

**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
3. 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
"Gewerbegebiet Spanberg"**

Gemarkung Peterskirchen
Gemeinde Hebertsfelden



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1 Lage	6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3 Derzeitige Nutzung	6
1.4 Topographie	6
1.5 Kultur- und Sachgüter.....	6
1.6 Altlasten	6
1.7 Bestehende Leitungen.....	7
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan.....	8
2.2 Flächennutzungsplan	11
3. PLANUNGSANLASS	12
3.1 Aufstellungsbeschluss	12
3.2 Ziel und Zweck der Planung	12
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	12
4.1 Städtebauliches Ziel	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4 Abstandsflächen.....	14
4.5 Sonstige Festsetzungen.....	15
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	15
5.1 Verkehr	15
5.2 Zufahrt / Anbauverbotszone.....	15
5.3 Stellplätze.....	16
5.4 Wasserversorgung.....	16
5.5 Abwasserentsorgung	16
5.5.1 Schmutzwasser.....	16
5.5.2 Oberflächenwasser	16
5.6 Stromversorgung	17
5.7 Telekommunikation	17
5.8 Abfallentsorgung	17
5.9 Löschwasser.....	17
6. IMMISSIONSSCHUTZ	18
6.1 Lärm	18
6.2 Sonstige Immissionen.....	20

7.	KLIMASCHUTZ	20
8.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	21
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	21
10.	UMWELTBERICHT	22
10.1	Einleitung	22
10.1.1	Grundlagen	22
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	22
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen	22
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	23
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	26
10.1.3.2	Potentielle natürliche Vegetation	27
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan	27
10.1.3.4	Schutzgebiete	29
10.1.3.5	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	30
10.1.3.6	Biotopkartierung Bayern.....	31
10.1.3.7	Bindung BNatSchG und BayNatSchG.....	32
10.1.3.8	Überschwemmungsgebiete	33
10.1.3.9	Wassersensibler Bereich.....	34
10.1.3.10	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	35
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	36
10.2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	37
10.2.2	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	38
10.2.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	38
10.2.2.2	Schutzgut Boden.....	43
10.2.2.3	Schutzgut Wasser	43
10.2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	43
10.2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	43
10.2.2.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung.....	44
10.2.2.7	Schutzgut Fläche	44
10.2.2.8	Kultur- und Sachgüter	44
10.2.2.9	Natura 2000-Gebiete.....	44
10.2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	45
10.2.2.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	45
10.2.2.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	45
10.2.2.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
10.2.2.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	46
10.2.2.15	Bewertung des Bestandes.....	47
10.2.3	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	48
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	48
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	48
10.3.2	Schutzgut Boden.....	49
10.3.3	Schutzgut Wasser	50
10.3.4	Schutzgut Klima	50
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	50

10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	50
10.3.7	Fläche	50
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	51
10.3.9	Schwere Unfälle oder Katastrophen.....	51
10.3.10	Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	51
10.4	Eingriffsberechnung	53
10.5	Ausgleichsbedarf	54
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen.....	54
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	55
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	60
10.9	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	60
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	61
10.12	Zusammenfassung	61

Übersichtslageplan ohne Maßstab



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

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich von Hebertsfelden im Gewerbegebiet Spanberg nördlich der B388.

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine Gartenfläche mit eingewachsenen Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten ebenso landwirtschaftlich Nutzfläche und im Süden der bestehende Gewerbebetrieb der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH sowie die Straße „Spanberg“. Im Westen schließen weitere Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Firma Schmidbauer Blechbearbeitung befinden, an.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.648 m², also ca. 2,5 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 865/7, 865/10 und 865/12, Gemarkung Peterskirchen, sowie Teilflächen der Flurnummer 833, 865/1, 865/9 und 867/5, Gemarkung Peterskirchen.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil bereits als Betriebsfläche der Firma Schmidbauer Transformatoren und Schmidbauer Gerätebau GmbH genutzt. Die Betriebsfläche besteht aus Produktionshallen sowie Lager- und Stellplatzflächen. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit als Garten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

1.4 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Norden Richtung Süden um ca. 11 m ab.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern. Bau- und Bodendenkmäler befinden sich auch nicht in der direkt umgebenden Nachbarschaft. Somit ist eine Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

1.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, 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.

1.7 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet sind diverse Leitungen bekannt.

Auf Grund der Anzahl und Lage werden diese nicht in den Planunterlagen dargestellt. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Gemeinde Hebertsfelden Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).¹

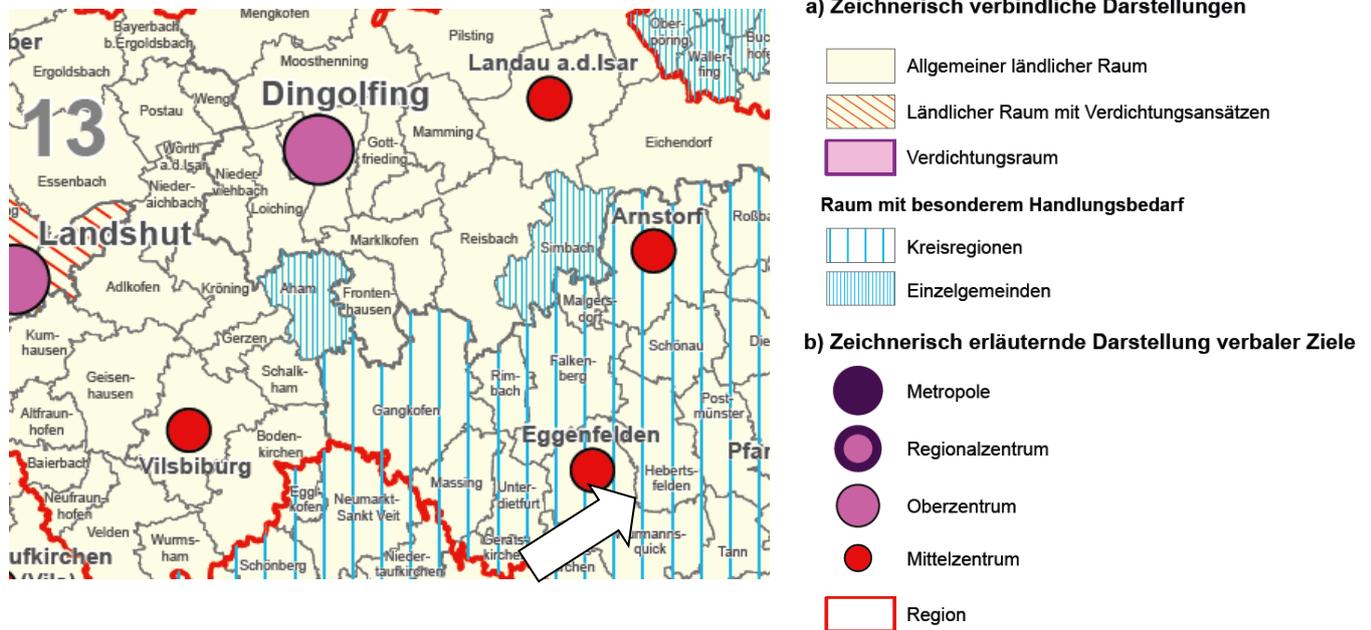


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Hebertsfelden in der Region 13-Landshut. Hebertsfelden ist als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt Hebertsfelden auf einer Entwicklungsachse.²

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

² (Regionalplan Region 13)

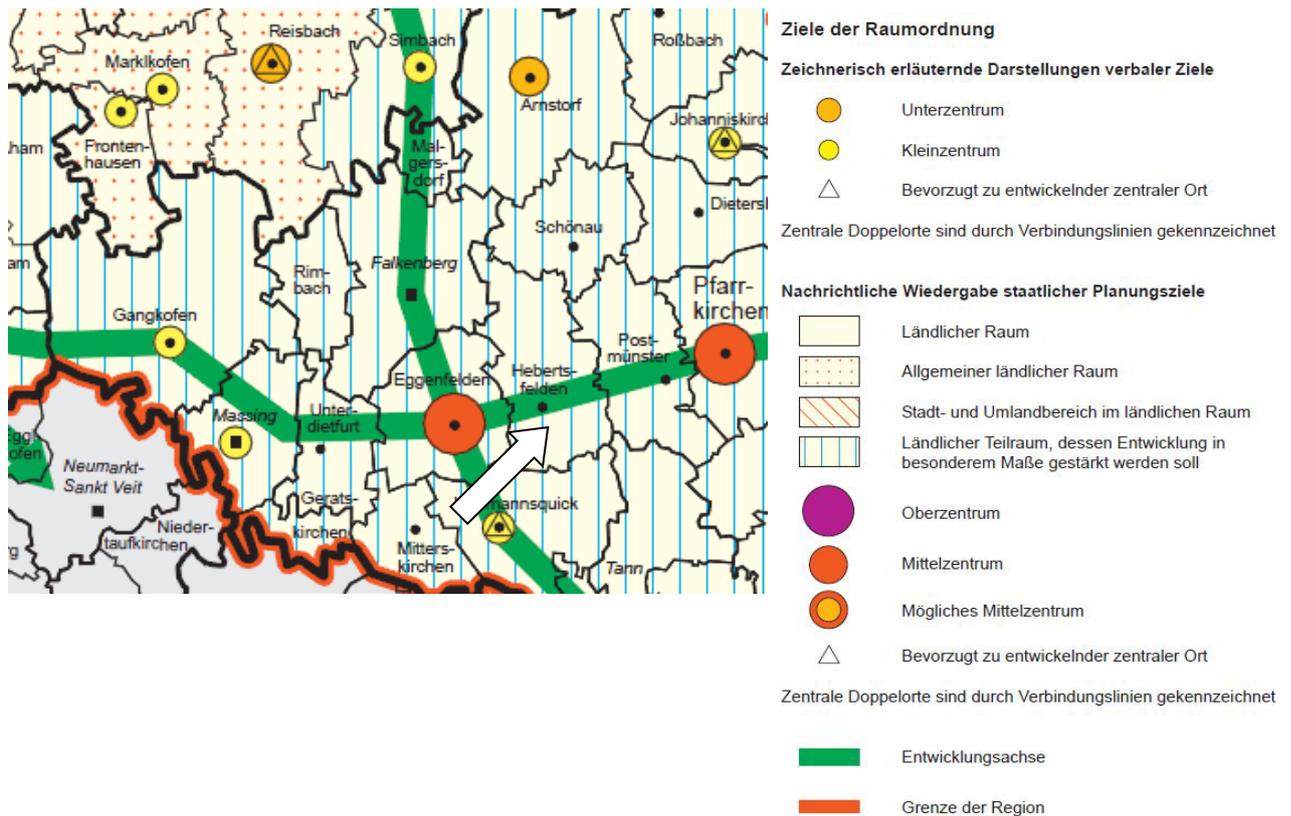


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13 2017), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt und Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort (G)
- Bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume (G)
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie die Anbindung an das Bundesfernstraßennetz (G)
- ausgewogenen Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Hebertsfelden für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen indem die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet werden.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten erfolgen.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEPs.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

In diesem speziellen Fall wird die Überarbeitung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spanberg“ (derzeit 2. Änderung) erforderlich. Ziel ist es der bereits dort ansässigen Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH die notwendigen Flächen für den Ausbau ihres Betriebs zur Verfügung zu stellen.

Somit kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Änderung des bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets erfüllt werden können.

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hebertsfelden hat am __. __. ____ die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsabsicht der Gemeinde Hebertsfelden ist, durch die Änderungen der Festsetzungen eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets der Anfrage der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH nach Gewerbeflächen gerecht zu werden bzw. den Ausbau des bestehenden Betriebs im Gewerbegebiet Spanberg zu ermöglichen. Hierfür muss der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spanberg“ überarbeitet werden. Hierbei werden die Festsetzungen hinsichtlich des Bestandes angepasst und Baufenster an den Bestand bzw. die geplante Erweiterung definiert.

Der Betrieb, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spanberg“ befindet, besteht aus Produktionshallen sowie Lager- und Stellplatzflächen. Durch die Überarbeitung und Erweiterung soll der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan auf den geplanten Ausbau des Betriebs bzw. zum Teil auf den vorhandenen Bestand angepasst werden.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die Gemeinde Hebertsfelden beabsichtigt durch die Bebauungsplanänderung die Neustrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Damit soll für die Betreiber Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die Bestandsbetriebe zu erweitern und weiterzuentwickeln. Mit dieser Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Betriebsflächen anschließt und im Süden die bestehende Erschließungsstraße (GVS) angrenzt.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbegebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

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

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die räumliche Anordnung der Baufenster für Hochbauten so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich sinnvoll sind. Grundsätzlich soll auch der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert werden.

Im Übergang zur freien Landschaft nach Nordosten und Osten wird eine 3- bzw. 4-reihige Gehölzpflanzung festgesetzt, die mit Bäumen I. Ordnung überstellt wird. Der bestehende Gehölzstreifen im Norden bleibt dauerhaft erhalten. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht. Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, werden textliche Festsetzung durch Durchgrünung formuliert. Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- o der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- o die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- o der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- o der Naturschutz und der Landschaftspflege
- o das Landschaftsbild

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ 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 die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1+2 BauNVO.

Unzulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3+4 und alle Anlagen gemäß Abs. 3 BauNVO.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen ist bedingt durch die bereits bestehende Art der baulichen Anlagen. Mit der Einschränkung der zulässigen Nutzungen soll eine Ansiedlung von Betrieben gefördert werden, die im Hinblick auf die gute Verkehrsanbindung, den Flächenbedarf und der entstehenden Emissionen für diesen Standort geeignet sind. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche oder kirchlich, kulturell, sozial oder gesundheitliche Zwecke geplant, da hier die Bestandsbetriebe weiterentwickelt werden sollen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

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

maximale Wandhöhe / Firsthöhe:

Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, das aber im Kontext der gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich noch vertretbar ist. So wird in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ für den Bereich A in Anlehnung an den Bestand eine maximale Wandhöhe von 8,0 m und eine max. Firsthöhe von 9,0 festgesetzt. Für den Bereich B wird, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, eine maximale Wandhöhe von 10,0 m und eine max. Firsthöhe von 11,0 festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Bemessung der städtebaulich relevanten Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt.

Es sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen erlaubt, soweit sie sich aus der Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand - und Firsthöhen ergeben. Somit können Hallen in der geplanten Länge errichtet werden.

4.4 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
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.³ Für das Gewerbegebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt, deshalb wird Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.

³ (BayBO, 2013)

Als abstandsrelevante Wandhöhe gilt das Maß von dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Grünflächen und Pflanzungen

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

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bis maximal zur jeweils festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Abgrabungen sind ausgehend vom Bestandsgelände bis max. 7,0 m zulässig. 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 5,5 m erlaubt. Durch die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude und die Einschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen wird der Bodeneingriff minimiert und soweit möglich die Grundlage für einen Massenausgleich gelegt. Innerhalb des Betriebsgeländes sind für den Produktionsablauf nahezu ebene Flächen erforderlich.

Entsprechend der bestehenden und geplanten Gebäude werden die Dachformen und -neigungen auf:

- geneigte Dächer (Satteldach, Pult-, Tonnendach, First parallel zur längeren Gebäudeseite)
 - o Dachneigung Pultdach mind. 3° - max. 15°,
 - o Dachneigung Satteldach mind. 5° - max. 25°,
 - o maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m
- Dachneigung Flachdächer bis max. 5°
beschränkt. Dachbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von Süden durch die Straße „Spanberg“ und die bestehenden Betriebsflächen erschlossen.

Zudem ist innerhalb des Geltungsbereiches eine kleine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Größe und Lage dieser Straßenverkehrsfläche ist aus den Unterlagen zur Planfeststellung vom 20.12.2017 zum Ausbau zwischen Eggenfelden – Pfarrkirchen, Zusatzstreifen BA II mit Umbau Knoten B388/ PAN 20 entnommen.

5.2 Zufahrt / Anbauverbotszone

Von der öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße (ehemalige B388) her werden die Betriebsgelände und die Erweiterungsfläche erschlossen. Die Zufahrten werden festgesetzt. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist zu beachten.

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

Entlang der Bundesstraße B388 ist die Errichtung von Hochbauten in einem Abstand von 20,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand unzulässig. Die Anbauverbotszone ist gänzlich von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise über der Erdgleiche liegen, frei zu halten (Art. 23 BayStrWG = Anbauverbotszone).

5.3 Stellplätze

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

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der gemeindlichen Werke Hebertsfelden.

5.5 Abwasserentsorgung

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße „Spanberg“ (ehemalige B388) angeschlossen. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen. Für Einleitungen, die nach der Abwasserverordnung genehmigungspflichtig sind, muss ein Antrag auf Indirekteinleitung gestellt werden.

5.5.2 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s dem bestehenden Graben entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Spanberg“ (ehemalige B388) zugeleitet. Dieser führt über ein Grabensystem zur Rott. Die notwendigen Flächen für die Reinigung und die Rückhaltemaßnahmen sind auf dem privaten Baugrundstück bereitzustellen.

Für die geplante Regenwasserrückhaltung und Einleitung wird zum Einzelbauvorhaben ein Wasserrechtsantrag gestellt. Dabei werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) beachtet.

Der Gemeindeverbindungsstraße und der B388 und deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) darf aus dem Baugebiet keine Oberflächen- oder Dachabwässer zugeleitet werden.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die Bestandsleitungen gesichert.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.8 Abfallentsorgung

Der im Landkreis Rottal-Inn anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AVW) entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

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

5.9 Löschwasser

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

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

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Bundesstraße B388 vorbelastet. Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus.

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung und Erweiterung, Büro GEO.VER.S.UM aus Cham vom 15.09.2020 erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes, und die erforderlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet festgesetzt:

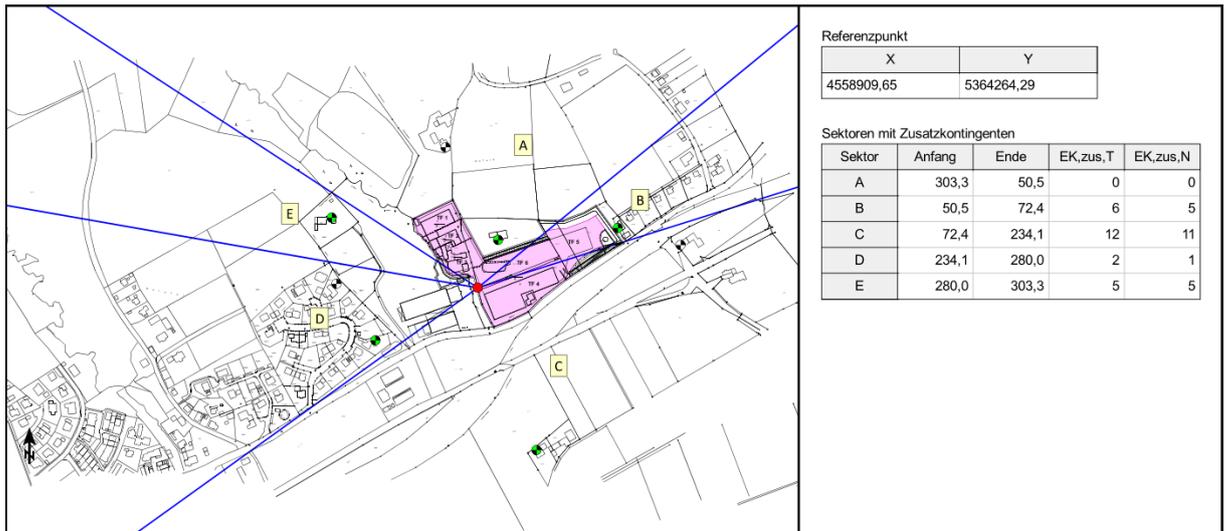
- 1.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Grundstücksfläche (ohne festgesetzte Pflanzbereiche) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente L_{EK}		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	62	48
TF 2	62	48
TF 3	60	46
TF 4	62	48
TF 5	62	48
TF 6	62	46

- 1.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	6	5
C	12	11
D	2	1
E	5	5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.



1.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Rottal-Inn abzuklären.

Ergänzend werden folgende Hinweise gegeben:

- 2.1 Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert entsprechend berücksichtigt.
- 3.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
 - Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 3.3 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Gewerbegebiet Spanberg") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbe- reich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
- 3.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Hebertsfelden - Bauamt - zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminver- einbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

6.2 Sonstige Immissionen

Mit Immissionen (Staub, Geruch, Lärm) durch die bestehende Landwirtschaft ist zu rechnen.

7. KLIMASCHUTZ

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

Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ angewandt:

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

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

⁴ (Norbert Portz, 2009)

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,80

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 24.648 m²

abzüglich der Fläche
des öffentlichen Straßengrundes = ca. 776 m²

abzüglich der Fläche
des privaten Straßengrundes = ca. 538 m²

abzüglich der Fläche
des privaten Grüns = ca. 549 m²

Bruttofläche Parzellengröße / Baugrundstück = ca. 22.785 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁵.

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

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

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

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

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

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

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

⁵ (BayNatSchG, 2020)

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spanberg“ 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 zur Bilanzierung des Eingriffs im rechtskräftigen Bebauungsplan zur 3. Änderung und Erweiterung M 1:2.000 mit Bestand und Eingriff, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

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

Im vorliegenden Fall wurde für den Bereich der Erweiterung ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro ÖKON GmbH aus Kallmünz vom Sept. 2020 erstellt.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich westlich von Hebertsfelden im Gewerbegebiet Spanberg nördlich der B388.

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine Gartenfläche mit eingewachsenen Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten ebenso landwirtschaftlich Nutzfläche und im Süden der bestehende Gewerbebetrieb der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH sowie die Straße „Spanberg“. Im Westen schließen weitere Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Firma Schmidbauer Blechbearbeitung befinden, an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.648 m², also ca. 2,5 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 865/7, 865/10 und 865/12, Gemarkung Peterskirchen, sowie Teilflächen der Flurnummer 833, 865/1, 865/9 und 867/5, Gemarkung Peterskirchen.

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil bereits als Betriebsfläche der Firma Schmidbauer Transformatoren und Schmidbauer Gerätebau GmbH genutzt. Die Betriebsfläche besteht aus Produktionshallen sowie Lager- und Stellplatzflächen. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit als Garten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Planungsabsicht der Gemeinde Hebertsfelden ist, durch die Änderungen der Festsetzungen eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets der Anfrage der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH nach Gewerbeflächen gerecht zu werden bzw. den Ausbau des bestehenden Betriebs im Gewerbege-

biet Spanberg zu ermöglichen. Hierfür muss der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spanberg“ überarbeitet werden.

Der Betrieb, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spanberg“ befindet, besteht aus Produktionshallen sowie Lager- und Stellplatzflächen. Durch die Überarbeitung und Erweiterung soll der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan auf den geplanten Ausbau des Betriebs bzw. zum Teil auf den vorhandenen Bestand angepasst werden.

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ⁶	Direkte Anbindung der Gewerbegebietserweiterung an das bestehende Gewerbegebiet sowie im unmittelbaren Umfeld an bestehende Straßen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s dem bestehenden Graben entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Spanberg“ (ehemalige B388) zugeleitet. Dieser führt über ein Grabensystem zum Vorfluter Rott.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Ansiedlung des Gewerbebetriebes nicht zu erwarten. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist ggf. die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte nachzuweisen.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden B388 vorbelastet. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage der in der Schalltechnischen Untersuchung (sh. Anlage) errechneten Werte werden Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.

⁶ (BauGB, 2013)

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
	Entsorgung von Abfällen		Bei der Beseitigung der Gewerbeabfälle, die im Zusammenhang mit der zeitweilige Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt und Aushub entstehen, sind die geltenden abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen wird in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken auf dem Baugrundstück bzw. innerhalb des Geltungsbereiches gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s dem bestehenden Graben entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Spanberg“ (ehemalige B388) zugeleitet. Dieser führt über ein Grabensystem zum Vorfluter Rott.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Die Erweiterungfläche des geplanten Gewerbegebietes wird derzeit als Garten genutzt. Es sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Der bestehende Grünzug wird dauerhaft erhalten.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die umgebenden Straßen (Spanberg, B388) und die im Norden und Westen anschließenden Gewerbegebietsfläche ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Die geplante Erweiterung erfolgt Richtung Norden. Hier ist durch die bestehenden eingewachsenen Gehölzstrukturen, die im Randbereich des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt werden, eine Eingrünung gewährt. Durch die Festsetzung einer Eingrünung im Nordosten und Norden wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Im Regionalplan 13 –Landshut ist Hebertsfelden als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt Hebertsfelden auf einer Entwicklungsachse.⁷

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele vor:

- Erhalt und Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

⁷ (Regionalplan Region 13)

- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort (G)
- Bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume (G)
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie die Anbindung an das Bundesfernstraßennetz (G)
- ausgewogenen Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Hebertsfelden für den hier in Frage stehenden Raum, die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen zu überarbeiten und zu erweitern.

10.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.⁸

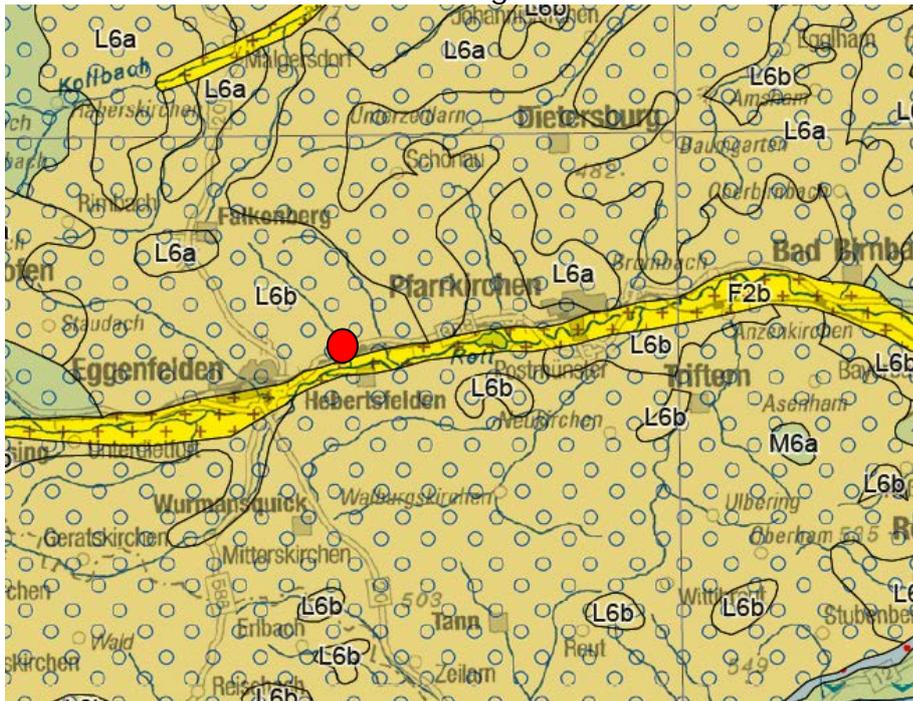


Abb. 5: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche im Bereich der Bebauungsplanänderung bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die geplanten Erweiterungsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 39 durchgeführt.

⁸ (pnV Bayern, 2017)

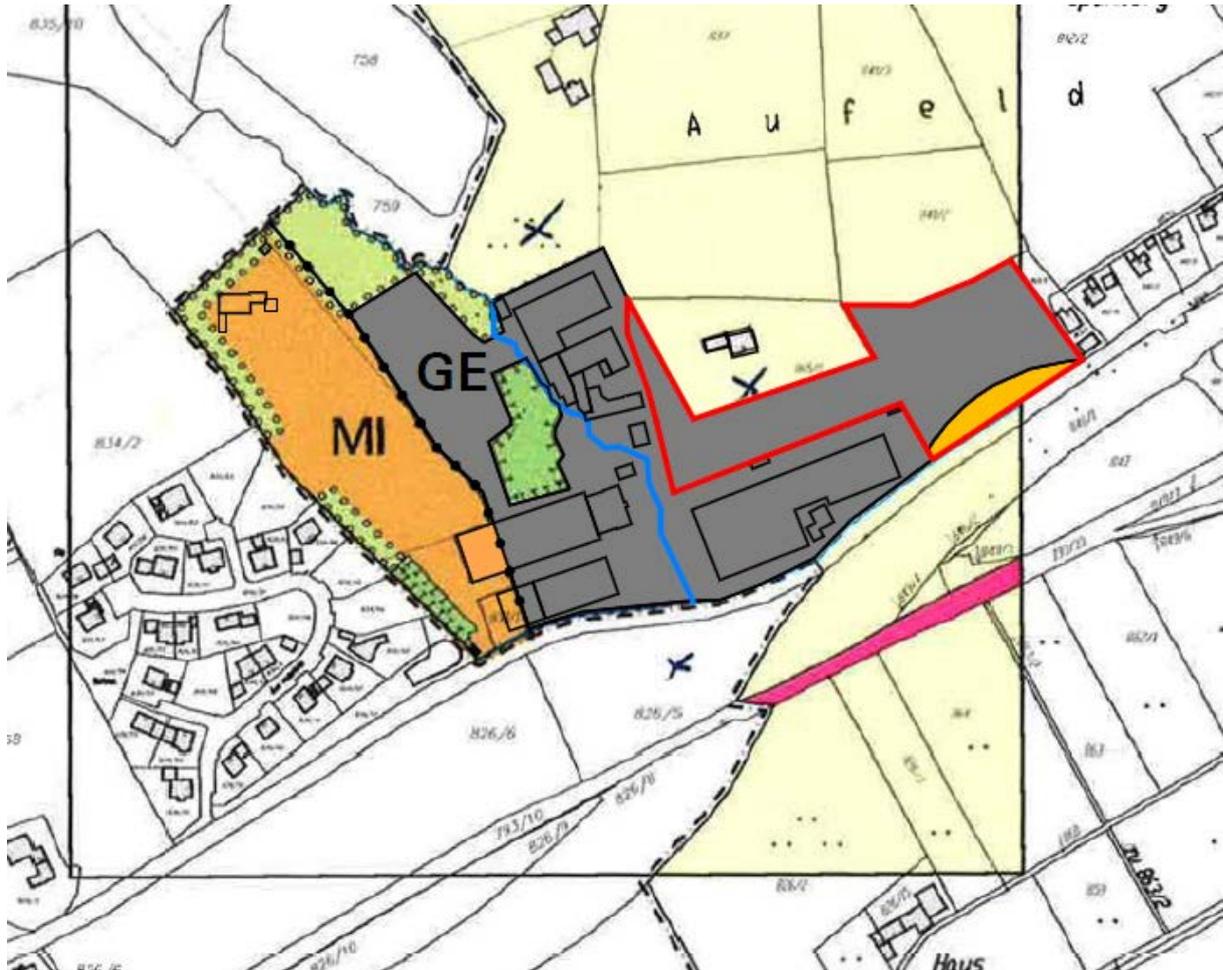


Abb. 6: Ausschnitt aus der geplanten Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁹.

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

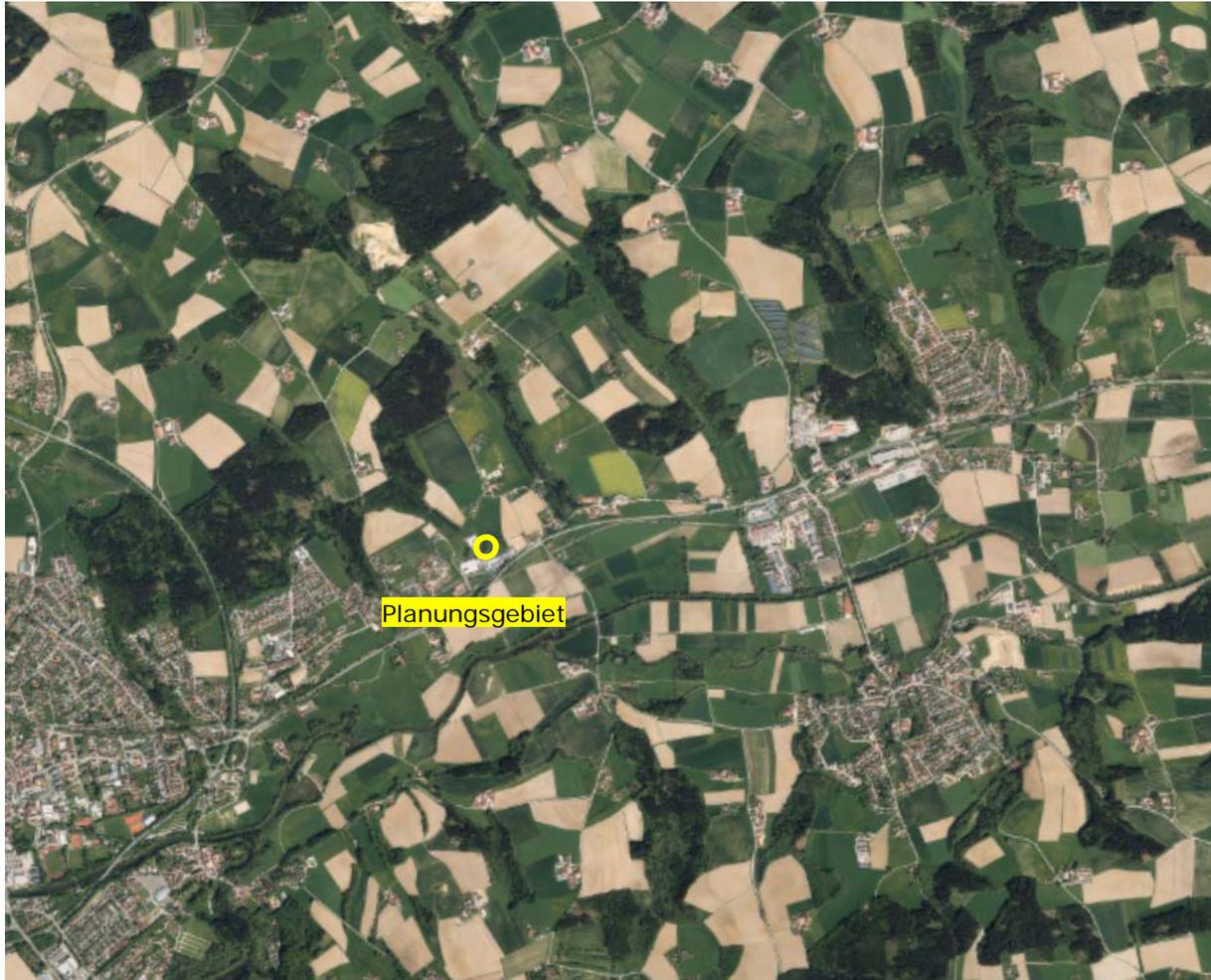


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich; im Bildausschnitt nicht vorhanden

⁹ (FINWeb, 2020)

10.1.3.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark¹⁰. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich; keine Darstellung im Kartenausschnitt

¹⁰ (FINWeb, 2020)

10.1.3.6 Biotopkartierung Bayern

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope¹¹. Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹¹ (FINWeb, 2020)

10.1.3.7 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

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

Im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

10.1.3.8 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet Hebertsfelden erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet frei von Restriktionen dieser Art ist.¹²

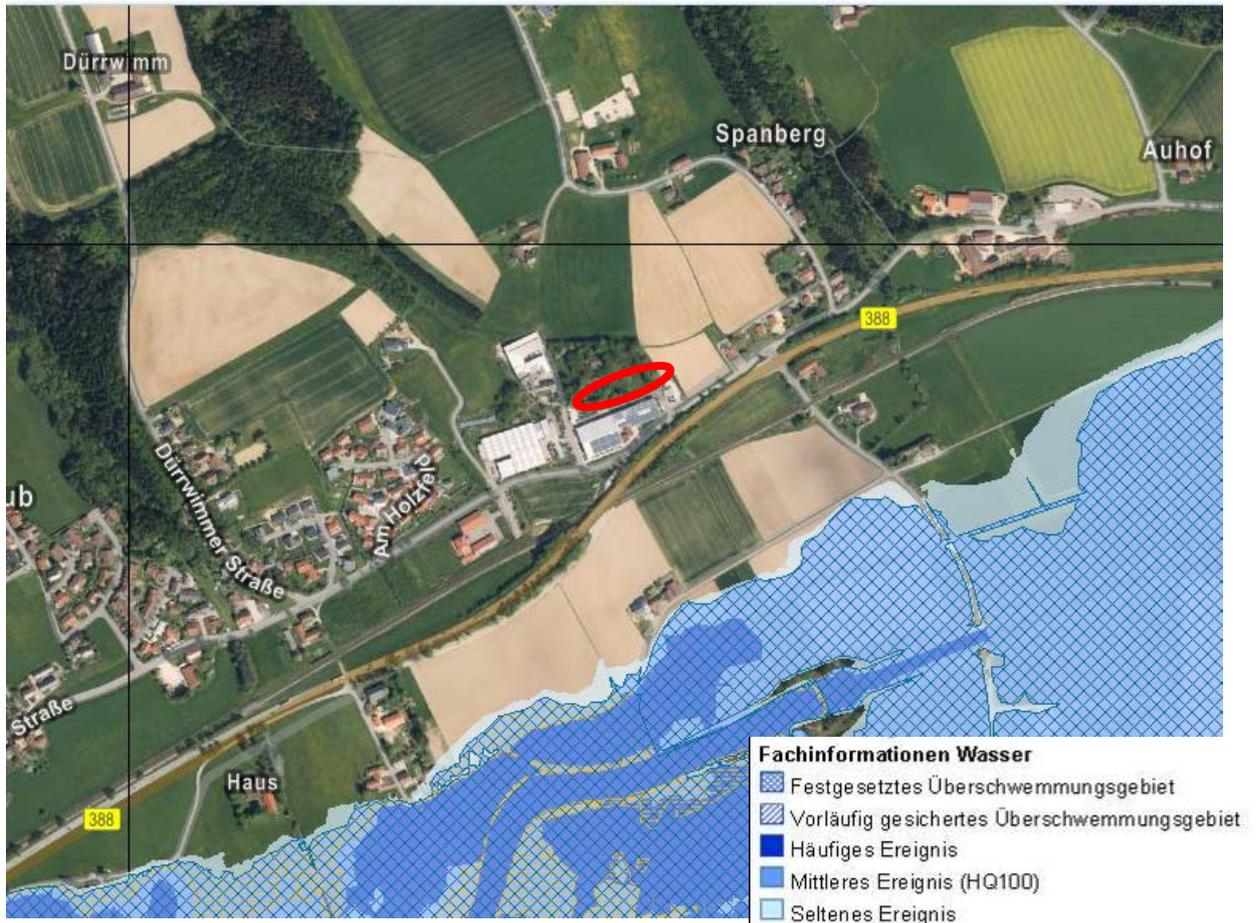


Abb. 10: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich; (sh. Legende)

¹² (UmweltAtlas, 2020)

10.1.3.9 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 (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Hebertsfelden erkennbar.¹³

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet zum Teil (westlicher Bereich) im wassersensiblen Bereich befindet. Hier ist im Bestand vor Ort ein namenloser Graben vorhanden.

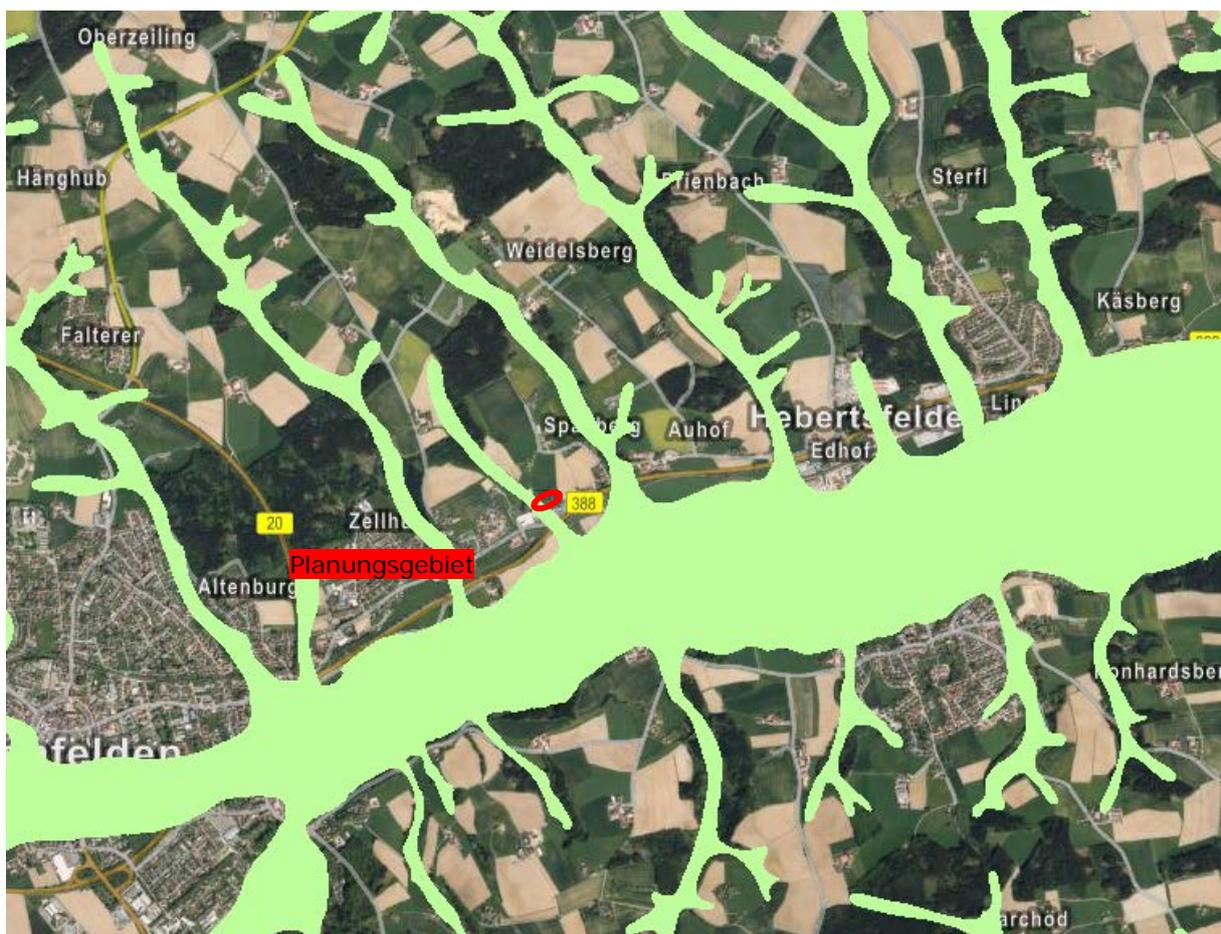


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹³ (BayernAtlas, 2020)

10.1.3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

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

Einzeldenkmäler werden durch diese Planung nicht betroffen.

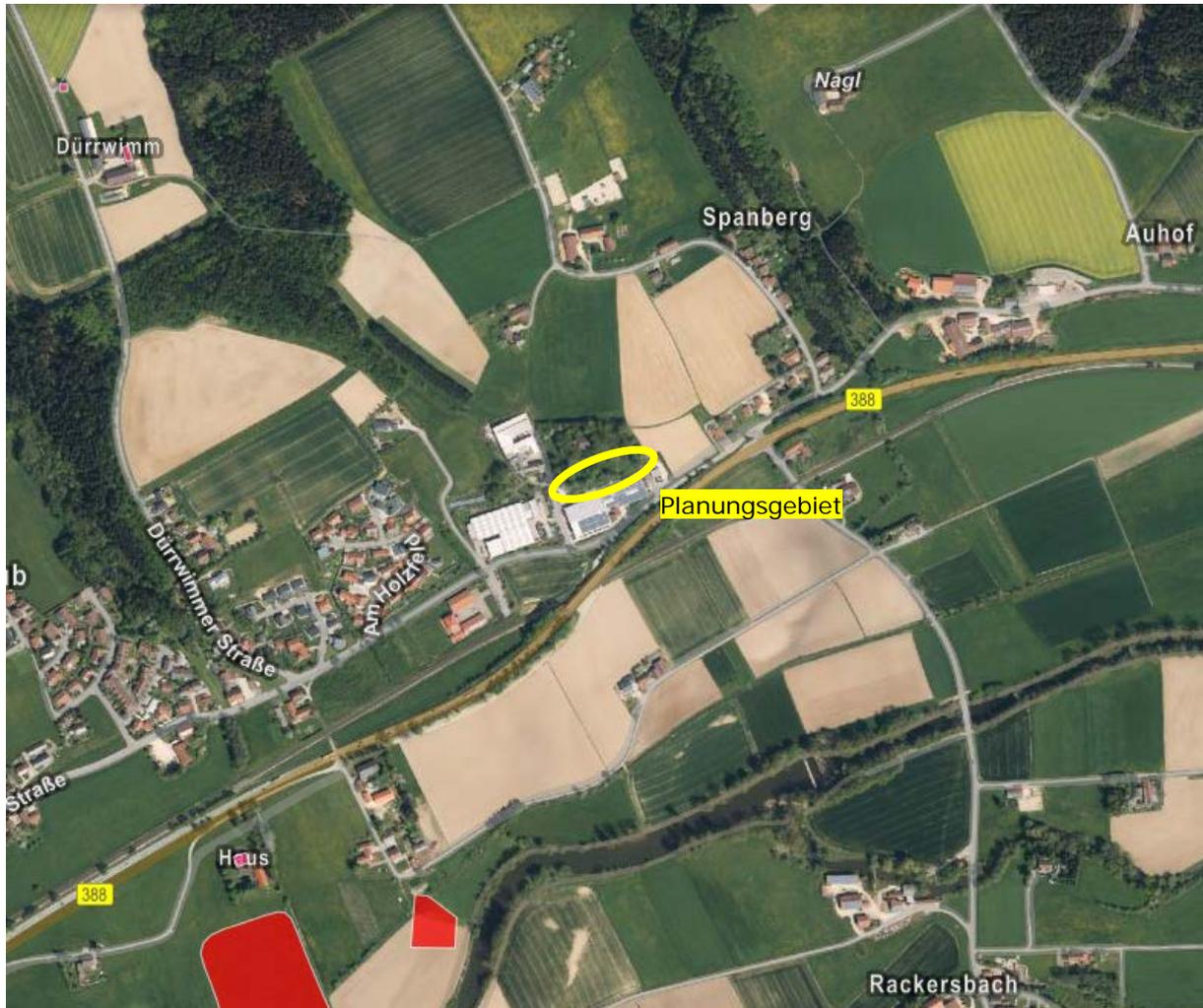


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Südwestlich der Planungsfläche befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7542-0007: „Burgstall des hohen und späten Mittelalters (‘Ansitz Haus’) mit abgegangenem Wirtschaftshof und Mühlenanwesen der frühen Neuzeit.“

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.¹⁴

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

¹⁴ (DSchG, 2019)

Ebenso südwestlich der Planungsfläche befindet sich folgendes Baudenkmal:

- D-2-77-116-68: *„Bauernhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Treppengiebeln, um 1860/70; in ehem. Burgstall gelegen.“*

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

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich des Baudenkmal folgendermaßen beurteilt:

Das Bauernhaus befindet sich ca. 650 m südwestlich des Planungsgebietes. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes erstreckt sich vom bestehenden Betrieb ausgehend Richtung Norden und somit abgewandt vom Baudenkmal. Somit befinden sich zwischen der Erweiterungsfläche und dem Baudenkmal die bestehenden Gewerbebauten des Gewerbegebietes Spanberg sowie eine bestehende Hofstelle. Eine Blick- und Sichtbeziehung zum Baudenkmal besteht nicht. Somit kann eine Beeinträchtigung des Baudenkmal durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“ umfasst eine Fläche von ca. 24.648 m². Diese Fläche entspricht den Bereich der Überarbeitung als auch der Erweiterung.

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

Für den Änderungsbereich, der sich im Geltungsbereich des 1997 aufgestellten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spanberg“ (mit Änderungen 1 und 2) befindet, muss kein Eingriff berechnet werden, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs.(1) BNatSchG ergeben. Hier kann auf das 1997 entstandene Baurecht zurückgegriffen werden. Durch die 3. Änderungen wird nun weder die GRZ verändert (Beibehaltung einer GRZ von 0,8) noch die Festsetzungen zur Grünordnung inhaltlich geändert. Eine kleine Ausnahme stellt hier die festgesetzte 5,0 m breite Eingrünung entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. Diese muss aufgrund der geplanten Erweiterung entfallen. Im Gegenzug wird allerdings an der neuen Geltungsbereichsgrenze wieder ein 5,0 m breiter Streifen als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Somit gilt dieser Eingriff als ausgeglichen.

Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die Flächen der Erweiterung, da nur hier ein neuer Eingriff erfolgt.

10.2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Nachdem die Fläche im Änderungsbereich bereits gewerblich genutzt wird, ist hier keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Für den Bereich der Erweiterung wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro ÖKON GmbH aus Kallmünz vom Sept. 2020 erstellt.

Durch das Vorhaben sind von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Fledermausarten in ihrem Jagdlebensraum sowie von den Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gehölzbrüter in geringem Umfang betroffen. Aufgrund der Vorbelastung des Planungsraumes durch die bestehenden Gewerbebetriebe, Wohnbebauung sowie gewerblichen als auch öffentlichen (B388) Verkehr bietet das Planungsgebiet nur eine geringe Lebensraumqualität für die genannten betroffenen Tiergruppen. Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Als Vermeidungsmaßnahme ist der in § 39 BNatSchG festgelegte Schutz der Lebensstätten in Bezug auf Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie die weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Um potentiell vorkommende Höhlen brütende Vogelarten zu unterstützen, sind als CEF-Maßnahme Nistkästen in benachbarten Gehölzbeständen aufzuhängen.

Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

Ackerfläche Größe 5.987 m²



Abb. 13: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst. Auch bei der bereits als Stellplatz genutzten Fläche wird davon ausgegangen, dass diese Fläche ehemals als Acker genutzt wurde.



Abb. 14: Ansicht Stellplatz und Ackerfläche; Foto Jocham + Kellhuber (2019)

Gartenfläche/Gehölze Größe 4.714 m²



Abb. 15: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gartenfläche/Gehölze (rote Umrandung);
(BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Gartenfläche/Gehölze** eingestuft und als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst. Auch bei der bereits als Stellplatz genutzten Fläche im Südwesten wird davon ausgegangen, dass diese Fläche ehemals als Garten genutzt wurde.



Abb. 16: Ansicht Gartenfläche/Gehölze; Foto Jocham + Kellhuber (2019)

Teich Größe 285 m²



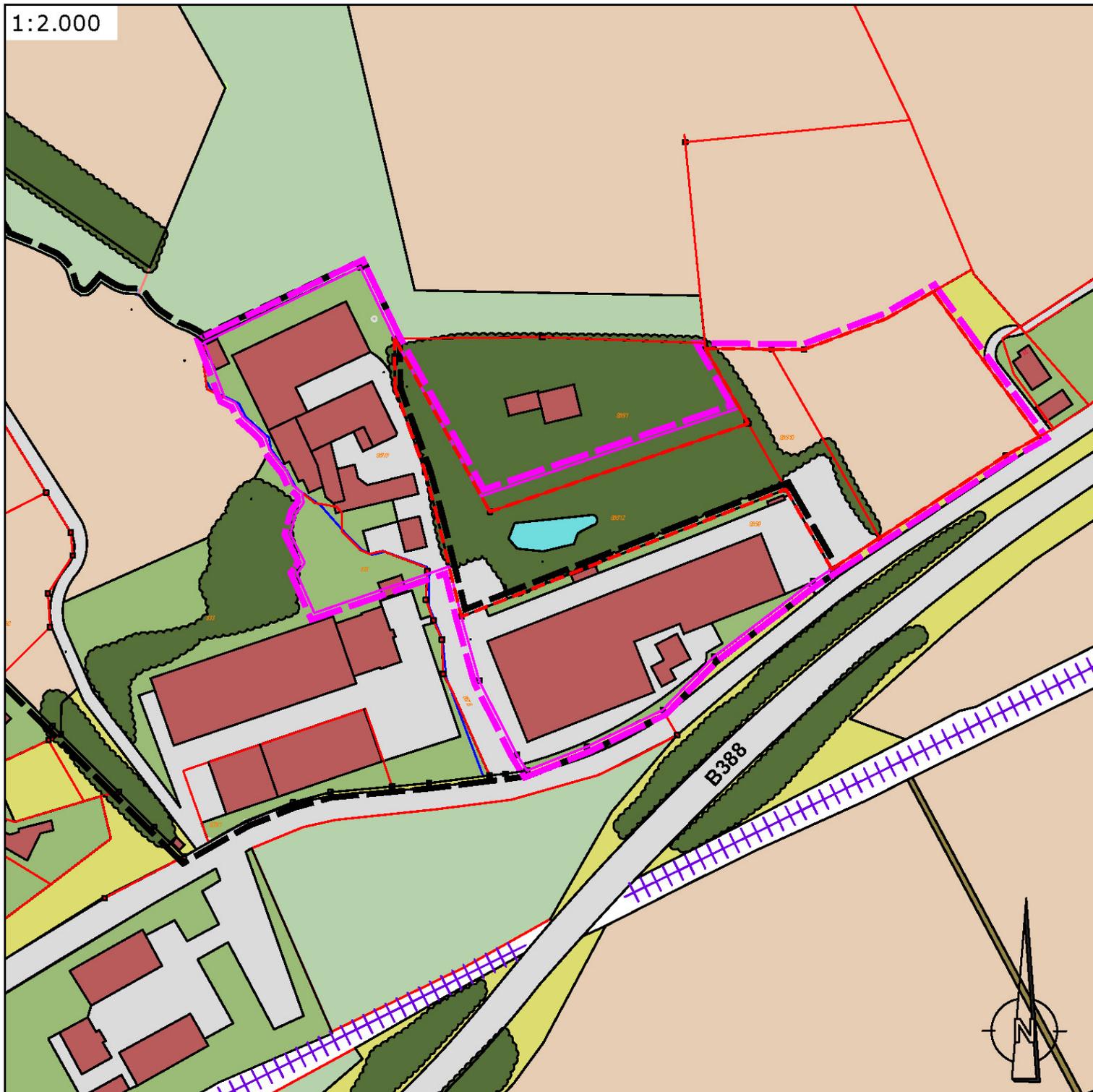
Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Teich (rote Umrandung); (BayernAtlas Plus 2020), Darstellung unmaßstäblich

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



Abb. 18: Ansicht Teich; Foto Jocham + Kellhuber (2019)

1:2.000



Legende:

 Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung

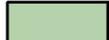
 Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen BPlans

 Gebäude

 Straße/ Hoffläche

 Garten-/Grünfläche

 Ackerflächen

 int. genutztes Grünland

 Baumschule

 Teich

 Straßenbegleitgrün

 Wirtschaftsweg

 Gehölze

 Bahnlinie

 Flurgrenzen

 Flurnummer

 Eingriffsfläche

Plan 1: Bestand
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet Spanberg"

Gemeinde Hebertsfelden
Landkreis Rottal-Inn,
Regierungsbezirk Niederbayern

10.2.1.2 Schutzgut Boden

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

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Braunerde, Parabraunerde und Pararendzina aus lösshaltigen Sanden und Tonen des Tertiärs vorkommen.

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

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

In diesem Bereich ist mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung ein Kleingewässer (privater Teich), der verfüllt wird. Das Gelände liegt jedoch in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

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

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

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

An die Planungsfläche grenzt im Norden eine Gartenfläche mit eingewachsenen Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten ebenso landwirtschaftlich Nutzfläche und im Süden der bestehende Gewerbebetrieb der Firma Schmidbauer Transformatoren und Schmidbauer Gerätebau GmbH sowie die Straße „Spanberg“. Im Westen schließen weitere Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Firma Schmidbauer Blechbearbeitung befinden, an.

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

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** im Bereich der Ackerfläche und mit **mittlerer Bedeutung** im Bereich der Gartenfläche und des Teiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Planungsgebietes wird derzeit zum Teil bereits als Betriebsfläche der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH genutzt. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit als Garten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung. Die Erweiterungsflächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen ebenfalls nur geringe Erholungsfunktion aus. Durch die bestehende Bebauung und die genannten Straßen ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

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

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Erschließungsstraßen sowie bestehende Gewerbeflächen nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.10 des Umweltberichts zu entnehmen. Es sind weder baubedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

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

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

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

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

Ingenieurgeologische Gefahren

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

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

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

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Per-

sonenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Hebertsfelden liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die geplante Gewerbenutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

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

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche des Plangebiets weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und als Garten- und Gehölzfläche mit Teich genutzt werden. Auf der Änderungsfläche befinden sich bestehende Betriebsgebäude.

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

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

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

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

Die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen hat nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Bereich der Gartenfläche mit Teich wird mit mittlerer Qualität eingestuft.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen bzw. mittleren Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanzaufgaben und die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Flächen der Bauparzelle Flächen mit Vegetationsanschluss sein müssen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Für den Bereich der Erweiterung wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro ÖKON GmbH aus Kallmünz vom Sept. 2020 erstellt.

Durch das Vorhaben sind von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Fledermausarten in ihrem Jagdlebensraum sowie von den Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Gehölzbrüter in geringem Umfang betroffen. Aufgrund der Vorbelastung des Planungsraumes durch die bestehenden Gewerbebetriebe, Wohnbebauung sowie gewerblichen als auch öffentlichen (B388) Verkehr bietet das Planungsgebiet nur eine geringe Lebensraumqualität für die genannten betroffenen Tiergruppen. Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Als Vermeidungsmaßnahme ist der in § 39 BNatSchG festgelegte Schutz der Lebensstätten in Bezug auf Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie die weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Um potentiell vorkommende Höhlen brütende Vogelarten zu unterstützen, sind als CEF-Maßnahme Nistkästen in benachbarten Gehölzbeständen aufzuhängen.

In der saP werden deshalb folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen formuliert:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

- V1 Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. des folgenden Jahres. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.
- V2 Beschränkung der Rodungsfläche auf das notwendige Minimum. Für das Bauvorhaben sollte nur die minimal notwendige Rodung und Ausholzung an Gehölzen erfolgen, um Gehölzstrukturen weitgehend zu erhalten.
- V3 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Baunebenflächen, Materialablagerungen und Zufahrten zu schützen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- CEF1 Nisthilfen für Vögel. Um das Angebot an Nistmöglichkeiten für die im Gebiet potenziell vorkommenden Höhlenbrüter im räumlich-funktionalen Zusammenhang auch während und nach der Umsetzung der Baumaßnahme kontinuierlich zu sichern, sind Höhlen an entfallenden Habitatbäumen durch ausreichend viele künstliche Quartiere zu ersetzen. Es sind vier dieser Ersatzquartiere in den randlich verbleibenden Gehölzbeständen zu installieren. Die Nistkästen müssen vor Beginn der Brutperiode, also vor März des betreffenden Jahres angebracht werden. Empfohlen wird eine Anbringung der Kästen, dass ein freier Anflug von einer dem Wetter abgewandten Seite möglich ist. Die Quartiere müssen jährlich mindestens einmal nach der Brutperiode kontrolliert und gereinigt werden. Die Höhe der Aufhängung ist den Produktinformationen zu entnehmen. Es empfiehlt sich jedoch eine Mindesthöhe von 3 - 4 m zum Schutz vor Fraßfeinden.

10.3.2 Schutzgut Boden

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle 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 weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen betriebsbedingt 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 festgesetzten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen relativ hohen Grundwasserflurabstand. Der private Teich wird verfüllt.

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

10.3.4 Schutzgut Klima

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung von einem Teil der Flächen 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

Das Landschaftsbild erfährt durch die Erweiterung der Gewerbefläche eine zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die Bundesstraße veränderten Landschaftsbildes. Durch den Bau von neuen Gebäuden im Bereich des Gewerbegebietes kommt es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch eine umfangreichen Eingrünung können diese jedoch deutlich abgemildert werden.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Aufgrund der bestehenden angrenzenden Bundesstraße B388, die Erschließungsstraße und die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Die umliegenden Straßen und bestehenden Betriebe sind als Emissionsquelle für Verkehrslärm zu sehen. Durch den geplanten Gewerbebetriebserweiterung kommt es zu einer zusätzlichen Erhöhung des Lärms.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ohne eine festgesetzte Emissionsbegrenzung und Festsetzungen zur Grundrissorientierung bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen könnte sich unter Umständen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

10.3.7 Fläche

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann durch

den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Erschließungsstraßen sowie bestehende Gewerbeflächen nachgewiesen werden. Die Erschließung selber erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes, der Nachhaltigkeit in der Erschließung und des Flächenbedarfes für die geplanten Maßnahmen ist eine Verringerung der Gewerbefläche nicht zielführend. Somit wurde bereits im Vorfeld bezüglich der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden in alle Überlegungen einbezogen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

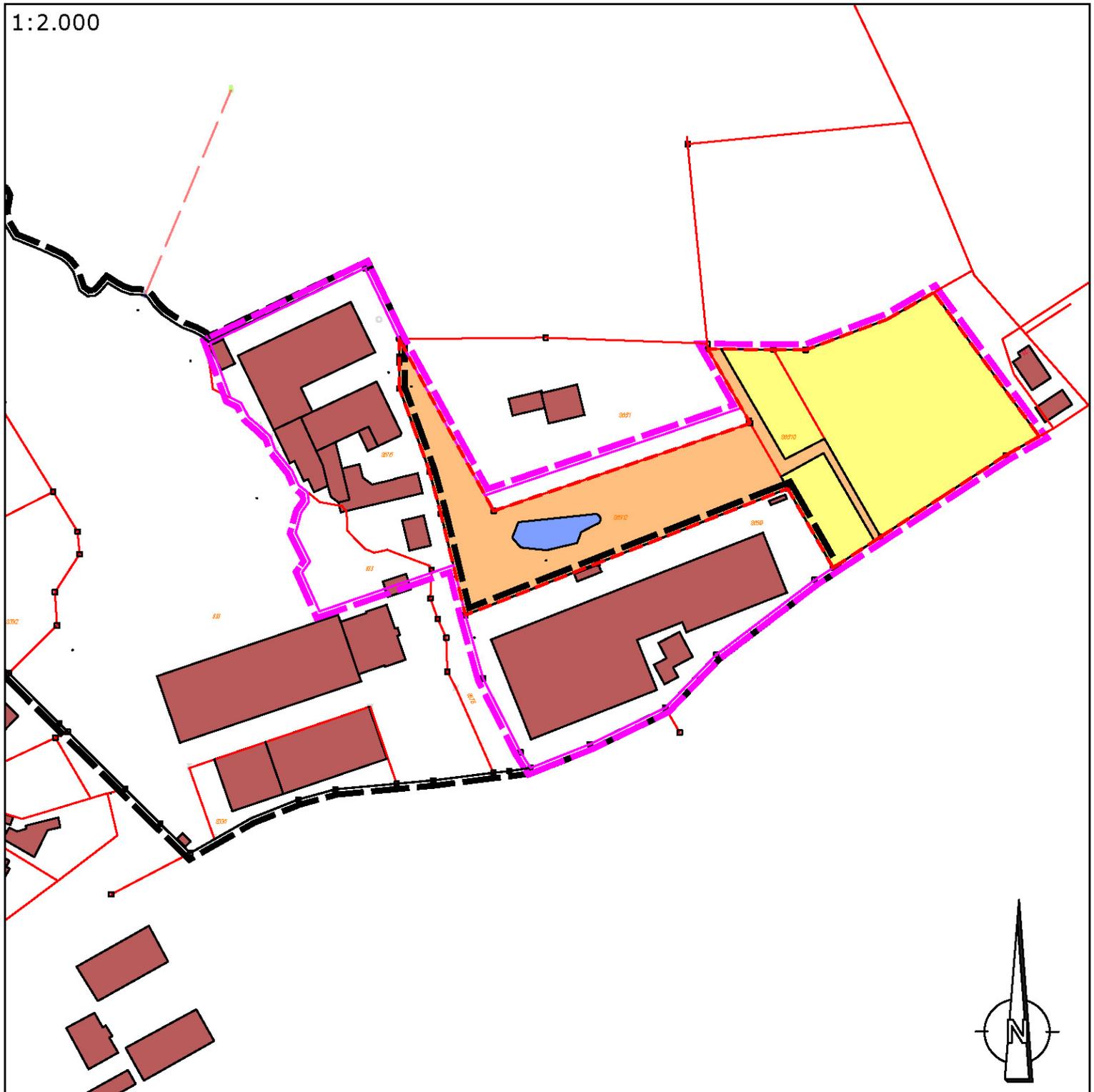
10.3.9 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes. Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt. Entsprechende Vorkehrungen im Innen- und Außenbereich werden bei einer gewerblichen Nutzung getroffen.

10.3.10 Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

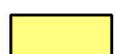
1:2.000



Legende:

 Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung

 Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen BPlans

 Eingriff Ackerfläche
Eingriffsfläche: 5.987 m²
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,3
erforderliche Ausgleichsfläche: 1.796 m²

 Eingriff Gartenfläche/Gehölze
Eingriffsfläche: 4.714 m²
Kategorie II, Typ A; Faktor 0,8
erforderliche Ausgleichsfläche: 3.771 m²

 Eingriff Teich
Eingriffsfläche: 285 m²
Kategorie II, Typ A; Faktor 0,8
erforderliche Ausgleichsfläche: 228 m²

 Eingriffsfläche gesamt
ca. 10.986 m²
Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für Bebauungsplan: 5.795 m²

 Flurgrenzen

 Flurnummer

Plan 2: Eingriff 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet Spanberg"

Gemeinde Hebertsfelden
Landkreis Rottal-Inn,
Regierungsbezirk Niederbayern

10.4 Eingriffsberechnung

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Bereich der Erweiterung mit Ausnahme des 5,0 m breiten Streifens der zu erhaltenden Gehölze entlang der Nordgrenze definiert.

Eingriff:	10.986 m²
Festgesetzte GRZ im GE:	größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)¹⁵ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

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

Für Gebiete mittlerer Bedeutung (=Kategorie II) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,8 – 1,0 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Baugebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 10.3.1) getroffen. So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, das Abwasser wird im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich. Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung des Faktors 0,3 für die Ackerfläche und 0,8 für die Gehölz-/ Gartenflächen sowie den Teich als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Ackerfläche	0,3	5.987 m ²	1.796 m ²
Gartenfläche / Gehölze	0,8	4.714 m ²	3.771 m ²
Teich	0,8	285 m ²	228 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			5.795 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 10.986 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 5.795 m² erforderlich.

¹⁵ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 5.795 m² zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche müssen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Extern ist eine Ausgleichsfläche von ca. 5.795 m² zu erbringen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flur-Nrn. 1527(Teilfläche) und 1527/9, Gemarkung Schönau, im Gemeindegebiet von Schönau. Bei beiden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen. Die nördliche Ausgleichsfläche wird im Norden und Westen von Waldflächen eingerahmt, die größtenteils keinen natürlich ausgeprägten Waldmantel aufweisen. Westlich der südlichen Ausgleichsfläche befindet sich eine Verkehrsfläche. Neben den Intensivgrünlandflächen sind in der näheren Umgebung Waldflächen, Gebäude, Gehölzstrukturen und ein Einzelbaum vorhanden. Das Gelände der nördlichen Ausgleichsfläche fällt in Richtung der Waldflächen ab (Westhang), die südliche Fläche ist nur leicht geneigt.

Die Planung der Ausgleichsfläche mit den dazugehörigen Maßnahmen ist der Anlage Externe Ausgleichsfläche zur 3. Änderung und Erweiterung (M 1:1.000) zu entnehmen. Mit dieser Ausgleichsfläche kann der gesamte Bedarf gedeckt werden.

Für diese oben aufgeführten Grundstücke und für die internen Ausgleichsflächen ist zugunsten der Gemeinde durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf allen Grundstücken das Selbsteintrittsrecht zu vereinbaren. Zusätzlich sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde die Durchführung der Maßnahmen auf allen Ausgleichsflächen sicherzustellen und über eine Bürgschaft abzusichern.

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

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen, Teichbereich stark verschattet und mit unverrottbarem Laubsediment bedeckt, keine Pflanzenarten nach FFH-Richtlinie	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen	<u>Biotope</u> -----	<u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung, sh. saP	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagelärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und stark	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzbindungen und Pflanzgebote	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Spanberg“**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	verschatteter und mit unverrottbarem Laubsediment bedeckter Teich			
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur- Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden- Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung- flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers und Ableitung in den Vorfluter- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung	Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzge-	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Spanberg“**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	durch Verkehr	durch Verkehr und Gewerbebetrieb	bote	bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenhafte Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und Gartenflächen - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb <u>Erholung</u>	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Festsetzungen zum Lärmschutz <u>Erholung</u>	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Spanberg“**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbeausweisung.	<u>Gesundheit</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbeausweisung.	<u>Gesundheit</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	Bebauung auf vorbelasteten Flächen, äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen eventuell erforderlich.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Für die Abfallbehandlung und Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn (AWV). Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal der Gemeinde Hebertsfelden zugeführt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt mit max. 5 l/s über einen Graben		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Spanberg“**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	dem Vorfluter "Rott" zugeleitet.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		-----	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände
Wechselwirkungen	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 landwirtschaftliche bzw. Garten-Nutzung, bzw. Betriebsgelände

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei der Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

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

10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB¹⁶ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Die Gemeinde Hebertsfelden beabsichtigt durch die Bebauungsplanänderung die Neustrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Damit soll für die Betreiber Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die Bestandsbetriebe zu erweitern und weiterzuentwickeln. Mit dieser Ausweisung wird in angebundener Lage eine sinnvolle Erweiterung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich direkt an die bestehenden Betriebsflächen anschließt und im Süden die bestehende Erschließungsstraße (GVS) angrenzt.

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

10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Zudem ist die Haupteerschließung des Planungsgebietes im Bestand bereits vorhanden. Somit ist bereits eine grobe Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

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

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

¹⁶ (BauGB, 2013)

10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte 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.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung, Mensch und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Bezüglich des Lärms liegen die Aussagen einer schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung und Erweiterung, Büro GEO.VER.S.UM aus Cham vom 15.09.2020 zu Grunde.

10.12 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil bereits als Betriebsfläche der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH genutzt. Die Betriebsfläche besteht aus Produktionshallen sowie Lager- und Stellplatzflächen. Dieser Bereich befindet sich zum Großteil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Spanberg“ und wird nun durch die 3. Änderung überarbeitet. Zusätzlich soll der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan erweitert werden. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit als Garten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Erweiterungswunsch der Firma Schmidbauer Transformatoren und Gerätebau GmbH macht die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes notwendig.

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

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist ebenfalls als gering einzuordnen, da durch die angrenzende Bundesstraße B388 und die umliegenden Gewerbeflächen bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben ist.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flur-Nrn. 1527 (Teilfläche) und 1527/9, Gemarkung Schönau, im Gemeindegebiet von Schönau erbracht. In der saP werden zudem Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen formuliert.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Spanberg“

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

Die anlagebedingte Auswirkungen werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert.

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

Altötting, den 13.10.2020



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. (Januar 2013).
BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
BayBO, B. B. (Juli 2019). Bayerische Bauordnung BayBO.
BayernAtlas, B. S. (2020). *BayernAtlas*. Abgerufen am 29. 06 2020 von <https://geoportal.bayern.de>: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
FINWeb. (2020). Abgerufen am 2020 von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
Norbert Portz, B. D.-u. (2009). Sachsenkurier 2/09.
pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
Regionalplan - Region 13, Landshut. (2020). Regionaler Planungsverband Landshut.
UmweltAtlas. (2020). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich 5
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (*Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018*), Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (*Regionalplan 13 2017*), Darstellung unmaßstäblich 9
Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 11
Abb. 5: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich 27
Abb. 6: Ausschnitt aus der geplanten Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterdietfurt; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 28
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich; im Bildausschnitt nicht vorhanden 29
Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich; keine Darstellung im Kartenausschnitt 30
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2020), Darstellung unmaßstäblich 31
Abb. 10: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (*UmweltAtlas LfU Bayern 2020*), Darstellung unmaßstäblich; (sh. Legende) 33
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich 34
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (*BayernAtlas 2020*), Darstellung unmaßstäblich 35
Abb. 13: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (*BayernAtlas Plus 2020*), Darstellung unmaßstäblich 38
Abb. 14: Ansicht Stellplatz und Ackerfläche; Foto Jocham + Kellhuber (2019) 39
Abb. 15: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gartenfläche/Gehölze (rote Umrandung); (*BayernAtlas Plus 2020*), Darstellung unmaßstäblich 39
Abb. 16: Ansicht Gartenfläche/Gehölze; Foto Jocham + Kellhuber (2019) 40
Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Teich (rote Umrandung); (*BayernAtlas Plus 2020*), Darstellung unmaßstäblich 41
Abb. 18: Ansicht Teich; Foto Jocham + Kellhuber (2019) 41