

**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**

**ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"GEWERBEGEBIET AN DER WERKSTRASSE
IN LINDEN"**

**Gemarkung Linden
Gemeinde Hebertsfelden**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Rottal-Inn
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage.....	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Topographie	9
1.5	Kultur- und Sachgüter	9
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	10
2.2	Flächennutzungsplan.....	13
3.	PLANUNGSANLASS	14
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	14
3.2	Ziel und Zweck der Planung.....	14
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	15
4.1	Städtebauliches Ziel.....	15
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Knotenpunkt Kreisstraße PAN 20 / Bundesstraße B 388 u. Zufahrten	19
4.5	Gestalterische Festsetzungen.....	20
4.6	Sonstige Festsetzungen	21
4.7	Grünordnung	22
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	23
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	23
5.2	Grunddienstbarkeiten	23
5.3	Wasserversorgung	27
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
5.5	Abwasserentsorgung	28
5.5.1	Schmutzwasser.....	28
5.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	28
5.5.3	Lagerung wassergefährdender Stoffe.....	28
5.6	Stromversorgung.....	28
5.7	Telekommunikation.....	28
5.8	Abfallentsorgung	29
5.9	Altlasten	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	29
6.1	Lärm	29
6.2	Staub / Geruch.....	29
6.3	Lichtemissionen.....	30
6.4	Elektromagnetische Felder	30
7.	KLIMASCHUTZ	30
8.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	31
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	31
10.	UMWELTBERICHT	32
10.1	Einleitung	32
10.1.1	Grundlagen	32
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	32
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	32
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	33
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	35

10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	36
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	37
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	38
10.1.3.4	Schutzgebiete.....	39
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	42
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	44
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	45
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	46
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	46
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	47
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	47
10.2.1.2	Schutzgut Boden.....	51
10.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	51
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	51
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	51
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	52
10.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	52
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	52
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	53
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern..	53
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	53
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	53
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	54
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	54
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	55
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	56
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	56
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	56
10.3.2	Schutzgut Boden.....	57
10.3.3	Schutzgut Wasser	57
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	58
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	58
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	58
10.3.7	Schutzgut Fläche	59
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	60
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	60
10.4	Eingriffsberechnung	60
10.4.1	Methodik	60
10.4.2	Berechnung	61
10.5	Ausgleichsbedarf	63
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	63
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	64
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	69
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	70

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

10.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	70
10.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	70
10.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	71
10.13	Zusammenfassung.....	71
Literaturverzeichnis.....		73
Abbildungsverzeichnis		74

Übersichtslageplan ohne Maßstab

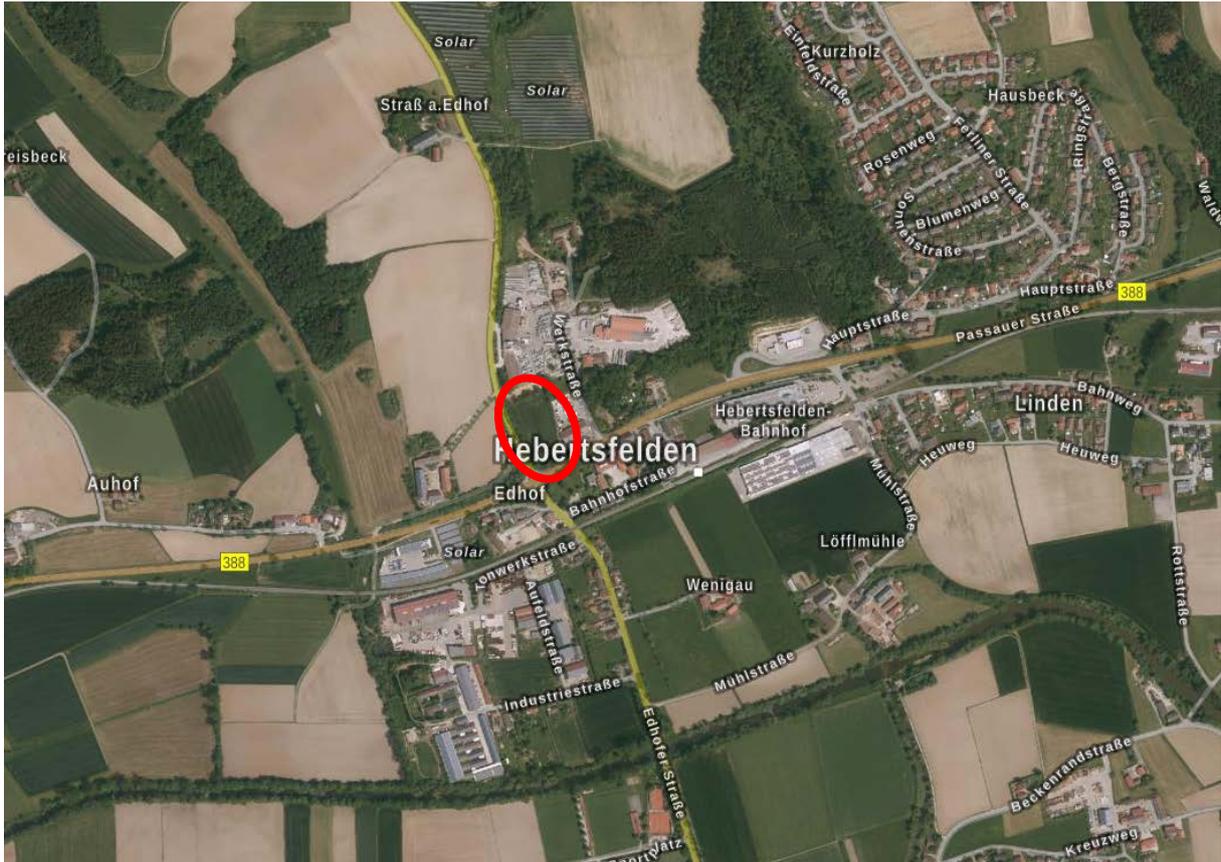


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" befindet sich im Ortsteil Linden am westlichen Rand des Gewerbegebietes „An der Werkstraße“ in der Gemeinde Hebertsfelden, Gemarkung Linden.

Die Planungsfläche wird im Osten durch die Werkstraße, im Westen durch die Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) begrenzt. Im Norden schließt bestehende Bebauung des Gewerbegebietes „An der Werkstraße“ an.

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.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.902 m². Davon entfallen 5.407 m² auf den Änderungsbereich und 7.495 m² auf den Erweiterungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Linden werden dabei überplant:
818/2, 819/1 und 921/11.

1.3 Derzeitige Nutzung

Auf der östlichen Änderungsfläche befindet sich ein Autohaus mit den zugehörigen Freiflächen der Außenausstellung. Die westliche Fläche wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Ackerfläche).

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"



Abb. 2: Ansicht von Norden (bestehende Einfahrt) – Planungsfläche und bestehendes Autohaus,
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



Abb. 3: Ansicht von Süden – Zufahrt über Werkstraße zum Autohaus,
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)



*Abb. 4: Ansicht von Südosten – Passauer Straße (B 388) mit Straßenböschung,
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)*



*Abb. 5: Ansicht von Norden – Ackerfläche,
Gehölzbestand auf angrenzendem Flurstück
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)*



*Abb. 6: Ansicht von Nordwesten – Zufahrt zu Ackerfläche von Kreisstraße PAN 20 aus,
Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)*

Umgebende Bebauung

Die Planungsfläche schließt im Norden an ein bestehendes Betonwerk mit großflächigen Außenlagerflächen an. Hier befinden sich Lager- und Produktionshallen mit Satteldächern.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet der Gewerbegebietsfläche liegt höher als die umgebenden Straßen und fällt von ca. 416 m ü. NHN auf ca. 407 m ü. NHN ab. Die relativ steilen Straßenböschungen der Kreisstraße PAN 20 und Passauer Straße (Bundesstraße B 388) liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

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

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.2.1.8 zu entnehmen.

² (BayernAtlas, 2023)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Hebertsfelden als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.³

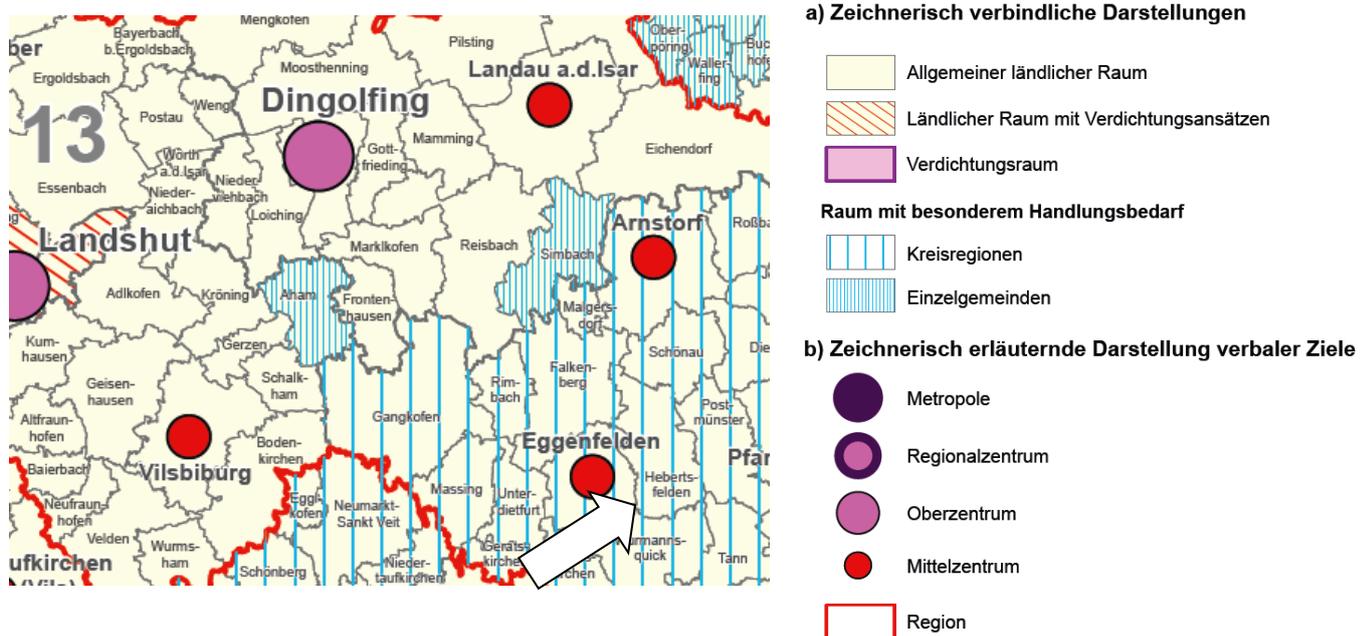


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020),
Darstellung unmaßstäblich

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

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

- 2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*
(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

3. Siedlungsentwicklung

- 3.1 *Flächensparen*
(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter*
Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet
werden.

- 3.3 *Vermeidung von Zersiedlung*
(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete*
Siedlungseinheiten auszuweisen.

5 Wirtschaft

- 5.1 *Wirtschaftsstruktur*
(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbe-*
sondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Un-
ternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
sollen erhalten und verbessert werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Hebertsfelden für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe bereitzustellen.

So werden im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für ein bestehendes Autohaus, das bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Erweiterung der Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde 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.⁴

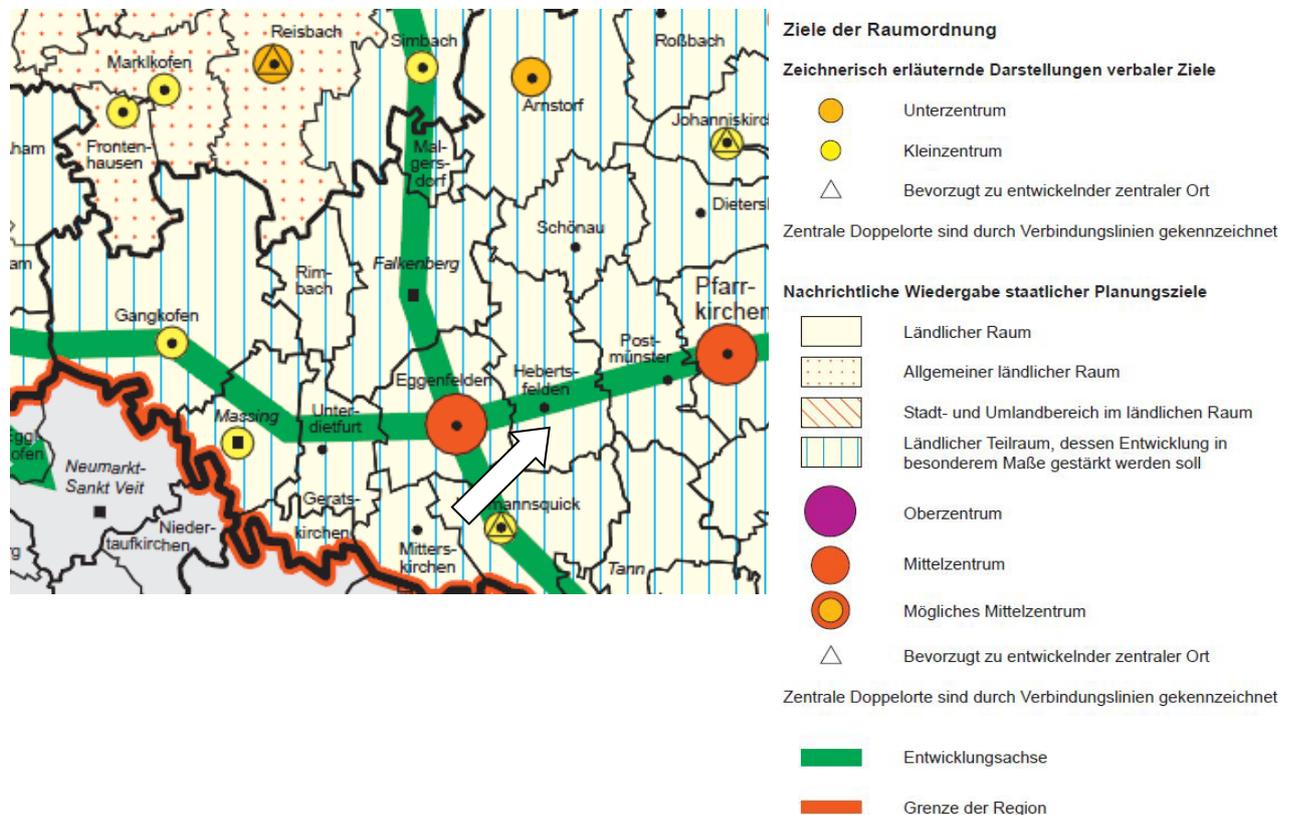


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Stärkung und Sicherung der Region als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum (G)
- Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum (G)
- Erhalt und Ausbau von bestehenden Standortvorzügen (Z)

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

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden stellt das Planungsgebiet bereits als gewerbliche Fläche dar. Daher entwickelt sich die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



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

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hebertsfelden hat am __. __. ____ die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ für die Änderung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes (GE) beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Änderung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Werkstraße“. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für ein bestehendes Autohaus, das an diesem Standort bereits seit längerem ansässig ist und zur Stärkung seines Betriebsstandorts und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch aktuelle Planung kann dies ermöglicht werden. Daher ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Planungsfläche wird im Osten durch die Werkstraße, im Westen durch die Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) begrenzt. Ein Umbau des Knotenpunktes der Kreis- und Bundesstraße ist derzeit in Planung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist, wird gemäß der aktuellen Verkehrsplanung im Bebauungsplan eine Baubeschränkungszone dargestellt, in der bis zum Abschluss des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 (im Rahmen des Ausbaus zw. Eggenfelden - Pfarrkirchen, Zusatzfahrstreifen BAII) durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) die Nutzung als Lagerfläche bzw. Stellplatzfläche möglich sein soll. Innerhalb dieser Fläche sind daher für den Bauwerber auf seinen Grundstücksflächen Geländemodellierungen ausdrücklich erlaubt, jedoch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stützmauern o.ä. sind bis zur Fertigstellung des Umbaus des Verkehrsknotenpunktes generell unzulässig. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, können die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt werden.

Ebenfalls abhängig von o.a. Knotenpunktplanung ist auch eine mögliche Zufahrt zum Geltungsbereich von Westen her. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Vorhaltefläche für die Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nrn. 818/2 und 818/3 durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn und den Eigentümern der Flur-Nrn. 818/2, 818/3 und 819/1, Gemarkung Linden unter Beachtung der bestehenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) festgesetzt.

Ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes wird in den Geltungsbereich einbezogen. Hier werden die Festsetzungen an den Bestand angepasst, und das bestehende Baufenster wird nach Westen hin erweitert.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden.

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ gelten ausschließlich die im Plan aufgenommenen textlichen und planlichen Festsetzungen.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstrasse in Linden" (mit der 1. Änderung) werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung insgesamt durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung ersetzt.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterung des Betriebsgeländes sieht eine Änderung von einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet vor. 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 die bestehenden Betriebsflächen des Autohauses als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung kann so vermieden werden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen und flächensparenden Erschließung unter Einbeziehung der Planung des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist, die räumliche Anordnung des Baufens-ters für den Hochbau so zu gestalten, dass sie wirtschaftlich sinnvoll sind. 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 Einbin-dung in die umgebende Landschaft gefördert.

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

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

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Westen eine Gehölzpflanzung in 6,0 m Breite und im **Norden mit 10,0 m Breite** vorgesehen. In Verbindung mit den bereits mit Gehölzen bepflanzten Straßenböschungen entlang der Kreisstraße PAN 20 und der Passauer Straße (Bundesstraße B 388) wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Zur Durchgrünung des Grundstücks wird festgesetzt, dass je angefangener 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen sind. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kiesdeckungen sind nicht zulässig.

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

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein Gewerbegebiet um eine Betriebserweiterung realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch eine Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauNVO. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, somit Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese dem geplanten Vorhaben widersprechen.

Ebenso werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen ist bedingt durch die bereits bestehende Art der baulichen Anlagen des ansässigen Betriebes. Auf keinen Fall ist die Ansiedlung von Tankstellen, Vergnügungsstätten und von Anlagen für sportliche oder kirchlich, kulturell, sozial oder gesundheitliche Zwecke geplant, da hier der Bestandsbetrieb weiterentwickelt werden sollen. Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen, um einen Konflikt bezüglich des Schallschutzes zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen.

Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1+2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 ausgeschöpft werden.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Gewerbegebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die neu geplante Betriebsfläche möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Durch den zu pflanzenden Gehölzstreifen im Westen in einer Breite von 6,0 m Breite und im Norden in einer **Breite von 10,0 m** ist das Gewerbegebiet ausreichend eingegrünt.

maximale traufseitige Wandhöhe

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten die Wandhöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) auf 10,0 m begrenzt. Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der

Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt orientiert sich an der Höhenlage der des bestehenden Betriebsgebäudes innerhalb des Geltungsbereichs.

maximal zulässige Firsthöhe

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

Bei Flachdächern entspricht die zulässige Wandhöhe (WH) von 10,0 m auch der zulässigen Firsthöhe (FH).

Baugrenzen

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

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze und Lagerflächen,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bauweise

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

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

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

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

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind daher einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Knotenpunkt Kreisstraße PAN 20 / Bundesstraße B 388 u. Zufahrten

Die Planungsfläche wird im Osten durch die Werkstraße, im Westen durch die Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) begrenzt. Ein Umbau des Knotenpunktes der Kreis- und Bundesstraße ist derzeit in Planung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist, wird gemäß der aktuellen Verkehrsplanung im Bebauungsplan eine Baubeschränkungszone dargestellt, in der bis zum Abschluss des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 (im Rahmen des Ausbaus zw. Eggenfelden - Pfarrkirchen, Zusatzfahrstreifen BAII) durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) die Nutzung als Lagerfläche bzw. Stellplatzfläche möglich sein soll. Innerhalb dieser Fläche sind daher für den Bauwerber auf seinen Grundstücksflächen Geländemodellierungen ausdrücklich erlaubt, jedoch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stützmauern o.ä. sind bis zur Fertigstellung des Umbaus des Verkehrsknotenpunktes generell unzulässig. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, können die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt werden.

Unabhängig davon sind jedoch nach dem Bau des Knotenpunktes die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG für die Bundesstraße B 388 mit 20 m Abstand gemessen zum Fahrbahnrand und die Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG der Kreisstraße PAN 20 mit 15 m einzuhalten. Gleiches gilt für die Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG von 20 bis 40 m für die Bundesstraße B 388.

Ebenfalls abhängig von o.a. Knotenpunktplanung ist auch eine mögliche Zufahrt zum Geltungsbereich von Westen her. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Vorhaltefläche für die Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nrn. 818/2 und 818/3 durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn und den Eigentümern der Flur-Nrn. 818/2, 818/3 und 819/1, Gemarkung Linden unter Beachtung der bestehenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) festgesetzt.

Die randliche Eingrünung E2 darf einmalig für eine Zu-/Ausfahrt in einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden. Die Lage und die Planung dieser Zu-/Ausfahrt muss auch wegen des geplanten Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn erfolgen.

Desweiteren wird auf die Hinweise unter Punkt 5.3 verwiesen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

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

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten Satteldächer mit Dachneigung 8° - 25°, Pultdächer und versetztes Pultdächer mit Dachneigung 8° - 18° und Flachdächer mit Dachneigung 0° - 8° ermöglicht.

Dachflächen von Flachdächern und Parkgaragen sind auf mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auszuführen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich auch in aufgeständerter Form zulässig.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Diese bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert
- blendfrei (auch keine reflektierenden Folien)
- nicht beweglich (auch nicht blinkend)
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet

Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen beleuchtet oder selbstleuchtend, an der Gebäudewand angebracht ist. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Pro Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 20 m² zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.

Werbepylone

Diese sind nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Je Grundstück darf nur 1 Werbepylon bis max. 12 m Höhe aufgestellt werden. Es dürfen insgesamt nicht mehr als 3 Symbole oder Logos am Werbepylon angebracht werden.

Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummer u.Ä.) ist unzulässig.

4.6 Sonstige Festsetzungen

PKW-Stellplätze und Lagerflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf Grund der gegebenen Topografie und dem Bedarf einer ebenen Betriebsfläche dem Baugrundstück sind Aufschüttungen von max. 0,5 m und Abgrabungen von max. 6,5 m, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Westen eine Gehölzpflanzung in 6 m Breite vorgesehen. Dadurch wird eine optimale Einbindung des höherliegenden Gewerbegebietes erreicht und der Eingriff minimiert.

Die Ausnahme vom gesetzlich verankerten Anbauverbot gilt ausschließlich für Geländemodellierungen, die der frühzeitigen Herstellung des Endzustandes dienen.

Jegliche größere Geländemodellierung innerhalb der Anbauverbotszone muss zuvor mit der Servicestelle Pfarrkirchen des Staatlichen Bauamtes Passau abgestimmt werden.

Sollte das Staatliche Bauamt Passau für etwaige Geländemodellierungsarbeiten eine Verkehrssicherung voraussetzen, fallen die hierfür erforderlichen Kosten dem Bauwerber zur Last.

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur gestattet, wenn hierdurch weder die Sicherheit noch die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 388 eingeschränkt oder behindert werden.

Stützmauern

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft (= westliche Geltungsbereichsgrenze) keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten und innerhalb des Baugrundstückes, sowie entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m erlaubt.

Stützmauern in einem Streifen von 5,0 m Breite entlang der bestehenden Bundesstraße B 388 sind nicht zulässig.

Stützmauern sind innerhalb der Anbauverbotszone generell nicht zulässig.

Einfriedung / Zaunsockel

Für Einfriedungen sind Industriezäune, feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,5 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

Auf eventuelle Einschränkungen im Bereich der Anbauverbotszonen wird hingewiesen.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Einfriedungen, die an die B 388 angrenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Abstand von mindestens 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand zu errichten, wenn diese nicht als umfahrbares Hindernis hergestellt werden. Von einer Einfriedung als umfahrbares Hindernis ist auszugehen, wenn diese ohne Sockel und Pfeiler und in Form eines Maschendraht- oder Stabgitterzauns hergestellt wird.

Einer starren Ausbildung einer Einfriedung, die nicht in einem Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt errichtet werden soll, stimmt das Staatliche Bauamt nicht zu.

4.7 Grünordnung

Um das Gewerbegebiet ausreichend einzugrünen, wird im Westen eine Gehölzpflanzung in 6,0 m Breite und im Norden mit 10,0 m Breite vorgesehen. Dadurch wird eine optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Zusätzlich wird zur Durchgrünung des Grundstücks festgesetzt, dass je angefangener 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen sind. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kiesdeckungen sind nicht zulässig. Dadurch werden „Kieswüsten“ vermieden.

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

Die angrenzenden Gehölzbestände sind bedeutsam für die Eingrünung des geplanten Gebiets. Bestehende Gehölze können bei Ablagerung von Baumaterial oder Befahren mit schwerem Gerät leicht Schaden nehmen und in der Folge absterben. Sie sind daher während der Bauausführung gern. DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies geschieht u. A. durch Installation eines ortsfesten Baumschutzzaunes, welche mindestens den Bereich der Kronentraufe umfasst.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche ist im Osten durch die Werkstraße, im Westen durch die Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) umgeben. Die bestehende Zufahrt von der Werksstraße aus zum Betriebsgelände wird festgesetzt.

Zusätzlich, jedoch abhängig von o.a. Knotenpunktplanung, ist auch eine mögliche Zufahrt zum Geltungsbereich von Westen her angedacht. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Vorhaltefläche für die Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nrn. 818/2 und 818/3 durch das Staatliches Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn und den Eigentümern der Flur-Nrn. 818/2, 818/3 und 819/1, Gemarkung Linden unter Beachtung der bestehenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) festgesetzt.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze sind innerhalb der Planungsfläche nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

Wirtschaftswege

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

5.2 Grunddienstbarkeiten

Für die Zufahrt zu Flur-Nr. 818/3 Gemarkung Linden im Westen ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Dieses Geh- und Fahrrecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind bei Planungen auf den Flur-Nrn. 819/1 und 818/2 zu beachten.

5.3 Knotenpunkt Kreisstraße PAN 20 / Bundesstraße B 388 u. Zufahrten

Die Belange der Servicestelle Pfarrkirchen des Staatlichen Bauamtes Passau sind bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Werksstraße Linden" aufgrund der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Bundesstraße 388 (B 388) berührt. Die B 388 begrenzt das Gebiet südlich außerhalb der straßenbaurechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Im Weiteren ist vorgesehen, das Gewerbegebiet über die angrenzende Kreisstraße PAN 20 (PAN 20) an das Straßennetz anzubinden.

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Passau mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Werkstraße Linden" der Gemeinde Hebertsfelden Einverständnis:

Planungen des Staatlichen Bauamtes Passau

Es wird darauf hingewiesen, dass das betroffene Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe des Planungskorridors des Ausbaus der B 388 liegt. Der geplante Ausbau des südwestlich angrenzenden Knotenpunktes der B 388 mit der PAN 20 befindet sich aktuell im Feststellungsverfahren. Derzeit ist das Staatliche Bauamt Passau mit der Erstellung der Tekturunterlagen zu dieser Maßnahme betraut. Festsetzungen jeglicher Art, die die Planungsmaßnahme behindern könnten, sollten auch im Sinne der Gemeinde Hebertsfelden unterbleiben. Grundstücke im Verwaltungsbereich des Staatlichen Bauamtes dürfen grundsätzlich nicht überplant werden.

Anbauverbotszone

Grundsätzliche Regelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gilt für Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten eine gesetzliche Anbauverbotszone von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Längs der Bundesstraße ist in diesem Bereich eine Bebauung untersagt. Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße 388 (B 388), ist im Gewerbegebiet (GE) von jeglicher Bebauung (Hochbauten, Park- und Lagerflächen) freizuhalten. Dies gilt ebenso für Garten- und Mülltonnenhäuser, E-Ladesäulen, Transformatorstationen, Unterstände für Einkaufswagen, Werbeanlagen am Ort der Leistung sowie alle weiteren fest mit dem Erdreich verbundenen Bauten. Gleiches gilt für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Stützmauern und Einfriedungen

Unter Punkt III.1.8 der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanentwurfs sind die Festsetzungen zu Stützmauern spezifiziert. Diese Festsetzungen werden weiter konkretisiert:

- Stützmauern sind innerhalb der Anbauverbotszone generell nicht zulässig.
- Einfriedungen, die an die B 388 angrenzen, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit in einem Abstand von mindestens 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand zu errichten, wenn diese nicht als umfahrbares Hindernis hergestellt werden.
- Von einer Einfriedung als umfahrbares Hindernis ist auszugehen, wenn diese ohne Sockel und Pfeiler und in Form eines Maschendraht- oder Stabgitterzauns hergestellt wird.
- Einer starren Ausbildung einer Einfriedung, die nicht in einem Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt errichtet werden soll, stimmt das Staatliche Bauamt somit nicht zu.

Ausnahme in Form von Geländemodellierungen

Die im Bebauungsplanentwurf unter Punkt III.1.7 der Festsetzungen durch Planzeichen festgeschriebene Ausnahme vom gesetzlich verankerten Anbauverbot in Form von Geländemodellierungen gilt lediglich unter nachfolgenden Voraussetzungen:

- Die Ausnahme vom gesetzlich verankerten Anbauverbot gilt ausschließlich für Geländemodellierungen, die der frühzeitigen Herstellung des Endzustandes dienen.
- Jegliche größere Geländemodellierung innerhalb der Anbauverbotszone muss zuvor mit der Servicestelle Pfarrkirchen des Staatlichen Bauamtes Passau abgestimmt werden.
- Sollte das Staatliche Bauamt Passau für etwaige Geländemodellierungsarbeiten eine Verkehrssicherung voraussetzen, fallen die hierfür erforderlichen Kosten dem Bauwerber zur Last.
- Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur gestattet, wenn hierdurch weder die Sicherheit noch die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 388 eingeschränkt oder behindert werden.

Zufahrten und verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im gegenständlichen Entwurf des vorgelegten Bebauungsplanes unter Punkt II.3.0 der Festsetzungen durch Planzeichen sowie unter Punkt II.1.5 der Festsetzungen durch Text geregelt. Auf den hier bereits festgehaltenen vorgeschriebenen Abstimmungsprozess mit dem Staatlichen Bauamt Passau sowie der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn wird ausdrücklich hingewiesen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die endgültige Lage einer Zufahrt auch außerhalb der unter Punkt 3.2 der Festsetzungen durch Planzeichen festgeschriebenen öffentlichen Vorhaltefläche für eine Neuregelung der Zufahrtssituation liegen kann. Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Regelungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) hingewiesen.

Demnach stellen Zufahrten zu Staats- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sowie zu Gemeindeverbindungsstraßen Sondernutzungen im Sinn des Art. 18 BayStrWG dar.

Sichtverhältnisse bei der zukünftigen Zufahrt auf die PAN 20

Die im Bebauungsplan unter Punkt III.1.5 der Festsetzungen durch Text für zukünftige Zufahrten verankerte maximale Unterbrechung der Eingrünung E2 von 10 m muss erforderlichenfalls überschritten werden, wenn dies zur Erreichung vorgeschriebener Sichtverhältnisse erforderlich ist. Hier wird ggf. ein Deckblatt zum Bebauungsplan erforderlich. Auch die geplanten Geländemodellierungen sind hinsichtlich der zukünftigen Zufahrt in enger Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Passau sowie der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn abzustimmen.

- Insbesondere wird bei der Planung und Ausführung der Zufahrt auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke auf die Kreisstraße PAN 20 in Bezug auf eventuell erforderliche Geländemodellierungen (Böschungsausschlitzungen) und Beachtung der Bepflanzung hingewiesen.

Blendung durch Beleuchtung, Solaranlagen und Verkehr

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 388 nicht zu beeinträchtigen, darf eine etwaige Beleuchtung des Geländes die Verkehrsteilnehmer auf der B 388 weder blenden noch ablenken. Gleiches gilt für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie für den auf dem Gelände stattfindenden Verkehr.

Ableitung des Oberflächenwassers

Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt:

- Das anfallende Oberflächenwasser, auch das der Dachflächen, darf den Entwässerungseinrichtungen der B 388 nicht zugeleitet werden.
- Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der B 388 wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Abfluss des Niederschlagswassers der B 388

Der Abfluss des Niederschlagswassers von der B 388 bzw. deren Nebenanlagen (Gräben, Mulden, Kanäle etc.) darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Lärmschutz an bestehenden Straßen

Auf die einschlägige DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau enthält auch für Gewerbegebiete explizite Vorgaben. Darauf wird verwiesen. Folgendes ist zu beachten:

- Wird ein Baugebiet in der Nähe einer bestehenden Straße geplant, erfolgt die Beurteilung von Lärmkonflikten nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau.
- Die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) gelten für die Planung eines Baugebiets an einer bestehenden Straße nicht.
- Ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger kann daher selbst bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht geltend gemacht oder abgeleitet werden.
- Setzt ein Bebauungsplan ein neues Gebiet jedoch den Lärmimmissionen einer bestehenden Straße aus, die im Bereich der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen, hat der Bebauungsplan dieses Problem zu bewältigen.
- Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind demnach dennoch gewichtiges Indiz für mögliche schädliche Umweltwirkungen.
- Für den Nachweis des Lärmschutzes sind auf Basis der aktuellen Verkehrsbelastung entsprechende Prognosen aufzustellen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschwindigkeiten sind die verkehrsrechtlichen Regelungen vor Ort zugrunde zu legen.
- Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den jeweiligen Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Hebertsfelden oder von

Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem auszuweisenden bzw. zu ändernden Gewerbegebiet gestellt werden, abgelehnt wird. Dies betrifft, wie im vorliegenden Fall, die Änderung des Gewerbegebietes an einer bestehenden Straße.

Diese Hinweise wurden der in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" vom 02.06.2023, GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham (sh. Anlage 4) berücksichtigt und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Verlegung neuer oder bestehender Leitungen

Vorsorglich wird auf nachstehende Bestimmungen bezüglich der Verlegung neuer oder bestehender Leitungen hingewiesen:

- Leitungen jeglicher Art auf Straßengrundstücken gelten als Sondernutzung (BayStrWG bzw. FStrG).
- Leitungen jeglicher Art außerhalb von Straßengrundstücken, aber innerhalb der jeweils geltenden straßenrechtlichen Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone werden straßenrechtlich nach einschlägigem Abbaurecht genehmigt.
- Somit ist bei der Verlegung neuer oder bestehender privater Leitungen, Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikationslinien auf Straßengrundstücken und im Bereich der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone zwingend die jeweilige Straßenbaubehörde einzubinden.

Maßnahmen an der Straße und deren Bestandteilen

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Pfarrkirchen des Staatlichen Bauamtes Passau zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

5.4 Wasserversorgung

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

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer

Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde 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).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.6.1 Schmutzwasser

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

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und **auf max. 20 l/s** gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Das anfallende Oberflächenwasser, auch das der Dachflächen, darf den Entwässerungseinrichtungen der B 388 nicht zugeleitet werden. Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der B 388 sind unzulässig.

5.6.3 Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

5.7 Stromversorgung

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

5.8 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert angenommen.

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

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

5.10 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

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

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) vorbelastet. **Auf die Hinweise zum Lärmschutz ausgehend vom Straßenlärm unter Punkt 5.3 wird verwiesen.**

Auf der Änderungsfläche des Geltungsbereiches ist bereits Gewerbegebiet vorhanden. Auf der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem Wohnen unzulässig ist.

Unter Berücksichtigung der in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" vom 02.06.2023, GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham (sh. Anlage 4) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

6.2 Staub / Geruch

Durch die geplante Betriebserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Auch wird die KFZ-Instandhaltung und Instandsetzung in Innenbereichen durchgeführt. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht nennenswert

erhöht. Die geplante betriebliche Erweiterung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse muss zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

6.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 210 m Entfernung östlich am Bahnhof.⁵ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁶ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁷ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁷ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ angewandt:

- Ein- und 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 Schmutzwassers im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

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

8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,8

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 12.902 m²

Abzüglich:

öffentliche Vorhaltefläche

für Neuregelung der Zufahrtssituation

ca. 460 m²

Nettobaupläche GE

ca. 12.442 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 BNatSchG⁸.

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.⁹ 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“¹⁰ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

⁸ (BNatSchG, 2020)

⁹ (BauGB, 2020)

¹⁰ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ 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, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

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

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Änderung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Werkstraße“. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für ein bestehendes Autohaus, das bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Stärkung seines Betriebsstandorts und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche kann dies ermöglicht werden. Daher ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Planungsfläche wird im Osten durch die Werkstraße, im Westen durch die Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) begrenzt. Ein Umbau des Knotenpunktes der Kreis- und Bundesstraße ist derzeit in Planung. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist, wird gemäß der aktuellen Verkehrsplanung im Bebauungsplan eine Baubeschränkungszone dargestellt, in der bis zum Abschluss des Umbaus des Knotens B 388 / PAN 20 (im Rahmen des Ausbaus zw. Eggenfelden - Pfarrkirchen, Zusatzfahrstreifen BAII) durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) die Nutzung als Lagerfläche bzw. Stellplatzfläche möglich sein soll. Innerhalb dieser Fläche sind daher für den Bauwerber auf seinen Grundstücksflächen Geländemodellierungen ausdrücklich erlaubt, jedoch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Stützmauern o.ä. sind bis zur Fertigstellung des Umbaus des Verkehrsknotenpunktes generell unzulässig. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, können die Festsetzungen des Bebauungsplans vollumfänglich umgesetzt werden.

Ebenfalls abhängig von o.a. Knotenpunktplanung ist auch eine mögliche Zufahrt zum Geltungsbereich von Westen her. Aus diesem Grund wird eine öffentliche Vorhaltefläche für die Neuregelung der Zufahrtssituation zu Fl.-Nrn. 818/2 und 818/3 durch das Staatliche Bauamt Passau (Straßenplanung / Straßenbau) und in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rottal-Inn und den Eigentümern der Flur-Nrn. 818/2, 818/3 und 819/1, Gemarkung Linden unter

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

Beachtung der bestehenden Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) festgesetzt.

Ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes wird in den Geltungsbereich einbezogen. Hier werden die Festsetzungen an den Bestand angepasst das Bau- fenster nach Westen hin erweitert.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.902 m². Davon entfallen 5.407 m² auf den Änderungsbereich und 7.495 m² auf den Erweiterungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Folgende Flur-Nummern der Gemarkung Linden werden dabei überplant:
818/2, 819/1 und 921/11.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich bereits um ein bestehendes bebautes Gewerbegebiet. Die Erweiterungsfläche wird im Rahmen der Baugebietsausweitung zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ gelten ausschließlich die im Plan aufgenommenen textlichen und planlichen Festsetzungen.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstrasse in Linden" (mit der 1. Änderung) werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung insgesamt durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- bauliche Regelungen innerhalb der Anbauverbotszonen der PAN 20 und B 388
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschafts-pflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Anschluss an bestehende Straßen und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaus-haltsrecht	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und auf max. 20 l/s gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
3	Luft-reinhaltung	Immissions-schutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Gewerbegebietsflächen nicht zu erwarten. Die geplante betriebliche Erweiterung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen er-richtet.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) vorbelastet. Auf der Änderungsfläche des Geltungsbereiches ist bereits Gewerbegebiet vorhanden. Auf der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches wird ein Ge-werbegebiet ausgewiesen, in welchem Wohnen unzulässig ist. Unter Berücksichtigung der in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-planes mit integrierter Grünordnung "Gewerbe-gebiet an der Werkstraße in Linden" beschriebenen Emissionsansätze für die gewerb-lichen Nutzungen können die

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden. Umfangreiche Festsetzungen zum Lärmschutz wurden formuliert.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und auf max. 20 l/s gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Biotop- oder schützenswerte Vegetationsbestände eingegriffen.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen-nutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet) im Gewerbegebiet „An der Werkstraße“. Entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

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.¹¹

¹¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Stärkung und Sicherung der Region als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum (G)
- Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum (G)
- Erhalt und Ausbau von bestehenden Standortvorzügen (Z)

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 einer Gewerbegebietsfläche bereit zu stellen, zumal sich hier bereits ein Gewerbegebiet bzw. der Bestandsbetrieb befindet.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet liegt im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.¹²

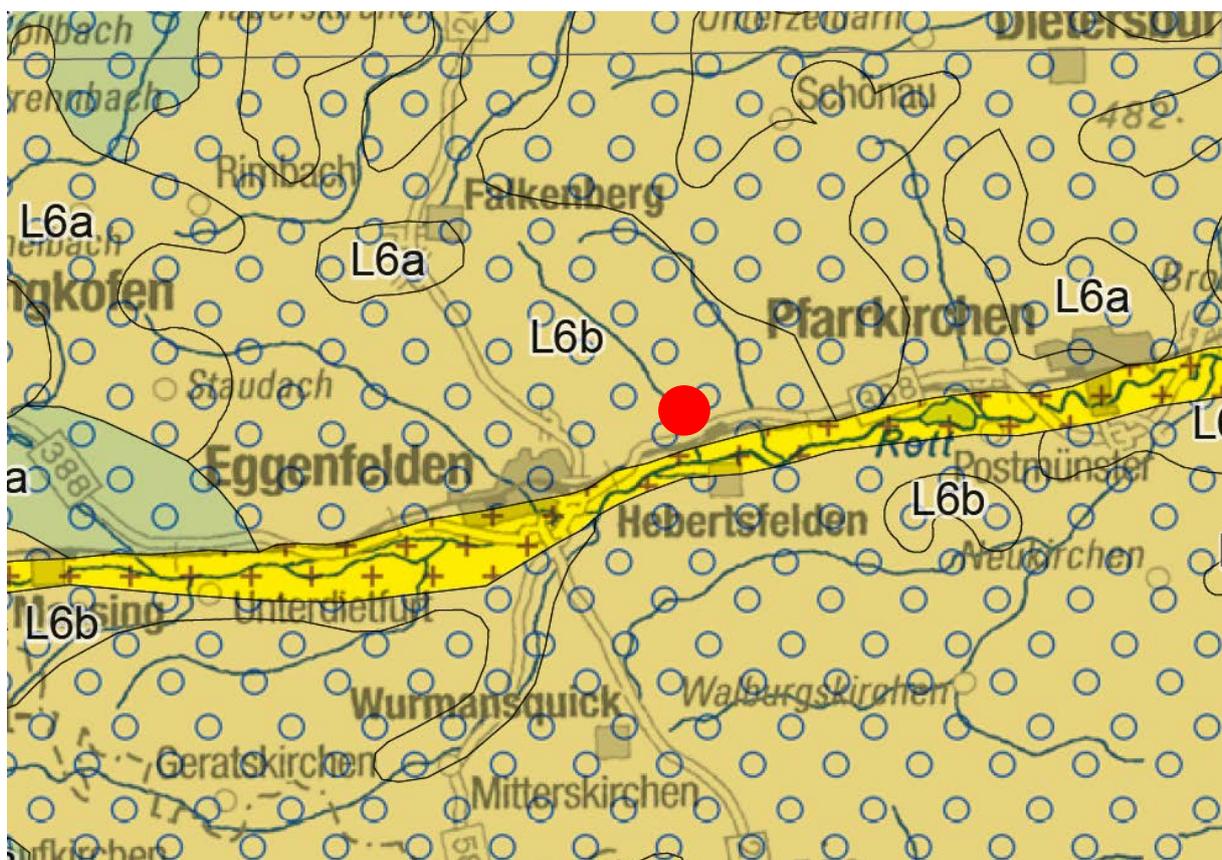


Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹² (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden stellt das Planungsgebiet bereits als gewerbliche Fläche dar. Daher entwickelt sich die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



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

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹³

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



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht – in Darstellung nicht vorhanden; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹⁴ Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

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

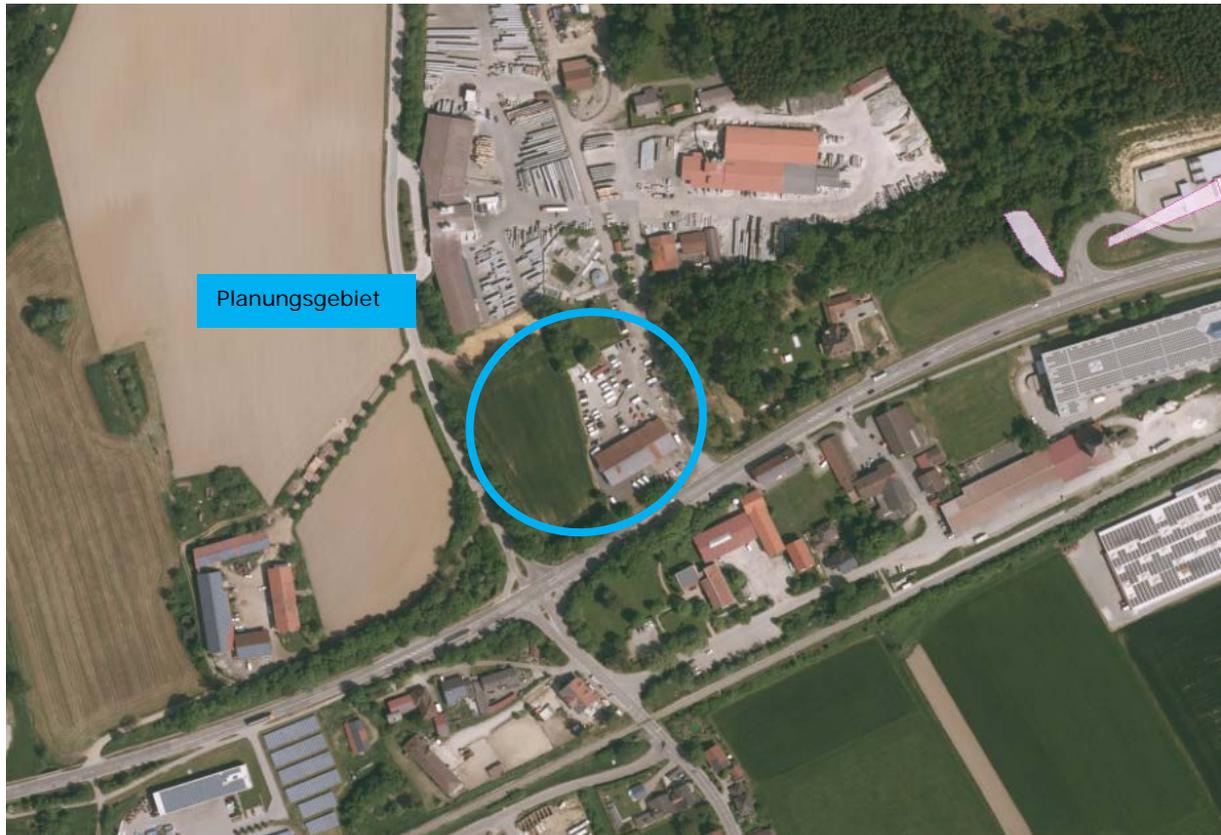
¹³ (FINWeb, 2023)

¹⁴ (FINWeb, 2023)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁵

Biotope werden von der Planung daher nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf Biotope auszugehen.



*Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023),
Darstellung unmaßstäblich*

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb, 2023)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

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

Im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

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

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

¹⁶ (BNatSchG, 2020)

¹⁷ (BayNatSchG, 2020)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Rott im Gemeindegebiet von Hebertsfelden erkennbar.¹⁸ Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

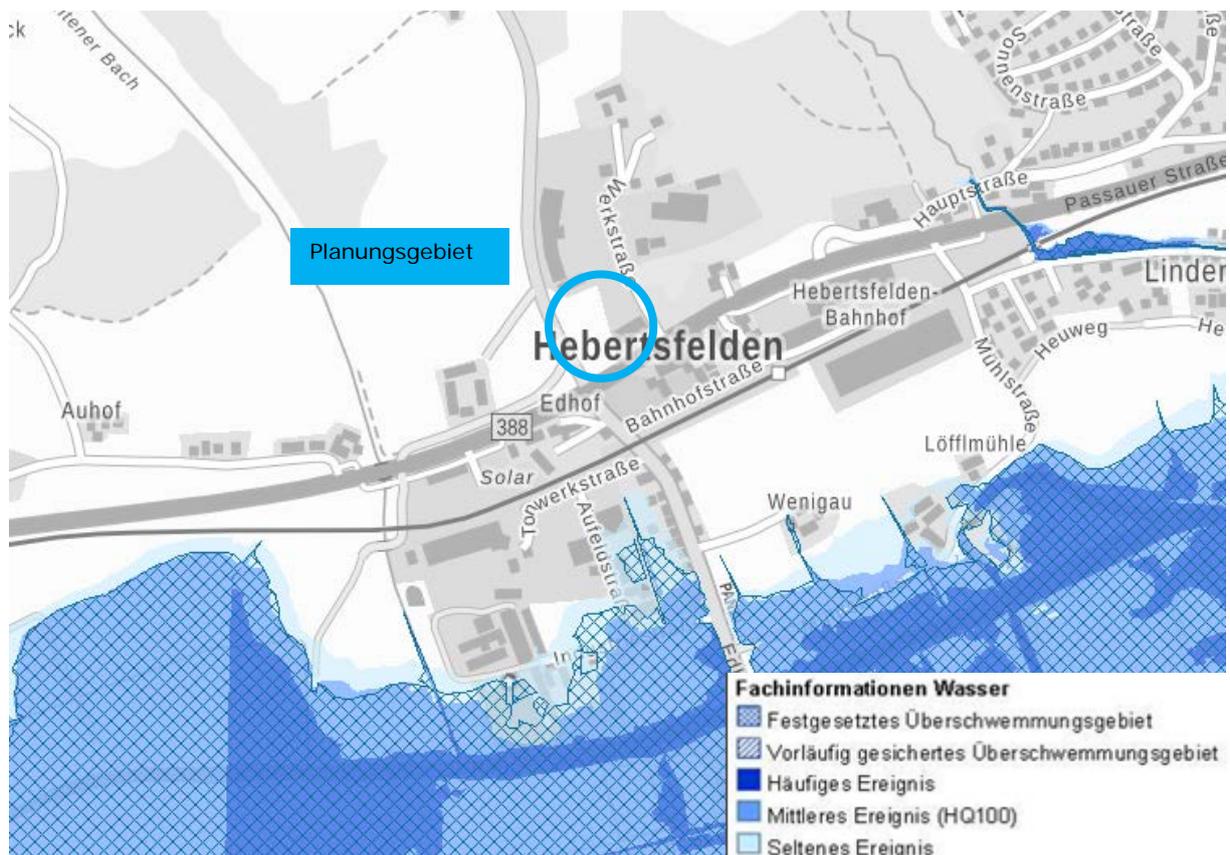


Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Hebertsfelden erkennbar.¹⁹ Daraus ist ersichtlich, dass sich der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁹ (BayernAtlas, 2023)

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas²⁰ keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler. Das kartierte Bodendenkmal D-2-7542-0132 („Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“) liegt ca. 250 m nordöstlich.

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



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)
Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Im näheren Umfeld, ca. 110 m östlich, liegt eine denkmalgeschützte Fabrikantenvilla (D-2-77-124-9: „Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Backsteinbau mit Ornamentierung, nordseitig hakenförmige Anbauten für Dienstbotenwohnungen und Garagen, um 1920; mit Garteneinfriedung, gleichzeitig.“).²¹

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 BayDSchG²². In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble

²⁰ (BayernAtlas, 2023)

²¹ (BayernAtlas, 2023)

²² (BayDSchG, 2021)

auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 BayDSchG).

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

Die nächstgelegene denkmalgeschützte Fabrikantenvilla liegt in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Zwischen dem Planungsbereich und dem denkmalgeschützten Gebäude liegt eine Waldfläche. Das Gebäude ist daher nicht einsehbar. Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten gewerblichen Bebauung nicht auszugehen.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die betroffene Ackerfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Die Feldbreite weist ca. 70 m auf. Da dieser schmale Acker unmittelbar an den Bestandsbetrieb und an die Kreisstraße PAN 20 angrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum dient.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Gewerbefläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

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

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 12.902 m². Davon entfallen 5.407 m² auf den Änderungsbereich und 7.495 m² auf den Erweiterungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ ist bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier ist kein Ausgleich mehr erforderlich. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von 7.495 m². Diese Fläche wird gem. Darstellung im nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ als Eingriffsfläche betrachtet.

Innerhalb der Eingriffsfläche der Erweiterung befindet sich ein intensiv genutzter Acker und ein bewachsener Grünweg.

Für diese oben beschriebenen Flächen der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** in Verbindung mit der **Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung** angewandt.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation (A11)

Bei der Planungsfläche, die als Gewerbegebiet im Anschluss an den Bestandsbetrieb ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*

Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen) (V332)

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten erfasst.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Verkehrsfläche (teilweise wasserdurchlässig) als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



*Abb. 18: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünweg (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*



Legende

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- Eingriffsfläche ca. 7.495 m²
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude

Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	7.222 m ²	GRZ 0,8	11.555 WP
	V332	Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	3	273 m ²	GRZ 0,8	655 WP
Summe				7.495 m ²		12.210 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 2.442 WP
errechneter Kompensationsbedarf						9.768 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

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 dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Kies (Quarz bis Quarzit) mit Quarz-Schluff und Kaolin-Ton, wechselnd sandig, meist weißgrau, vorherrscht.²³

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

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen.

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

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

²³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

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

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet und ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) vorbelastet. Auf der Änderungsfläche des Geltungsbereiches ist bereits Gewerbegebiet vorhanden. Vom bestehenden Betrieb gehen Lärmemissionen aus.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen und bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzfläche dargestellt. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine kleinteilige Fläche, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

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

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und **auf max. 20 l/s** gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

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.

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

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses 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, werden in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ 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 Gewerbegebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	Wirtschaftsweg, unbefestigt → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebenen Eingriffsflächen im Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht die durch die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ betroffene Fläche. Hierfür besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht mehr erforderlich.

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

Die betroffene Ackerfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Die Feldbreite weist ca. 70 m auf. Da dieser schmale Acker unmittelbar an den Bestandsbetrieb und an die Kreisstraße PAN 20 angrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum dient.

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Gewerbefläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

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

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine geringe Qualität.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzauf-lagen zur Durchgrünung und Eingrünung nach Westen und Nordwesten hin.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekap-selt und nach oben abgeschirmt sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

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

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

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungs-gebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand aus-zugehen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des beleb-ten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwas-ser zu erfassen, rückzuhalten und **auf max. 20 l/s** gedrosselt in den

gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

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

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

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

Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes 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

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Bebauung (Gewerbegebiet). Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem ist der Geltungsbereich von Straßen umgeben.

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

Entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes werden die geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Westen vorbeiführenden Kreisstraße PAN 20 und im Süden durch die Passauer Straße (Bundesstraße B 388) vorbelastet. Auf der Änderungsfläche des Geltungsbereiches ist bereits Gewerbegebiet vorhanden. Auf der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem Wohnen unzulässig ist.

Unter Berücksichtigung der in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden" beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden. Umfangreiche Festsetzungen zum Lärmschutz wurden formuliert.

Staub / Geruch

Durch die geplante Betriebserweiterung ist von einer überschaubaren geringen Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Auch wird die KFZ-Instandhaltung und Instandsetzung in Innenbereichen durchgeführt. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht nennenswert erhöht. Die geplante betriebliche Erweiterung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

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

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Rottal zugeordnet.²⁴

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

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.4 Eingriffsberechnung

10.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei

²⁴ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

$$\text{Fläche [m}^2\text{]} \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf [WP]}$$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

10.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 10.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation **2 WP**

V332 Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen) **3 WP**

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):

Festgesetzte GRZ

0,8

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	7.222 m ²	0,8	11.555 WP
V332	Wirtschaftsweg, unbefestigt (Grünweg bewachsen)	3	273 m ²	0,8	655 WP
Summe			7.495 m²		12.210 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"**

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen für westlichen Ortsrand und einer 2- bzw. 5-reihigen Gehölzpflanzung nach Norden - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung zur Durchgrünung: Je angefangene 300 m ² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kiesdeckungen sind nicht zulässig.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20 %
Abzug		- 2.442WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		9.768 WP

Um die Einhaltung der Maßnahmen prüfen zu können, ist der Freiflächengestaltungsplan auch der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **9.768 Wertpunkten** erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 7.495 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 9.768 Wertpunkten zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 9.768 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.768 Wertpunkten wird vom privaten Ökoko-Konto Rott ÖFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 14.04.2023, sh. Anlage) abgebucht.

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

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, intensive Eingrünung im Westen und Norden, Vermeidungsmaßnahmen	<u>Pflanzen</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg.
	<u>Biotop</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> -----	<u>Biotop</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, intensive Eingrünung im Westen und Nordwesten, Vermeidungsmaßnahmen; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz.	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg.
	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Auswirkungen, da landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote zur Durchgrünung, intensive Eingrünung im Westen und Nordwesten, Vermeidungsmaßnahmen; LED-Beleuchtung zum Insektenschutz.	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
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 - Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg - weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumens durch Versiegelung 	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebote	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen, - weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - intensive Eingrünung im Westen und Nordwesten - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Auswirkungen, - weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr 	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> - bestehende Emissionen aus dem Gewerbegebiet und der umgebenden Straßen - geringfügige Zunahme der Lärmentwicklung durch Betrieb 	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zum Lärmschutz 	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb 	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Gewerbegebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit max. Ausnutzung der Gewerbeflächen	- keine Auswirkungen, - weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	- keine Auswirkungen, - weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, rückzuhalten und auf max. 20 l/s gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten.		- Festsetzung zur Abwasserableitung	- keine Auswirkungen, - weiterhin landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünweg

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
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 Ackerfläche und Grünweg
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 Ackerfläche und Grünweg

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Aufbau einer intensiven Ortsrandeingrünung im Westen und Nordwesten
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung, durch Schaffung eines kompakten Baugrundstückes und Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

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

- Aufbau einer intensiven Ortsrandeingrünung im Westen und Nordwesten
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Eingrünung des Grundstücks
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

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

10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargestellt.²⁵

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Änderung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Werkstraße“. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für ein bestehendes Autohaus, das bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Stärkung seines Betriebsstandorts und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche kann dies ermöglicht werden. Daher ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an dem bestehenden Betriebsstandort und ist bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzfläche dargestellt. Die Gemeinde Hebertsfelden erachtet den Verlust an Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Werkstraße“ als verträglich.

10.11 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 von der Werkstraße vorgesehen.

Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

²⁵ (BauGB, 2020)

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Geruch liegen ebenfalls keine Gutachten vor. **Zum Lärmschutz wurde ein Gutachten erstellt und beigelegt.** Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.13 Zusammenfassung

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Änderung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche (GE) auf einer Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Werkstraße“. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen für ein bestehendes Autohaus, das bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Stärkung seines Betriebsstandorts und zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese zusätzliche Fläche kann dies ermöglicht werden. Daher ist diese Erweiterung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dringend erforderlich.

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich bereits um ein bestehendes bebautes Gewerbegebiet. Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden.

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

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Gewerbegebiet an der Werkstraße in Linden"

sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche der Erweiterung im Geltungsbereich herangezogen werden. Die restliche Fläche ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Trotz der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung des Gewerbegebietes können diese Auswirkungen minimiert werden.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 9.768 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet. **Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 9.768 Wertpunkten wird vom privaten Ökokonto Rott ÖFK-Objekt Nr. 197332, Flur-Nr. 931, Gemarkung Unterhausbach, Naturraum D65 (Planung ÖkoAgentur Bayern GmbH, München vom 14.04.2023) abgebucht.**

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

Altötting, den 14.02.2023, **13.06.2023**



.....
Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
- BayDSchG. (23. April 2021). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von *FIN-Web* - *FIS-Natur* Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Ansicht von Norden – Planungsfläche und bestehendes Autohaus, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	7
Abb. 3: Ansicht von Süden – Zufahrt über Werkstraße zum Autohaus, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	7
Abb. 4: Ansicht von Südosten – Passauer Straße (B 388) mit Straßenböschung, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	8
Abb. 5: Ansicht von Norden – Ackerfläche, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	8
Abb. 6: Ansicht von Westen – Zufahrt zu Ackerfläche von Kreisstraße PAN 20 aus, Foto Jocham + Kellhuber (August 2022)	9
Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 10: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	37
Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertsfelden; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht – in Darstellung nicht vorhanden; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	39
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 17: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 18: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Grünweg (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	49