

# UMWELTBERICHT

## nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

**PROJEKT:** **Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**„Gewerbegebiet Buchberg II“** **Gemeinde Moosthenning**

**Kurz-  
darstellung:**

Das gepl. Gewerbegebiet „Buchberg II“ ist bereits seit 1997 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning aufgenommen und auch bereits gewerblich genutzt worden. Allerdings lag dazu bisher kein Bebauungsplan vor, der die weiteren planerischen Vorgaben für die Entwicklung des Gebiets regelt. Dieses soll mit der vorliegenden Planung nun quasi nachgeholt werden, so dass die gewerblichen Nutzungen und eine betriebliche Weiterentwicklung entsprechend dem Bedarf und orientiert an der bestehenden Gewerbegebietsfläche möglich sind. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist hier derzeit nicht vorgesehen, nur eine effizientere Nutzung und Entwicklung der bestehenden Gewerbegebietsflächen. Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets = „Geltungsbereich 1“ umfasst ca. 2,41 ha. Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtl. Eingriffsregelung angewendet. Der erforderliche Ausgleich wird eingeplant/ erbracht auf Teilflächen von Flurnr. 804 und 805 Gemarkung Lengthal mit zusammen 2988 m<sup>2</sup>, die als „Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche“ aufgenommen ist.

**Inhalte:**

- 1) Einleitung**
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
  - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
  - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
  - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
  - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
  - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
  - d) Quellenangaben

**Kurze  
Zusammen-  
fassung:**

09.01.2024/  
16.04.2024/  
23.07.2024

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. als Lagerflächen ist das Gebiet überwiegend bereits versiegelt und teils bebaut v.a. randlich sind teilweise Gehölze vorhanden. Die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter ist als gering (bis mittel) einzustufen. Die Entwicklung zielt auf die Fortführung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung. Zur Einbindung in die Landschaft ist die Erhaltung von Gehölzen bzw. Neupflanzung als Ersatz für bisherige, nicht landschaftsgerechte Nadelgehölzbestände vorgesehen und weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bez. Wasserhaushalt, Immissionsschutz usw. berücksichtigt. Für den zu bilanzierenden Teil des Gebiets wird in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein entsprechender Ausgleich in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet eingeplant, der als Geltungsbereich 2 mitaufgenommen ist. Es sind mit der geplanten Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt und auf die Schutzgüter verbunden.

**Planungsbüro Inge Haberl**  
**Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin**  
**Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf**  
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: [Inge.Haberl@t-online.de](mailto:Inge.Haberl@t-online.de)



## 1) **Einleitung**

### 1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Das Gewerbegebiet „Buchberg II“ liegt im Ortsteil Buchberg. Bereits seit 1997 ist das Gewerbegebiet hier im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning aufgenommen und infolge auch bereits gewerblich genutzt worden. Allerdings lag dazu bisher kein Bebauungsplan vor, der die weiteren planerischen Vorgaben für die Entwicklung des Gebiets regelt. Es handelt sich um eine Art unbeplanter Innenbereich. Für eine weitere bauliche Entwicklung ist demnach laut Aussage des Landratsamtes Dingolfing- Landau die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, was durch die vorliegende Planung vollzogen werden soll. Hierbei ist auch den verschiedenen Schutzgütern bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Das Gewerbegebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße und hierbei insbesondere in Richtung Norden über die bestehende Einmündung in die Staatstraße 2111 (auch für LKWS) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die geplante Entwicklung trägt dem Bedarf an einer betrieblichen Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Betriebs Rechnung. Die Gemeinde Moosthenning will über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Buchberg II“ die weitere Nutzung und Entwicklung des vorh. Betriebs/ der vorhandenen gewerblichen Flächen mit unterstützen, wie auch schon seit 1997 über das Deckblatt 14 zum Flächennutzungsplan eingeplant.

Die geplanten Gewerbegebietsflächen wurden bisher bereits überwiegend gewerblich genutzt. Die Dimension ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan ca. in der Größenordnung bereits 1997 im Flächennutzungsplan aufgenommen, nur in einer leicht angepassten Abgrenzung aufgrund der vorliegenden Bestände. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist hier derzeit nicht vorgesehen, nur eine effizientere Nutzung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebietsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Buchberg II“ umfasst ca. 2,41 ha. Außerdem sind als Geltungsbereich 2 die erforderlichen Ausgleichsflächen aufgenommen mit einer Fläche von 2988 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Flurnr. 804 und 805 Gemarkung Lengthal.

Durch die eingeplanten Maßnahmen der Grünordnung wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Es sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich eingeplant.

## 1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>rechtsgültiger<br/>Flächennutzungs-<br/>plan<br/>der Gemeinde<br/>Moosthenning</b> | Die Gemeinde Moosthenning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 04. Februar 1987 rechtswirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan wurde im Bereich Buchberg bereits durch Deckblatt Nr. 14 geändert (rechtswirksam seit 14.11.1997). In diesem ist das hier geplante „Gewerbegebiet Buchberg II“ beim Anwesen Buchberg 3 schon ca. in der geplanten Dimension eingetragen. Nur der Abschluss im Norden ist leicht modifiziert von der Ausrichtung. In räumlichem Anschluss wurde 2011 mit Verweis auf das bestehende Gewerbegebiet beim Anwesen Buchberg 3 ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen über die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 41 und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum „Gewerbegebiet Buchberg“ im Parallelverfahren. |
| <b>BayNatSchG,<br/>Flora- Fauna-<br/>Habitatrichtlinie<br/>usw.</b>                   | Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz bzw. Bundesnaturschutzgesetz (wie LSG; NSG usw.) oder kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern Flachland befinden sich nicht im Geltungsbereich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Amtl. festgesetzte<br/>Über-<br/>schwemmungs-<br/>gebiete</b>                      | Keine im Gebiet bzw. direkt angrenzend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Regionalplan<br/>Region 13<br/>Landshut</b>                                        | Der Regionalplan der Region 13- Landshut zeigt im Bereich des Planungsgebiets keine spezifischen Planungseintragungen/ Festlegungen.<br>Andere Aussagen des Regionalplans (wie z.B. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zum Kiesabbau, Trenngrün bzw. Hochwasserschutz o.ä.) berühren das Planungsgebiet nicht. Weiter nördlich bzw. östlich schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 „Südliche Randzone des Donau-Isar-Hügellandes“ an.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Arten- und<br/>Biotopschutz-<br/>programm<br/>Landkreis<br/>Dingolfing</b>         | Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele. Das Gebiet gehört laut Zielkarte Trockenstandorte lediglich zu den „Weiteren Gebieten für die Wiederherstellung für Trocken- und Magerstandorte“, wozu als Ziel die Neuschaffung/ Entwicklung von mageren Ranken, Rainen und Saumgesellschaften in den vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Hügellandbereichen formuliert ist.<br>Die eingeplante Ausgleichsmaßnahme mit Schaffung einer extensiven Obstwiese in räumlicher Nähe zur Gewerbegebietsfläche trägt dieser Zielsetzung des ABSP mit Rechnung.                                                                                                                                                                                           |

## 2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

#### **Schutzgebiete/ Biotopkartierung/ Artenschutzkartierung**

Das Planungsgebiet liegt nicht in oder an einem Schutzgebiet wie Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder einem Schutzgebiet nach Naturschutzgesetz (wie SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete usw.).

Die Biotopkartierung des Landkreises Dingolfing- Landau weist im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans und in räumlicher Nähe keine Biotopflächen aus.

In der Artenschutzkartierung ASK sind keine Fundpunkte angegeben im Geltungsbereich. Aufgrund der Ausgangssituation mit überwiegend bereits gewerblicher Nutzung und zum größeren Teil bereits befestigten Flächen und teilweiser Bebauung und der wenigen Gehölzstrukturen, von denen die Laubgehölze bleiben und die standortfremden Nadelgehölze entfernt werden und durch Neupflanzungen o.ä. ersetzt werden, ist der Bereich ohne Relevanz bezüglich des besonderen Artenschutzes.

#### **Baugrund/ Altlasten**

Das Grundstück mit den Flurstücknummern 801, 803, 804 und 805, Gemarkung Lengthal, sind laut Äußerung des Abfall- und Bodenschutzrechts am Landratsamt Dingolfing- Landau nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Auf dem Gelände Flurnr. 803 und 804 Gemarkung Lengthal waren Abfälle im Sinne des Abfallrechts wie Altreifen, alte Blechteile, Altautos, Kies, Leitungsreste etc. gelagert. Die Flächen sind mittlerweile ordnungsgemäß geräumt und die Ablagerungen beseitigt. Die entsprechenden Entsorgungsnachweise wurden dem Landratsamt Dingolfing- Landau vorgelegt. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung konnten oberflächlich keine Bodenverunreinigungen mehr festgestellt werden, was zum Abschluss der Maßnahme im Vollzug der Abfallgesetze mit Schreiben v. 20.08.2023 durch SG 42 Umweltrecht des Landratsamtes Dingolfing- Landau festgestellt wurde.

Tabelle

|   | <b>Schutzgut</b>              | <b>Situation</b>                                                                                                                                                                | <b>Empfindlichkeit</b>                                                | <b>Bewertung</b>                                  |
|---|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1 | <b>Mensch</b><br><br>Erholung | Bisher bereits gewerbliche Nutzung in diesem Bereich, Lage bisher nicht angelegt/ relevant als Erholungsraum, keine speziellen erholungswirksamen Strukturen oder Einrichtungen | geringe Empfindlichkeit, kein Verlust an Erholungsraum für die Bürger | Geringe Bedeutung des Bereichs bezüglich Erholung |

|          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                                                                      |
|----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Lärmschutz                      | Kein ausgewiesener Wander- oder Radweg vorhanden<br><br>Gebiet ist bereits gewerblich genutzt; Fläche schließt an bereits vorh. Gewerbegebietsflächen laut Flächennutzungsplan bzw. auch mit Konkretisierung durch Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchberg“ an, keine Wohngebiete im räumlichen Umfeld,<br>Weiter westlich schließt die stärker frequentierte Staatsstraße St 2111 an;<br><br>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 09.01.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2429-2024/SU V01) vgl. Anlage 4 zur Begründung | Keine spez. Empfindlichkeit | mittlere Bedeutung                                                                   |
|          | Luftreinhaltung                 | Weitere Gewerbegebietsflächen anschließend, allerdings keine Industrie/ Produktion ansonsten umgeben v.a. von landwirtschaftlichen Nutzflächen, teilweise Gehölzflächen in räumlicher Nähe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Keine spez. Empfindlichkeit | Geringe Bedeutung                                                                    |
|          | Schutz vor elektrischen Feldern | Nicht relevant, keine größeren Leitungen usw. vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Keine spez. Empfindlichkeit | Keine Bedeutung                                                                      |
|          | Versorgung                      | Übliche Versorgungseinrichtungen sind v.a. im nahen Dingolfing und teils in der Gemeinde selbst vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Keine spez. Empfindlichkeit | Keine Bedeutung                                                                      |
|          | Mobilität                       | Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss über Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine spez. Empfindlichkeit | Keine Bedeutung                                                                      |
| <b>2</b> | <b>Pflanzen und Tiere</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                                                                      |
|          | Vegetation                      | Bisher bereits überwiegend befestigte Flächen und Bebauung, ansonsten randlich Rasen/ Gras-Krautfluren und Gehölzstrukturen, teils heimische Hecken, teils Nadelgehölze v. a. Thujen, Blaufichten usw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Keine spez. Empfindlichkeit | Bereich des Plangebiets bisher ohne Bedeutung für besondere, wertvolle Arten         |
|          | Fauna                           | Bisher bereits überwiegend befestigte Flächen und Bebauung, ansonsten randlich Rasen/ Gras-Krautfluren und Gehölzstrukturen, teils heimische Hecken, teils Nadelgehölze v. a. Thujen, Blaufichten usw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine spez. Empfindlichkeit | Bereich des Plangebiets bisher von geringer Bedeutung für besondere, wertvolle Arten |

|   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                                                      |
|---|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|   | Biotope und Vernetzung | <p>-wenig Lebensraum-Qualität im Gebiet selbst und auch direkt anschließend</p> <p>keine wertvollen bzw. seltenen Artvorkommen, Bereich artenschutzfachlich ohne Relevanz</p> <p>Im Geltungsbereich bereits überwiegend befestigte Flächen und Bebauung und anschließend teils auch best. Gewerbeflächen, außerdem im Anschluss v.a. landwirtschaftliche Nutzung meist als Acker, Nadelgehölzflächen bzw. Flurweg, Straße</p> <p>In räumlichem Umfeld sind kaum Biotope im Rahmen der Biotopkartierung erfasst</p> | Keine spez. Empfindlichkeit                  | geringe Bedeutung des Plangebiets bezüglich Vernetzung               |
| 3 | Boden                  | anthropogen überprägter Boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                      |
|   | Filterfunktion         | Flächen bisher bereits überwiegend befestigt/teils bebaut, nur randlich offene Flächen/ Grünflächen m. Gehölzen; es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht für die Gewerbeentwicklung                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geringe Empfindlichkeit                      | Geringe Bedeutung und Wertigkeit                                     |
|   | Biotopfunktion         | Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine Empfindlichkeit                        | Keine Bedeutung                                                      |
|   | Nutzungs-funktion      | Flächen bisher bereits überwiegend befestigt/teils bebaut, es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht für die Gewerbeentwicklung<br>Mittlere Bonität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | geringe Empfindlichkeit                      | Geringe Bedeutung und Wertigkeit                                     |
| 4 | <b>Wasser</b>          | Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                              | hier bereits höherer Versiegelungsgrad, damit auch geringe Bedeutung |
|   | Oberflächen-gewässer   | Keine im Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Keine spezielle Empfindlichkeit              | Geringe Bedeutung                                                    |
|   | Grundwasser            | Grundwasser wird nicht angeschnitten; Grundwasser hier relativ tief anstehend; ca. 7 m unter Gelände oder mehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit | Geringe Bedeutung                                                    |
|   | Nutzungs-funktion      | Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz im Gemeindegebiet; kein Wasserschutzgebiet in räumlicher Nähe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Keine spezielle Empfindlichkeit              | Mittlere Bedeutung                                                   |

|   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | <b>Klima / Luft</b>                            | <p>Lage außerhalb von kleinklimatisch wirksamen Austauschbahnen,</p> <p>bereits bisher überwiegend befestigte Flächen und Bebauung mit randlichen Grünflächen/ Gehölzen</p> <p>im räumlichen Umfeld überwiegend offene lange mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und guter Durchlüftung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Keine spezielle Empfindlichkeit                                                                     | Geringe Bedeutung und Wertigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6 | <b>Kultur – und Sachgüter</b><br><br>Denkmäler | <p>Keine ausgewiesenen Bodendenkmäler im Gebiet und in räumlicher Angrenzung vorhanden; Ca. 400 m vom Geltungsbereich abgerückt auf dem nächsten Hügel ist ein Bodendenkmal mit Aktennummer D-2-7340-0149 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ eingetragen (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).</p> <p>Im Geltungsbereich ist laut Bayernatlas Denkmal ein Baudenkmal (D-2-79-128-11 Bauernhaus) ausgewiesen: Bauernhaus, Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Trauf- und Giebelschrot, Mitte 19. Jh Dementsprechend wird auf die Schutzbestimmungen gemäß Art 1 Abs. 2 BayDSchG hingewiesen. Das betreffende Gebäude ist u.a. durch An- u. Umbau in den 60er Jahren verändert; der Denkmalstatus wurde auf Anfrage/Antrag der Gemeinde überprüft. Laut E-Mail seitens des Landesamtes für Denkmalpflege v. 11.04.2024 auf der Grundlage der übermittelten Bilddokumentation und nach Akteneinsicht ist das Wohnhaus ein Baudenkmal im Sinne des Art 1 Abs. 1 BayDSchG, der ursprünglich mit als Denkmal gekennzeichnete angebaute Stadel jedoch nicht (Anpassung seit 12.04.2024). Im Anschluss befinden sich seit vielen Jahren auch weitere Bestandsbauten und schon bestehende gewerbliche Nutzungen, zumal das Gebiet bereits 1997 im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde; direkt gegenüber- östlich neben der Gemeindeverbindungsstraße- wurde dann auch noch ein weiteres</p> | Keine spezielle Empfindlichkeit bez. Bodendenkmäler bzw. mittlere Empfindlichkeit bez. Baudenkmäler | <p>Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit</p> <p>mittlere Bedeutung und Wertigkeit</p> <p>Das ausgewiesene Baudenkmal D-2-79-128-11 Bauernhaus) – seit 12.04.2024 lediglich das Bauernhaus (ohne den angebauten Stadel); datiert auf Mitte 19.Jh- unterliegt den Schutzbestimmungen gemäß Art 1 Abs. 2 BayDSchG,</p> <p>es ist bereits seit den 2000er Jahren von gewerblichen Bauten (nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan durch Deckblatt 14 im Jahr 1997 als Gewerbegebiet); nach Entwicklung des „Gewerbegebiets Buchberg“ im Jahr 2011 kamen weitere Gewerbebauten in räumlicher Nähe östlich der Gemeindestraße hinzu;</p> |

|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                               |
|--|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|  |                           | <p>Gewerbegebiet mit Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchberg“ 2011 (inkl. Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 41) entwickelt als „Ergänzung“ des hier beplanten Gebiets.</p> <p>Das räumliche Umfeld des ausgewiesenen Baudenkmals ist bereits bebaut und durch bestehende Gewerbebauten u. Wohnbauten bzw. befestigte Flächen geprägt</p> |                                 |                                               |
|  | Orts- und Landschaftsbild | <p>Bisherige Wirkung bereits als Gewerbegebiet und vor Räumung als „Lagerfläche“; Fläche ist bereits Gewerbegebiet nach Flächennutzungsplan; Gebiet ist nur örtlich einsehbar aus dem engeren Umfeld, keine Fernwirkung aufgrund der Lage, außerdem teils von Gehölzstrukturen eingefasst</p>                                                          | Keine spezielle Empfindlichkeit | Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit |

### Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Situation lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter meist mit geringer bis mittlerer Bedeutung anzusetzen sind.

## 2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

|   | Schutzgut     | Mögliche Wirkfaktoren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Mensch</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|   | Erholung      | Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|   | Lärmschutz    | <p>Zunahme der Nutzungsmöglichkeiten auf den Betriebsflächen;</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 09.01.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2429-2024 / SU V01) = Anlage 4 zur Begründung. Darin wurden für die beiden Teilflächen des Gewerbegebiets maximal zulässige Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung ermittelt und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.</p> | <p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand</p> <p>Die vorgeschlagenen Planwerte werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Auch die aus den zur Festsetzung empfohlenen Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente reichen ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen zur Abdeckung der betrieblichen Erfordernisse aus. Der Standort ist demnach für die Abwicklung des zukünftig geplanten Gesamtbetriebs geeignet. vgl. dazu Anlage 4 zur Begründung</p> |

|          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Luftreinhaltung                 | Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                   |
|          | Schutz vor elektrischen Feldern | Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                   |
|          | Versorgung                      | Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                   |
|          | Mobilität                       | Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2</b> | <b>Pflanzen/ Tiere</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|          | Vegetation                      | Bisher bereits überwiegend befestigte Flächen und Bebauung, ansonsten randlich Rasen/ Gras-Krautfluren und Gehölzstrukturen, Laubholzhecken bleiben erhalten, Nadelgehölze (v. a. Thujen, Blaufichten) sollen ersetzt werden durch Neupflanzungen m. Laubgehölzen, damit insgesamt keine Verschlechterung bzw. sogar Aufwertung gegenüber Bestand | Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand, sondern Förderung heimischer Gehölze und auch Aufwertung über die eingeplante Ausgleichsfläche mit extensiver Obstwiese, damit insgesamt Strukturanreicherung |
|          | Fauna                           | Bereits bisher wenig Lebensraum-Qualität im Gebiet selbst und auch anschließend für Tiere vorhanden, Flächen derzeit bereits zum größeren Teil versiegelt/ bebaut, infolge der Planung lediglich Zunahme der Nutzungsintensität, kaum zusätzliche Flächenbeanspruchung m. Neuversiegelung Insofern kaum Veränderung                               | Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand/ Ausgangszustand teilweise Aufwertung über eingepl. Ausgleichsmaßnahme und bleibende bzw. neue naturnahe Gehölzstrukturen in rahmenden Grünflächen             |
|          | Biotope und Vernetzung          | Lage bisher ohne Bedeutung bezüglich Biotopverbund, über eingepl. Ausgleichsmaßnahme und Eingrünungsmaßnahmen (statt bisher. Nadelgehölze) u. Erhalt der Laubgehölze gewisse Aufwertung / Förderung der Strukturvielfalt im räumlichen Verbund                                                                                                    | Keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand, eher Aufwertung durch eingeplante Ausgleichsmaßnahme und bleibende bzw. neue rahmende Grünflächen                                                             |
| <b>3</b> | <b>Boden</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |
|          | Filterfunktion                  | Bodenversiegelung durch befestigte Flächen/ Bebauung, allerdings bleiben auch extensive Zonen mit flächiger Versickerung im Umfeld und über die eingepl. Ausgleichsflächen                                                                                                                                                                        | Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand                                                                                                                                                                 |
|          | Biotopefunktion                 | - nicht gegeben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                   |

|          |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | Nutzungsfunktion                                                       | Es gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren für die Gewerbegebietsentwicklung, die Flächen für das Gewerbegebiet sind bereits jetzt überwiegend versiegelt, für den Ausgleich wird auch keine ertragreiche, gut geformte Ackerfläche beansprucht, sondern ein Wiesenbereich mit einer für eine intensive Nutzung weniger geeigneten Form                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kleinflächiger Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der gepl. Ausgleichsfläche, die allerdings nur extensiviert wird<br>Keine erheblich nachteilige Verschlechterung gegenüber Bestand |
| <b>4</b> | <b>Wasser</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                          |
|          | Oberflächengewässer                                                    | - keine Oberflächengewässer vorhanden und betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | - keine Veränderung gegenüber dem Bestand                                                                                                                                                                |
|          | Grundwasser/<br>Nutzungsfunktion<br>/ Umgang m.<br>Niederschlagswasser | Keine Brunnen bzw. Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. betroffen oder geplant<br><br>soweit möglich weiterhin Versickerung des Oberflächenwassers in der Fläche über Rigolen o.ä. bzw. mögl. Nutzung über Zisternen o.ä.<br>Die Niederschlagswasserbeseitigung für Buchberg 3 mit den umliegenden Flächen im Geltungsbereich wurde für den aktuellen Bestand neu geplant und geregelt mit Planung durch OBW Ingenieurgesellschaft Landau/Isar und breitflächiger Versickerung bzw. Versickerung über Rigolensysteme im Bereich von Flurnr. 801 Gemarkung Lengthal. Hierzu wurde mit Schreiben des Landratsamtes Dingolfing- Landau v. 28.08.2023 die Genehmigung erteilt. Zusätzlich erforderliche abwassertechnische Erschließungsmaßnahmen -insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung- sind im Zuge der Bauanträge zu geplanten weiteren Bauten und Belagsflächen/ Stellplatzflächen entsprechend der gültigen Normen und Richtlinien aufzuzeigen | Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand                                                                                                                                                      |
| <b>5</b> | <b>Klima/Luft</b>                                                      | Stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings nicht gravierend anders als bisher, in offener Lage gelegen, hier weiterhin mit guter Durchlüftung, auch wirken die rahmenden Grünflächen, die bestehenden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand                                                                                                                                                      |

|          |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                    | angrenzenden Gehölzflächen und die Ausgleichsfläche ausgleichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>6</b> | <b>Kulturgüter</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|          | Denkmäler          | <p>Keine ausgewiesenen Bodendenkmäler im Geltungsbereich, die Lage ist auch überwiegend und bereits seit Jahren bebaut bzw. befestigt oder verändert.</p> <p>Im Gebiet befindet sich das im Bayernatlas Denkmal gelistete Baudenkmal Aktennummer D-2-79-128-11. Bezüglich des Einzelbaudenkmals auf die Schutzbestimmungen gemäß Art 1 Abs. 2 BayDSchG hingewiesen.</p> <p>Dieses Gebäude ist bereits seit Jahrzehnten von der umgebenden gewerblichen Nutzung und Bebauung mitgeprägt; das Gewerbegebiet in Buchberg wurde schon 1997 im Flächennutzungsplan ausgewiesen und ist ca. seit den 2000er Jahren entsprechend genutzt.</p> <p>Das als Denkmal ausgewiesene Gebäude ist selbst bereits seit den 60er Jahren durch An- u. Umbau verändert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für das als Denkmal ausgewiesene Gebäude eine Neubewertung/ Überprüfung des Schutzstatus veranlasst wurde. Laut E-Mail vom 11.04.2024 von Frau Anke Borgmeyer, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde auf der Grundlage der übermittelten Bilddokumentation und nach Akteneinsicht die Kartierung angepasst (aktueller Eintrag im Bayernatlas Denkmal ab 12.04.2024. Nun ist lediglich das historische Wohnhaus ist ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG, ohne den rechtwinkelig angebauten Stadel.</p> <p>Bezüglich des Baudenkmals ergibt sich aus der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung über die Bebauungsplanung - des seit 1997 bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets - kaum eine Veränderung,</p> | <p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand</p> <p>Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand, das bauliche Umfeld ist bereits jetzt schon durch die seit den ab ca. 2000 bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Geltungsbereich des Gewerbegebiets Buchberg II) und durch das in räumlicher Nähe jenseits der Gemeindestraße angrenzende Gewerbegebiet Buchberg (entwickelt 2011) geprägt</p> |

|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |
|--|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  |                           | <p>es wird lediglich die schon bestehende gewerbliche Nutzung im räumlichen Umfeld mit bereits nahe heranreichendem Gebäudebestand fortgesetzt (analog wie bisher schon in nächster Nähe anschließend, ggfs. auch mit Um- oder Ersatzbauten im Umfeld) und mit Ergänzungen insbesondere im weiter entfernten nördlichen bzw. westlichen Teil, der zum Baudenkmal ohne Sichtbeziehung ist. Östlich der Gemeindestraße wurde direkt gegenüber dem Baudenkmal zudem bereits 2011 ein weiteres Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Buchberg“ entwickelt, wovon auch ein Teil der Fläche bebaut und versiegelt ist.</p> |                                                     |
|  | Orts- und Landschaftsbild | <p>Bisherige Wirkung bereits als Gewerbegebiet und vor Räumung als „Lagerfläche“, Fläche ist bereits Gewerbegebiet nach Flächennutzungsplan; nur örtliche Einsehbarkeit, keine Fernwirkung aufgrund der Lage Teils von Gehölzstrukturen eingefasst; die bestehende rahmende Eingrünung mit Laubgehölzen bleibt im Zuge der Planung erhalten, die landschaftsfremden Nadelgehölze werden im Zuge der Planung durch heimische Laubgehölze ersetzt, somit wird die Wirkung im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild verbessert gegenüber dem bisherigen Stand</p>                                         | Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand |

### Zusammenfassende Beurteilung

Es handelt sich hier um eine Fortführung der bereits seit 1997 über den Flächennutzungsplan eingeplanten Gewerbegebietsentwicklung. Die Flächen sind bereits jetzt überwiegend gewerblich genutzt und teils bebaut und überwiegend versiegelt, jedoch bisher ohne konkretere rechtliche Regelung durch eine Bebauungsplanung.

Es werden praktisch keine Flächen für eine Gewerbegebietsentwicklung neu beansprucht, sondern nur die Entwicklung durch eine Bebauungsplanung/Satzung konkret geregelt mit Erbringung des Ausgleichs für die Flächen, zu denen bisher kein konkretes Baurecht vorlag. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und des Ausgleichs bringt die geplante Entwicklung mit Fortführung der gewerblichen Nutzung mit Regelung der Gewerbegebietsflächen - nun im Rahmen eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes - keine erheblichen nachteiligen Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand mit sich.

### 2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Das hier geplante Gewerbegebiet ist bereits seit 1997 im Flächennutzungsplan (in leicht modifizierter Abgrenzung) aufgenommen. Bereits auf dieser Ebene wurden damit die

wesentlichen Voraussetzungen zur Minimierung von Eingriffen getroffen.

Es handelt sich hier nicht um eine „Neuausweisung“ eines Gewerbegebiets, sondern nur um eine konkretisierende Planung durch eine Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Abgrenzung des Gewerbegebiets in leicht modifizierter Weise übernommen und zwar orientiert an der bereits bestehenden Nutzung und unter Berücksichtigung einer rahmenden Eingrünung.

Bezogen auf die Schutzgüter sind keine gravierenden Verschlechterungen zu erwarten.

#### - **Vermeidungsmaßnahmen**

Die Planung sieht eine Fortführung der bereits im Flächennutzungsplan seit 1997 eingeplanten Gewerbegebietsentwicklung vor.

Die Flächen sind bereits schon seit Jahren teils bebaut und versiegelt und gewerblich genutzt. Durch die Regelung im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung kann das Gebiet auch weiterhin gewerblich genutzt und dementsprechend weiter entwickelt werden z.B. durch Ergänzung oder Ersatz der Bebauung neuere, funktionsgerechte Bauten und die Nutzung verbessert und intensiviert werden im Rahmen der getroffenen Festsetzungen. Damit werden hierzu keine Flächen anderswo neu beansprucht oder neu versiegelt, sondern hier nur bereits bestehende Gewerbegebietsflächen in ihrer Weiterentwicklung geregelt, was dem Grundsatz des Flächensparens bzw. der Nutzung bereits teilversiegelter Flächen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung bzw. verbesserten Nutzbarkeit dient.

Ein Verzicht auf die Planung würde hier im Hinblick auf den Ausgangszustand nicht zur Eingriffsminimierung/ Verringerung des Flächenverbrauchs beitragen, sondern nur die weiteren Nutzungsmöglichkeiten beschränken. Es sind keine zusätzlichen Erweiterungsflächen eingeplant, sondern nur die bereits vorhandene Dimension bzw. ca. die bereits im Flächennutzungsplan eingeplante Flächengröße, um den Flächenbedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft gering zu halten.

Es sind keine ökologisch wertvollen Bereiche/ Biotopflächen betroffen, sondern ohnehin bereits gewerblich genutzte Flächen.

#### - **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Es handelt sich hier nicht um eine Entwicklung von „Vorratsflächen“, sondern um eine Konkretisierung und Fortführung der bereits seit 1997 geplanten Gewerbeentwicklung in diesem Bereich entsprechend dem Bedarf bzw. eine Sicherung des Bestands für eine weitere Nutzung und Entwicklung. Es werden keine Flächen zusätzlich bzw. neu für die Gewerbegebietsentwicklung beansprucht. Die öffentliche Erschließung ist auch bereits vorhanden. Die eingeplante Dichte (GRZ; GFZ) trägt der geplanten Nutzung und dem Grundsatz zum Flächensparen Rechnung.

Das Entwicklungskonzept sieht Minimierungsmaßnahmen vor, durch Ausnutzen der best. Erschließung soweit möglich, durch Orientierung am Bestand bzw. durch Erhaltung und Ergänzung bzw. Gehölzumbau von Nadelgehölzen zu Gehölzen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als rahmende Eingrünung und darüber hinaus über Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwässern zur Förderung der Versickerung in der Fläche. Die Entwicklung ist schalltechnisch kontingiert und ohne Konflikte bzw. erforderliche weitere Maßnahmen zum Schallschutz.

Die Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Buchberg II“ zu entnehmen.

## - **Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden bisher zwar bereits überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen beansprucht. Es war dabei im Sinne der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, was als „Altbestand“ bzw. genehmigter Bestand einzustufen und damit nicht bzw. nicht mehr ausgleichspflichtig ist im Sinne der Eingriffsregelung. Nur die darüber hinaus gehenden Flächen sind zu bilanzieren und auszugleichen. Im vorliegenden Fall sind die noch zu wertenden Eingriffsflächen im Nordosten mit 9927 m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Faktorenspanne für die Kompensation liegt nach Leitfaden v. 2003 bei Feld AI hoher Versiegelungsgrad entsprechend Gebietstyp und dem Ausgangszustand als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei 0,3 – 0,6. Im vorliegenden Fall kann in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der eingeplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie z.B. Gehölzumbau (Ersatzpflanzung statt bisheriger Thujen/Blaufichten), Erhalt naturnaher Gehölze, Maßnahmen zum Wasserhaushalt und des bisherigen Zustands mit bereits größeren versiegelten Bereichen, der Freiräumung des Geländes von Ablagerungen usw. der Faktor mit dem unteren Wert der Spanne bei 0,3 angesetzt werden. Damit ergibt sich für eine zu wertende Eingriffsfläche von 9927m<sup>2</sup> bei einem Faktor von 0,3 ein Ausgleichserfordernis von 2978,1 m<sup>2</sup>. Vgl. dazu auch Ausführungen in der Begründung und Karte Anlage 2 zur Begründung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden in einem 2. Geltungsbereich gleich in räumlicher Nähe zu der geplanten Gewerbegebietsfläche (Geltungsbereich 1) Teilflächen von Flurnr. 804 und 805 jeweils Gemarkung Lengthal mit zusammen 2988 m<sup>2</sup> (davon 2314 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 805 und 674 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 804 Gemarkung Lengthal) als Ausgleichsfläche eingeplant, so dass dem Ausgleichsflächenbedarf ausreichend Rechnung getragen wird. Hier ist die Entwicklung einer extensiven Obstwiese geplant. Die eingeplanten Maßnahmen und Ausbildungen wurden dazu im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wird hierzu auch auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hingewiesen.

## - **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die geplante Entwicklung.

## **2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Vorentscheidung für das Gewerbegebiet in der eingeplanten Lage im Gemeindegebiet im Bereich Buchberg wurde bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 14 getroffen, die seit 1997 rechtswirksam ist. Die hier im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans konkretisierte Gewerbegebietsplanung trägt den Zielen des Flächennutzungsplans Rechnung.

Allerdings ist die Ausdehnung leicht modifiziert in der Abgrenzung, jedoch in der gleichen Größenordnung. Es sollte, wie auch schon Bei FNP- Deckblatt 14 nur dem örtlichen, betrieblichen Bedarf Rechnung getragen werden. Vielmehr ging es um die konkrete rechtliche Regelung für die ordnungsgemäße, effiziente Weiterentwicklung des Gebiets ca. im bereits abgesteckten Größenrahmen im Bereich von Buchberg 3.

Eine potentielle Ausdehnung auf den anschließenden Bereich Flurnr. 806/1 und TF 808 Gemarkung Lengthal, der im Flächennutzungsplan noch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist schon aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der damit auch verschiedenen Zielsetzungen und erschwerten Umsetzungsmöglichkeiten nicht weiter verfolgt worden.

Im Vorfeld der Planung wurden die Rahmenbedingungen u.a. mit verschiedenen Fachstellen des Landratsamtes abgeklärt.

Es stellte sich heraus, dass es keine aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis gibt und dies zu vollziehen ist für eine Sicherung und Erweiterung des Baurechts im Zuge der Bauleitplanung. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist eine entsprechende fachliche Beurteilung und Festsetzungen entsprechend Gutachten zu treffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht war im Hinblick auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zunächst zu klären, was als Altbestand/ genehmigter Bestand gilt und was dementsprechend noch zu bilanzieren und auszugleichen ist, abgesehen von den sonstigen Maßnahmen zu Grünordnung zur Eingriffsminimierung/ rahmenden Eingrünung und dem Ausgleich.

Diese Aspekte sind in die Planung eingeflossen. Auch aus diesen Gründen wurde die Planung und der Geltungsbereich beschränkt auf Flurnummer 803 und 804 Teilflächen Gemarkung Lengthal, die in einem Eigentum liegen und dann auch von diesem Eigentümer entsprechend umgesetzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Erfassung der Planungserfordernisse zu der vorliegenden Planung wurde auch eine Bestandsvermessung gemacht als Plangrundlage für eine wasserrechtliche Erlaubnis, die im August 2023 erteilt wurde. Auf diese Weise ist auch eine gute Grundlage für die Bezugshöhe Geländeoberkante im Hinblick auf die Gebäudehöhen für Neubauten gegeben. Außerdem wurde das Gebiet bezüglich des Immissionsschutzes bereits im Vorfeld beurteilt, um diesem Aspekt ausreichend Rechnung tragen zu können. Diese Aspekte sind mit in die gewählte Abgrenzung des Geltungsbereichs eingeflossen, wie auch die naturschutzfachliche Vorabstimmung, wonach auch die rahmende Eingrünung mit im Geltungsbereich des Gewerbegebiets zu berücksichtigen auch im Norden ist.

Zunächst wurde nur die Grenze für die mögliche bauliche Entwicklung festgelegt und beschränkt auf die ca. nun auch geplante Abgrenzung hin- insbesondere nach Norden hin zur Landschaft. Dann wurde dies aufgrund der vorliegenden Bestandsvermessung, der Ergebnisse der wasserrechtlichen Planung und der Vorabstimmungen bez. Immissionsschutz und Naturschutz leicht modifiziert und daraufhin der Geltungsbereich entsprechend abgegrenzt werden. Die Abgrenzung der gewerblichen Nutzung orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Abgrenzungen im Gelände mit Belags-, Bau- und Grünflächen.

Dementsprechend wurde die Abgrenzung im Norden leicht modifiziert gewählt gegenüber der Abgrenzung im Flächennutzungsplan von 1997, allerdings in der gleichen Dimension.

Im Planungszeitraum zwischen Aufstellungsbeschluss 2021 und Sommer 2023 wurde das Gebiet im Geltungsbereich des Gewerbegebiets und im Norden auch darüber hinaus intensiv geräumt. Es waren zuvor auf den Flächen Flurnr. 803 und 804 Gemarkung Lengthal Abfälle im Sinne des Abfallrechts wie Altreifen, alte Blechteile, Altautos, Kies, Leitungsreste etc. gelagert. Die Flächen sind ordnungsgemäß geräumt worden und die Ablagerungen beseitigt. Die entsprechende Entsorgungsnachweise wurden dem Landratsamt Dingolfing- Landau vorgelegt. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung konnten oberflächlich keine Bodenverunreinigungen mehr festgestellt werden, was zum Abschluss der Maßnahme im Vollzug der Abfallgesetze mit Schreiben v. 20.08.2023 durch SG 42 Umweltrecht des Landratsamtes Dingolfing- Landau festgestellt wurde. Damit wurde auch den Zielen und Erfordernissen des Abfall- und Bodenschutzrechts Rechnung getragen und die zunächst vorliegenden Abfälle/ Altlasten beseitigt.

Durch die erläuterten Vorabstimmungen, Planungen und Maßnahmen war somit der Rahmen dann für den Geltungsbereich des Gewerbegebiets schon relativ klar umrissen. Da die bisherige Zufahrt teils über die Nachbarfläche verlief, wurde sie in der Planung so übernommen, dass der Anschluss von Flurnr. 803 dann direkt auf die öffentliche Fläche der Gemeindeverbindungsstraße erfolgt, so dass eine planungsrechtlich gesicherte Zufahrt zum Gewerbegebiet besteht.

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend am Bestand, darüber hinaus wurden sie im nördlichen Bereich etwas weiter innenliegend geplant, auch um etwas mehr Platz für eine rahmende Eingrünung zu haben. Bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen insbesondere in den rahmenden Grünflächen (z.B. bezüglich Gehölzumwandlung/ Ersatz für die bestehende Nadelgehölze zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft und einer landschaftsgerechten Ausbildung) und der Wahl/ Gestaltung der Ausgleichsfläche wurden versch. Varianten mit der Unteren Naturschutzbehörde H. Neuner und dem Grundstückseigner/Vorhabenträger, der die Maßnahmen dann umzusetzen hat besprochen. Die geringfügig unterschiedlichen Varianten sind allerdings bezüglich Umweltauswirkungen ähnlich/ vergleichbar.

## **2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;**

Es sind mit dem Vorhaben – Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Buchberg II“ – zur Förderung einer geregelten Weiterentwicklung des Gewerbegebiets und aufgrund bzw. in Relation zur den bestehenden keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

## **3) Zusätzliche Angaben**

### **3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003 wurde im Zuge des Verfahrens nach dem Regelverfahren inklusive Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Daneben sind Auswertungen aus fachlichen Grundlagen wie Bayernatlas und FinView eingeflossen.

### **3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung**

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ein besonderer Wert ist auf die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu legen. Dazu ist im Hinblick auf die Schutzgüter besonderer Wert auf die entsprechende Umsetzung und Entwicklung/ Pflege der Ausgleichsflächen zu legen. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde (mit geeigneten

Nachweisen wie Fotos, Lieferscheine) anzuzeigen.

Darüber hinaus sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

### **3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Das Gebiet ist schon seit 1997 als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosthenning aufgenommen. Aufgrund der bisherigen, bereits längerjährigen Nutzung bereits als gewerbliche Flächen/ Lagerflächen und des Bestands an Gebäuden und Belagsflächen ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering anzusehen. Das Gebiet ist nicht weiträumig einsehbar und bereits erschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll die weitere Nutzung und Entwicklung des Gebiets unterstützt und ermöglicht werden und rechtlich geregelt. Dadurch können diese besser genutzt und weiterentwickelt werden, statt an anderer Stelle Flächen neu zu beanspruchen. Es werden verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen, u.a. zur Grünordnung/ Einbindung in die Landschaft über die rahmend eingeplanten Grünflächen mit zu erhaltenden oder neu statt der bisherigen Nadelgehölze zu pflanzenden Laubholzhecken bzw. bezüglich Immissionsschutz, Wasserhaushalt, Bebauung (z.B. bez. Höhen), um Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft/ der Schutzgüter möglichst gering zu halten.

Eine Bereitstellung des entsprechenden Ausgleichs wird über die als Geltungsbereich 2 einbezogenen Teilflächen von Flurnummern 804 und 805 jeweils Gemarkung Lengthal mit zusammen 2988 m<sup>2</sup> in räumlicher Nähe in naturschutzfachlich geeigneter Lage und Ausbildung gewährleistet (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung).

Mit der geplanten Realisierung des „Gewerbegebiets Buchberg II“ sind in der Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

### **3d) Quellenangaben**

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BayWaldG: Waldgesetz für Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland, Schutzgebiete und weitere umweltbez. Informationen über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. März 2021,

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm) bzw. [www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023 das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 13 Landshut (in der Fassung nach 12. Änderung vom 22.April 2021, inkraftgetreten am 05.07.2021

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“ der Gemeinde Moosthenning, Landkreis Dingolfing- Landau: schalltechnische Untersuchung (Projektnummer: 2429-2024 / SU V01) v. 09.01.2024

Wallersdorf, 09.01.2024/ 16.04.2024



Planungsbüro Inge Haberl, Wallersdorf