm Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organsichen Einlagerungen. Mittlere Tragfähigkeit - sehr gering bis gering Allgemeiner Baugrundhinweis - wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, das die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des lÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.
	Maßnahmen
	• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht • Die inneren Erschließungswege sind z.T. als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil zu entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm
	Jahresmitteltemperatur 8-10° C
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.
	Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches
ARTEN / LEBENSRÄUME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Bayern-Netz-Projekte Bäche, Böden, Biodiversität Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Anliegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung n. Online Auskunft keine Biotopflächen anliegend
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesenstruktur mit Feldgehölzen und seitliche Heckenbereiche (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen • Festsetzung der Grünordnung wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes getroffen - es werden keine zusätzlichen Festsetzungen notwendig. • Durch die Extensivierung der momentanen Offenlandnutzung zur Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, …). • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Lage Die geplante Nachverdichtung der Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes stellt für den Bereich eine bauliche Verdichtung dar, die wiederum Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die Auswirkungen werden aber geschmälert, da in jedem Bereich Eingrünungen vorgesehen sind. Auch ist zu erwähnen, dass das Gebiet momentan bereits als Gewerbe genutzt wird und größere bauliche Anlagen vorhanden sind, die das Gebiet bereits prägen.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung n. Bestehendem Bebauungsplan
MENSCH	BESTAND
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender gewerblicher Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur eine Nachverdichtung angestrebt wird.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

5.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Bei der Bewertung des Eingriffs wird lediglich auf die Auswirkungen durch die Deckblattänderung eingegangen, da es sich bereits um ausgewiesene Gewerbeflächen handelt.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (private Gärten bzw. öffentliches Grün)	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Sammelung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubeimissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten	- geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
ARTEN / LEBENSRÄUME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen
Bewertung	GERING	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines MD	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

5.4. Bilanzierung des zusätzlichen Eingriffs auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Aus der Verschiebung des Geltungsbereiches und dem Entfall von öffentlichen Grünflächen ergibt sich im Verfahren ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf / dieser wird im Umweltbericht anhand einer Gegenüberstellung der Mehr- / Minderflächen dargestellt.

Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zum jetzigen Zeitpunkt ergibt eine Unterdeckung von 5.790 qm Ausgleichsfläche bei einem Ausgleichsfaktor von 0,6.

5.5. Externe Ausgleichsfläche / Fl.Nr. 1136/2 Tfl., Gemarkung Dietersburg

Auf der externen Ausgleichsfläche wird der zusätzliche Ausgleichsbedarf durch die Deckblattänderung kompensiert. Nach ersten Abstimmungen wird die artenarme Wiesenstruktur durch Mahdguttransfer zur artenreichen Wiesenstruktur umgebaut.

Nach Darstellung in der Anlage 1 zum Bebauungsplan-Deckblatt wird der Ausgleich extern getroffen. Die Maßnahmenbeschreibung ist hier beinhaltet.

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1.Verkehrserschließung

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen nicht zusätzlich erforderlich. Die Erschließung ist durch die anliegende Römerstraße mit bereits vorhandener Erschließung der Fl.Nrn. 622/19, 622/20 und 74/23 gesichert.

6.2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gesichert.

6.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind vorhanden und können nach Bedarf genutzt werden.

6.4. Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden.

6.5. Brandschutz

Durch die anliegenden Gewerbegebietsstrukturen ist ein abwehrender Brandschutz möglich. Zur Genehmigung des Vorhabens sind Aussagen zum Brandschutz und zu den Rettungswegen zu treffen.

6.6. Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet umfasst ca. 80000 qm, die bisher z.T. bereits als Gewerbegebiet oder landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll innerhalb des Gewerbegebietes eine Nachverdichtung erreicht werden und zugleich soll die bereits entstandene Bebauung in den Bebauungsplan innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches integriert werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Die Gemeinde Dietersburg erachtet die Nachverdichtung und Umstrukturierung des Gewerbegebietes als sinnvoll, da somit kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen werden muss.

Erstellt:

Eichendorf, 23.01.2023

Achim Ruhland
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de