

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Gewerbegebiet Vordersarling West II"

GEMEINDE UNTERDIETFURT
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Planstand: VORENTWURF in der Fassung vom 02.09.2025
Arbeitsstand: 07.08.2025

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	9
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	13
1.3.1.4	Verfahrensart	14
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	15
1.3.2.1	Flächennutzungsplan	15
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	15
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	16
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	16
1.4.1	Beschreibung	16
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	16
1.4.3	Verkehrsanbindung	17
1.4.4	Infrastruktur	17
1.5	Städtebauliches Konzept	18
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	18
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	18
1.5.2.1	Wasserversorgung	18
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	18
1.5.2.3	Niederschlagswasser	18
1.5.2.4	Löschwasser	18
1.5.2.5	Stromversorgung	18
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	19
1.5.2.7	Fernmeldewesen	19
1.5.2.8	Spartengespräche	19
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	19
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	21
1.6.4	Bauliche Gestalt	21
1.6.5	Verkehrsflächen	22
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	22
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	22
1.6.8	Grünordnung	23
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	23
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	26
1.9	Immissionsschutz	27
1.10	Denkmalschutz	29
1.11	Artenschutz	30
1.12	Flächenbilanz	30

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Flächen zur Aussiedlung für einen Gewerbebetrieb sowie weitere Anfragen nach Gewerbegrundstücken beabsichtigt die Gemeinde Unterdietfurt die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO.

Nördlich von Unterdietfurt, westlich von Vordersarling, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden. Das Planungsgebiet schließt an das südlich gelegene, bestehende Gewerbegebiet an.

Der Gemeinderat Unterdietfurt hat deshalb in der Sitzung vom 06.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ beschlossen. Es erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 03.07.2024 (Verkleinerung auf 3 Flurnummern). Am 02.09.2025 folgt ein erneuter Aufstellungsbeschluss wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Westen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich des Ortsteils Vordersarling, um dem bestehenden Bedarf (Aussiedlungsvorhaben eines Betriebs, Anfragen nach Gewerbegrundstücken und Errichtung einer Heizzentrale) vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht vor, das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ in Richtung Norden zu erweitern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (17. Flächennutzungsplanänderung). Die Änderung schließt die Fläche des geplanten Gewerbegebietes ein und erfolgt im Parallelverfahren. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Unterdietfurt nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Unterdietfurt kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können derzeit nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung. Die vorliegende Planung dient außerdem der Aussiedlung eines bereits ansässigen Betriebs (Parzelle 1), für Parzelle 2 liegt ebenfalls ein konkreter Bauwunsch vor, auf Parzelle 3 soll ein Heizzentrale errichtet werden.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an bestehendes Gewerbegebiet.
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bundesstraße B 388 sowie Hauptstraße (Gemeindestraße).
- Lage außerhalb von naturschutzfachlich sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten (ausgenommen der Lage des westlichen Teils des Planungsgebiets innerhalb des Vorranggebiets für die Wasserversorgung, jedoch Lage in wassersensiblen Bereich und Geländesenken / Aufstaubereichen

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind im Osten das Mittelzentrum Eggenfelden und im Süden die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting und Neuötting.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

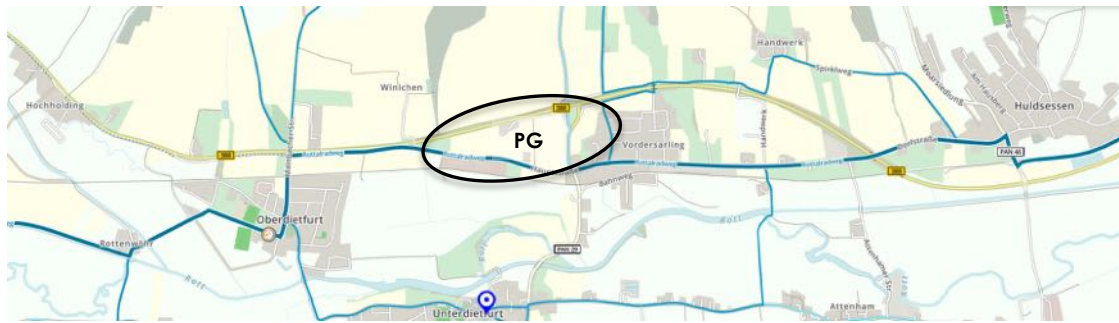
4. Mobilität und Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.



Ausschnitt des Rottalradweges (dunkelblaue Linie) bei Vordersarling (Quelle: <https://radservice.radlland-bayern.de>) mit Planungsgebiet (PG)

In diesem Abschnitt entspricht der Radweg gleichzeitig einer Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“).

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

7.2.2 Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.

(G) Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. Die thermische Belastung der Gewässer durch Wärmeeinleitungen soll reduziert werden.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an bestehendes Siedlungsgebiet (Gewerbegebiet) an. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 07.03.2024)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes Landshut Region 13 (Stand 28.03.2007) liegt Unterdietfurt im Nahbereich mit Geratskirchen und Massing. Unterdietfurt gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.03.2007) liegt Unterdietfurt auf einer Entwicklungsachse sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Teil A Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Raumentwicklung

I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G2) Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 2) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

(G 3) Für die bevorzugte Entwicklung der von Strukturschwächen gekennzeichneten Mittelbereiche u.a. Eggenfelden ist das interkommunale Bündnis „XPer Regio“ von Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden **entlang der Entwicklungsachsen** anzustreben.

III Zentrale Orte

(G 3.6) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Eggenfelden in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.

Dabei sind insbesondere anzustreben:

- Ausbau des Dienstleistungsbereichs
- Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur, vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Männer

- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, vor allem im öffentlichen Verkehr.

Teil B – Fachliche Ziele

I Natur und Landschaft

Die Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut (13) zeigt südlich der Planung das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“. Die Rott liegt in einer Entfernung von ca. 300m und mehr zur Planung.

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

(Z 2.1.1.1) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

- Im Landschaftsraum Isar-Inn-Hügelland: u.a. „25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“
In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

2.1.2 Regionale Grünzüge

Gemäß der Karte „Natur und Landschaft“ des Regionalplans liegt südlich von Vordersarling der Regionale Grünzug „13 – Rottal“.

(Z 2.1.2.1) In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern.

(G) Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden.

(Z 2.1.2.2) In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen.

2.1.2.3 (Z) Den nachfolgend bezeichneten regionalen Grünzügen werden folgende Freiraumfunktionen (S) Gliederung der Siedlungsräume, (K) Verbesserung des Bioklimas und (E) Erholungsvorsorge zugeordnet:

- 13 Rottal (S) (K) (E);

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

- (G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch
- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
 - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 1.6) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden.

Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.2) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

(G1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 1.6) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung: - Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des Verarbeitenden Gewerbes.

2.1 Land- und Forstwirtschaft

(G2.1.1) In der Region ist eine Landbewirtschaftung, die durch eine bäuerlich betriebene Landwirtschaft und die Zusammenarbeit von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben gekennzeichnet ist, von besonderer Bedeutung.

(G) Die Erzeugung von hochwertigen Nahrungsmitteln, Rohstoffen und Energie ist anzustreben.

2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe

(G 2.2.1) Insbesondere im Bereich der Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar und Eggenfelden ist die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Dienstleistungshandwerks von besonderer Bedeutung. In den südöstlichen Regionsteilen ist die Weiterentwicklung, Konsolidierung und Modernisierung des Handwerks anzustreben. Die Vorteile, die sich aus dem Tourismus ergeben, sind dabei zu nutzen.

(G 2.2.2) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilträumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

VI Energie

1 Allgemeines

(G) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

VIII Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

Die Karte B VIII Wasserwirtschaft zeigt das Vorranggebiet der Wasserversorgung „T6 - Oberdietfurt“, welches in den westlichen Teil der vorliegenden Planung hineinragt.

(Z 1.4) Für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden im Regionalplan folgende Vorranggebiete für die Wasserversorgung festgelegt: u.a. T6 Oberdietfurt

(Z) In den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) ist dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(Z 2.5) Die Wärmebelastung der Gewässer, insbesondere der Isar, ist so zu begrenzen, dass ihre Funktion als ökologisch intakter Lebensraum erhalten bleibt.

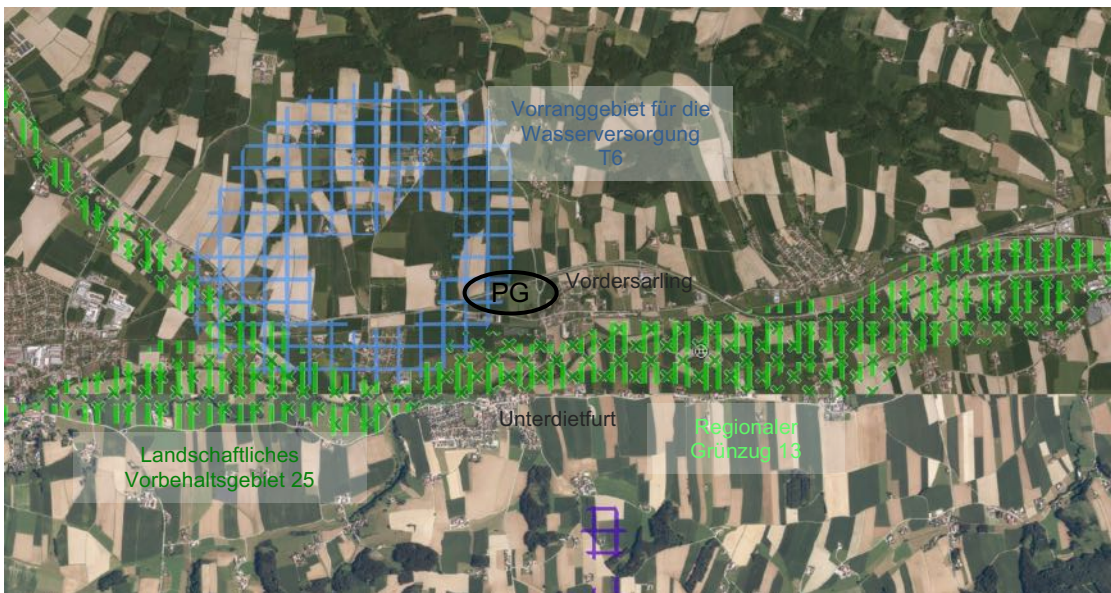
(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottauensees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

Fazit:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland im Gemeindegebiet von Unterdietfurt. Das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T6- Oderdietfurt“ ragt in den westlichen Teil der vorliegenden Planung hinein. Es liegen keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Südlich, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“ sowie der Regionale Grünzug „13 – Rottal“.



Ausschnitt mit Daten aus dem Regionalplan mit Luftbild und Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060_A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.

2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

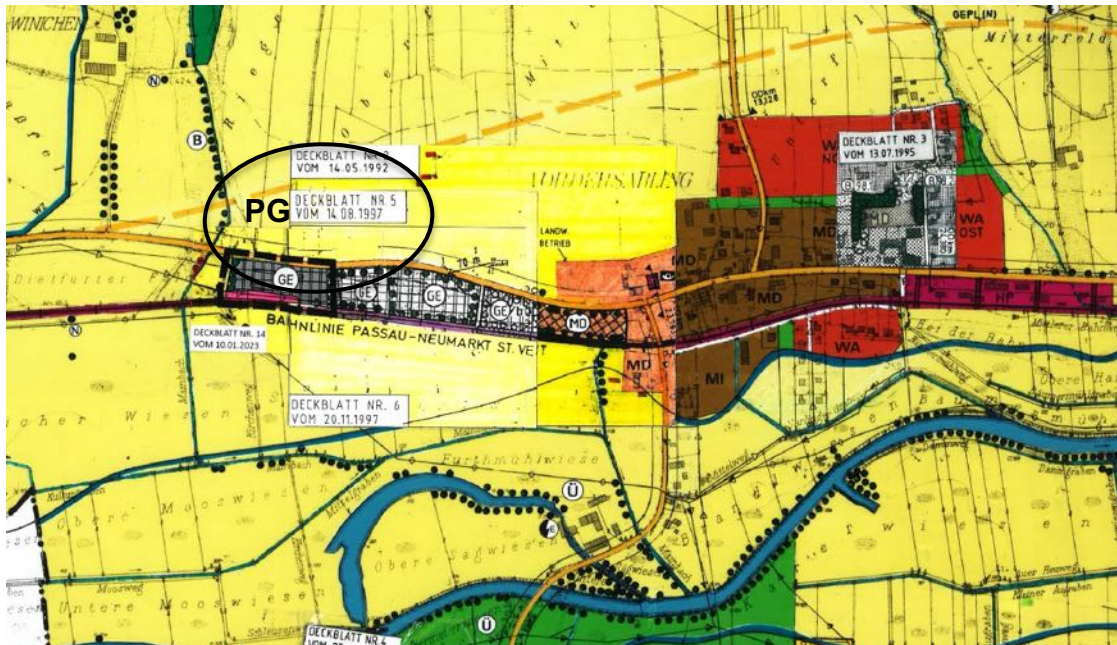
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich. Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ aufgestellt.

Hierzu wird im Parallelverfahren die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich überwiegend als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Südlich sind Flächen für Gewerbe, weiter östlich Dorfgebiet (MD) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nördlich verläuft die Bundesstraße 388. Südlich von Vordersarling ist die Rott mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet dargestellt. Am Mainbach westlich der geplanten Gewerbeflächen, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches sind Bäume (Bestand) verzeichnet.

Die parallel durchgeführte 17. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde ein geotechnischer Bericht mit Datum 08.12.2023 des Ingenieurbüro IFB Eigenschenk mit Projektnummer 2023-1956 erstellt und der Planung zugrunde gelegt. Der Bericht wurde ergänzt durch eine erneute Untersuchung am

Es wurde ein Schallschutzgutachten mit Datum 02.09.2025 des Ingenieurbüro C.Hentschel Consult mit Projektnummer 2814-2025 / SU V01 erstellt und der Planung zugrunde gelegt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Unterdietfurt liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Unterdietfurt dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt nördlich von Unterdietfurt und westlich vom Ortsteil Vordersarling. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Bundesstraße B 388 ca. 5km westlich von Eggenfelden und ca. 8km südöstlich von Gangkofen. Die nächstgelegenen Bahnstationen liegen in Massing und in Eggenfelden. Zwischen Vordersarling und Unterdietfurt verläuft die Rott mit teilweise naturnahen Bereichen und mit zahlreichen wertgebenden Biotopflächen. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst die geplante Erweiterung von Gewerbegebiet nördlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets, den Bereich des Mainbaches sowie Grünflächen westlich des Mainbaches. In diesem Bereich liegen Wiesen und wenige Gehölze. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen. Die Gewerbeflächen selbst liegen zum Großteil auf derzeitigem Ackerland und intensiv genutztem Grünland.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Unterdietfurt sowie östlich von Oberdietfurt, südlich der Bundesstraße B 388, in der Gemarkung Huldessen. Unterdietfurt gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern. Das bestehende Gewerbegebiet im Westen von Vordersarling soll in Richtung Norden erweitert werden.

Das Planungsgebiet schließt an bestehende Siedlungsstrukturen von Vordersarling am Gewerbegebiet an. Folgende Flurnummern 1264, 1261, 1289/14, 1291/1, 1260 und 87/35 Teil Gemarkung Huldessen, sind von der Planung betroffen. Der Ortsteil Vordersarling liegt auf einer Höhe von ca. 430m, etwa 500m nordöstlich von Unterdietfurt.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 3,32 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bundesstraße B388,
- im Westen durch die Bundesstraße B388 nordwestlich und Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ südwestlich,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Anwesen im Nordosten,
- im Süden durch die Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Vorhaben „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ liegt direkt an der Bundesstraße B 388 ca. 5km westlich von Eggenfelden und ca. 8km südöstlich von Gangkofen. Die nächstgelegenen Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befinden sich in Massing sowie in Eggenfelden.

Das Planungsgebiet grenzt an bereits bestehendes Gewerbegebiet südlich der Planung und bindet an die bereits bestehende Gemeindestraße (Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“) an. Die Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ bindet weiter östlich vom Vorhaben an die Kreisstraße PAN 29 („An der Furth“), welche in nördlicher Richtung zur Bundesstraße B 388 und in südlicher Richtung nach Unterdietfurt führt.

1.4.4 Infrastruktur

Unterdietfurt verfügt über folgende Bildungseinrichtungen: Kindergarten namens „St. Elisabeth“. Und Pfarrer-Reindl-Grundschule, beides in Unterdietfurt. In Unterdietfurt befinden sich ein Wertstoffhof und Kompostplatz, in Huldessen eine Müllumladestation. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Unterdietfurt. Die Reinigung von verschmutztem Wasser erfolgt in der Kläranlage in Unterdietfurt.

In Unterdietfurt und seinen Ortsteilen sind zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben. Im Gemeindegebiet gibt es die Freiwilligen Feuerwehren Unterdietfurt und Huldessen.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Die Reinigung von verschmutztem Wasser erfolgt in der Kläranlage in Unterdietfurt. Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle der Gemeinde der entsprechenden Kläranlage zugeleitet. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Die Ableitung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser kann voraussichtlich gemäß dem Bodengutachten versickern. Die Voraussetzungen werden hier nochmal überprüft, insbesondere im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens westlich des Mainbaches. Sollten sich die Untergrundverhältnisse als nicht geeignet herausstellen wird statt dem geplanten Versickerungsbecken ein Regenrückhaltbecken mit Drosselablauf in den Mainbach geplant. Derzeit wird von einem Volumen von ca. 2200cbm für die gesamte Gewerbefläche ausgegangen. Die Planung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und deren Ergebnis in die Planung eingearbeitet.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) soll über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt werden, es erfolgt derzeit noch eine Hydrantenmessung. In Einzelfällen können größere Mengen erforderlich werden. Der über den Grundschatz hinausgehende Bedarf ist auf den Bauparzellen darzustellen. Ggf. steht auch in Notfällen die Rott und der Mainbach für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw.

Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Unterdietfurt über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Zudem gibt es einen Wertstoffhof und Kompostplatz an der Eggenfeldener Straße 8, Unterdietfurt. Hier ist die Entsorgung von zahlreichen Abfall- bzw. Wertstoffen möglich. In Huldessen, Dorfstraße 37 befindet sich eine Müllumladestation.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets in Vordersarling in Richtung Norden aus. Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Westen an die Bundesstraße B 388, im Süden an die Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“. Im Osten befinden sich Ackerflächen und ein Anwesen im Nordosten.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 8 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,68 ha reiner Gewerbefläche vor.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbegebiets (Erweiterung) in die Umgebung sind nach Norden und Süden umfangreichere Eingrünungen vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen bei 2.590 qm, 6.588 qm und 19.977 qm. Es besteht für alle Parzellen ein konkreter Bauwunsch. Aufgrund der relativ ebenen Lage im (westlichen Bereich) sind auch größere Gewerbeeinheiten möglich.

Die Staffelung und Anordnung der Gebäude bzw. Grundstücke ergeben sich aus der Erschließung, sowie dem konkreten Bedarf an Grundstücken für gewerbliche Einheiten.

Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Die Festsetzungen von Pflanzungen/Grünflächen erfolgen so, dass eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Außenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Norden und entlang der Straße im Süden.

Die Lage und Anordnung der Grundstückszufahrten erfolgt direkt von der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ im Süden und wurde so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderungen notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird.

1.6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, der gewerblichen Nutzung, vorbehalten bleibt.

Nicht zulässig sind:

Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen,

Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke,

Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten

Ergänzend dazu wird erwähnt, dass auf Parzelle 3 eine Heizzentrale errichtet werden soll, die auch für die geplanten Gewerbeflächen Energie in Form von Wärme liefern soll.

Indoorspielplätze sollen im Rahmen der zulässigen Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig sein.

1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen talseitigen Wandhöhe, bezogen auf das vorhandene Gelände, festgelegt. Die Grundflächenzahlen orientieren sich an dem südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Im GE wurde daher eine Grundflächenzahl von **0,60** festgesetzt, welche nur durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **0,80** überschritten werden darf.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie und erforderlichen Flächen für Versickerungsanlagen-/ Regenrückhaltebecken(-einrichtungen) eingeschränkt sein.

Die Wandhöhen wurden bezogen auf das vorhandene Gelände talseitig mit maximal 12,5 m zugelassen. Es sind darüber hinaus technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen, Aufschüttung bis 2,0m und

Abgrabung bis 3,0m kann aber eine relativ ebene Anlage der Grundstücke erfolgen. Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind wurden flächenmäßig nicht begrenzt. Deren zulässige Wandhöhe wurde mit 3,50m im Mittel, max. jedoch 4,0m talseitig, bezogen auf das geplante Gelände festgesetzt. Angrenzend an Ausgleichsflächen oder in Flächen mit Pflanzbindungen sind keine Geländeänderungen zulässig, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht. Grundsätzlich sollen mögliche Geländesprünge als Erdböschung ausgeführt werden, lediglich im Bereich der Zufahrten sind Stützmauern bis zu 1,5m zulässig. Ein Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig um eine unverhältnismäßige Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt wobei abweichend dazu Gebäudelängen bis 120m zugelassen werden. Die Festlegung von Baugrenzen schafft für dieses Gewerbegebiet eine ortstypische und offene Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen, zulässig. Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind für Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2,0m und wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier. Im Gewerbegebiet wurden diese größer gewählt, um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Um dies zu erreichen wurde u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte zugelassen. Als Dachaufbauten sind nur technische Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen) und Solarkollektoren zulässig, Dachgauben sind unzulässig.

Für Hauptgebäude wurden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20°, Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer zugelassen. Grundsätzlich wurde im Vergleich zu anderen Gebietskategorien eine geringere Dachneigung zugelassen, damit sich aufgrund der möglichen Ausdehnung der Gebäude (Breite) keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Zusätzlich wurde daher auch noch die maximale Firsthöhe mit 15,0 m begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer müssen begrünt werden.

Für die Nebengebäude wurden Sattel-, Flachdächer und angepultete Dächer zugelassen. Bei Satteldächern wurden die Dachneigungen auf max. 20°, bei Pultdächern auf max. 10° begrenzt. Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße von 8qm und Maximalanzahl von 2 Stück begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Auf Parzelle 1 sind aufgrund der Größe der Parzelle auch 4 Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen ausgeschlossen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

1.6.5 **Verkehrsflächen**

Die Parzellen werden direkt von der Gemeindestraße „Gewerbegebiet Vordersarling“ aus erschlossen, hier sind auf öffentlichem Grund Einmündungstrichter zu erstellen. Die innere Erschließung der Parzellen ist frei wählbar.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass jeder Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß einem in Anlehnung an die Garagen- und Stellplatzverordnung definiertem Maß nachzuweisen, das Maximalmaß der Anlage zur GaStellIV wird nicht überschritten.

1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Wandhöhen siehe Punkt 1.6.2, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 1.6.4.

1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze aufgrund der differenzierten Anforderungen durch unterschiedliche Nutzungen konkret definiert. Bei Kraftfahrzeugwerkstätten für landwirtschaftliche Maschinen sind 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand für Kraftfahrzeugwerkstätten erforderlich, hier sind aus Sicht der Gemeinde weniger Stellplätze als bei „allgemeinen (KFZ)“ Reparaturwerkstätten erforderlich. Die vorgegebenen Werte orientieren sich an der Obergrenze der ab 1.10.2025 gültigen Anlage zur GaStellIV.

Die Stellplatzanlagen sind, sofern keine zeichnerischen Vorgaben im Bebauungsplan gemacht wurden, nach jedem 6. Stellplatz durch einen Baum zu gliedern. Offene Stellplätze, Ausstellungs- und Freilagerflächen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, sofern keine wasserrechtlichen Anforderungen oder gesetzliche Anforderungen zum Boden- und Grundwasserschutz oder Immissionsschutz dagegensprechen.

1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl und im Planungsprozess berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen im Bereich der Gewerbeflächen für die Bebauung geeignet. Die Flächen am Mainbach des Planungsgebietes bleiben erhalten und werden durch planliche Festsetzungen gesichert, für das westlich gelegenen Versickerungsbecken müssen teilweise Gehölze gerodet werden. Im direkten Wirkraum befinden sich keine Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen landwirtschaftliche Ackerflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll durch die Anlage von Hecken und Pflanzung von Bäumen erfolgen, um hier eine dorfgerichte und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Das geplante Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken soll naturnah errichtet werden.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Unterdietfurt geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Aussiedlung eines Gewerbebetriebs bzw. durch dessen Erweiterung und Berücksichtigung weiterer Anfragen nach Gewerbegrundstücken Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Vordersarling“ an. Die geplante Erweiterung ermöglicht die Aussiedlung eines Gewerbebetriebs und berücksichtigt eine weitere Anfrage nach Gewerbegrundstücken. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen wird somit im Gemeindegebiet von Unterdietfurt erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor. Weiterführende Informationen sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Rahmen der vorliegenden Unterlage dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen, wo noch nicht vorhanden, geplant (siehe Planteil).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West II“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaftsflächen in der Umgebung zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten im Gemeindegebiet wird durch ein erhöhtes Angebot an Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Unterdietfurt gibt es keine betriebene Bahnstation mehr. Die nächstgelegenen Bahnstationen an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf, die südlich der Hauptstraße verläuft, befinden sich in Massing und in Eggenfelden. Viele Orte sind von Unterdietfurt bzw. Vordersarling aus mit Bus

bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Rottalradweg, gleichzeitig Gemeindestraße („Gewerbegebiet Vordersarling“), liegt südlich der Planung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in Unterdietfurt nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Unterdietfurt, hier Ortsteil Vordersarling, jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Westlich des Planungsgebiets befindet sich der Mainbach. In einer Entfernung von etwa 500m und mehr, südlich der Planung fließt die Rott. Rott und Rottau liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Flusstal, ebenfalls außerhalb der Planung. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zum Flusstal sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Auenbereich mit Wiesen und Feuchtwälder) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser der Rott unwahrscheinlich. Dies verdeutlichen auch Modellberechnungen von potenziellen Wassertiefen bei Hochwasser des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, entnommen aus Daten des Geoinformationsdienstes FIS-Natur-Online. Die modellierten Überflutungstiefen bei häufigen Hochwassersituationen, 100-jährigem Hochwasser sowie Extremhochwasser liegen außerhalb des Planungsgebietes und mehr als 200m entfernt (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser im Umweltbericht).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 1, im räumlichen Geltungsbereich Nr.2, **im räumlichen Geltungsbereich Nr.3** und per Kauf von Ökopunkten geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Vordersarling West II“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden und vollständig bebauten Gewerbegebiets im Westen der Ortschaft Vordersarling geschaffen. Das Plangebiet ist in drei Parzellen mit insgesamt vier Baufeldern gegliedert und wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird für alle Baufelder ausgeschlossen. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke 5832 Neumarkt-St. Veit – Eggenfelden im Süden und der B 388 im Norden der Planung.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, oder sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Bei-blatt 1, Ausgabe 2002		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

..... *:Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 02.09.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2814-2025 / SU V01). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet berechnet. Daneben wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr erfasst und beurteilt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für die drei Parzellen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel hervorrufen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Dieser Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die bereits bestehenden und zukünftig möglichen Emittenten im „Gewerbegebiet Vordersarling West“ und unter Freihaltung sinnvoller Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten ermittelt. Um den Wirkungsgrad der Geräuschkontingentierung zu erhöhen, wurden an zwei Immissionsorten Zusatzkontingente nach Anhang A.3 der DIN 45691 vergeben. Die Planwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die als maximal zulässig berechneten Kontingente repräsentieren mit 63 – 68 dB(A)/m² tags und 48 - 53 dB(A)/m² nachts Werte, die für übliche gewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerksbetriebe) als gut geeignet einzustufen sind.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen

Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das "Gewerbegebiet Vordersarling West II" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen „Gewerbegebiet Vordersarling West“ der Gemeinde Unterdietfurt und damit baugebietsübergreifend gegliedert. Im gleichnamigen Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel / Emissionskontingente als maximal zulässig festgelegt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Gemeindegebiet von Unterdietfurt gibt es mit dem "Gewerbegebiet Vordersarling West" ein Gewerbegebiet, welches keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem "Gewerbegebiet Vordersarling West II" ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten – jedenfalls in der Nachtzeit - beschränkt ist. Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr

Die Berechnungen wurden für den Straßenverkehrslärm gemäß den Vorgaben der RLS-19 und für den Schienenverkehrslärm nach den Vorgaben der Schall 03:2012 bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude) durchgeführt und belegen, dass der Orientierungswert nicht durchgängig eingehalten werden kann. Die Überschreitungen erstrecken sich dabei insbesondere auf den nördlichen Bereich der überbaubaren Flächen bzw. die Baubeschränkungszone.

Nachdem es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt und Betriebswohnungen ohnehin ausgeschlossen werden, wurde empfohlen, Büroräume sowie sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume, die innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungszone entstehen und ausschließlich über Fenster mit Blickrichtung zur B 388 belüftet werden können, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Maßgeblich dabei sind die Überschreitungen zur Tagzeit, weil die entsprechenden Räume in der Regel nur tagsüber genutzt werden und daher nachts keinen erhöhten Schutzanspruch besitzen. Zudem wurde die Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude (Schallschutznachweis nach DIN 4109) empfohlen.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs oder im nahen Umfeld der Planung.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an der Rott und Rotttaue, südlich, außerhalb des Vorhabens. Der Lebensraumkomplex der Rott bietet Lebensraum für zahlreiche wertgebende Fisch- und Muschelarten sowie Wasservögel und Libellen. Für die beiden Katholischen Kirchen in Unterdietfurt und Oberdiefurt sind Sichtungen des Großen Mausohrs belegt. Die genannten Artennachweise liegen im weiteren Umfeld der Planung. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Von der vorliegenden Planung sind Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerland) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der bestehenden Trennwirkung des Bereichs durch die Straßen (B 388 im Norden, Gemeindestraße im Süden), den vielfach vorhandenen Störungen durch bestehendes Gewerbegebiet, Verkehrswege (genannte Straßen sowie Wirtschaftswege) sowie durch die Kulissenwirkung angrenzender Bebauung (Siedlung und Gewerbe) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern, Bächen und Wiesen sowie der Nähe zum Biotopkomplex im südlich gelegen Flusstal der Rott ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Das Entfernen von Gehölzen, sofern erforderlich, hat zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit, zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	33.249 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	26.827,3 qm
Verkehrsflächen öffentliche Straße	ca.	223,2 qm
Verkehrsflächen straßenbegl. Grünflächen	ca.	204,8 qm
Öffentliche Grünflächen (hier Versickerungsbecken)	ca.	2.445,7 qm
Öffentliche Grünflächen (hier Bachbereich)	ca.	1,206,9 qm
Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr.1)	ca.	2.341,1 qm

Räumlicher Geltungsbereich Nr.2	ca.	2.666,7 qm
Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr.2)	ca.	2.666,7 qm

Räumlicher Geltungsbereich Nr.3	ca.	xxx qm
Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr.3)	ca.	xxx qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Bernhard Blümelhuber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.