

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Buchberg II“**

Gemeinde	Moosthenning
Landkreis	Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

---

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

---

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

### **1. Beschreibung/ Ziel der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans**

Es handelt sich hier um eine bereits seit längerem bestehende bauliche Entwicklung mit gewerblichen Nutzungen. Die Flächen im Gewerbegebiet sind bereits zu einem größeren Teil versiegelt oder bebaut. Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde 1994 bis 1997 die gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich von Buchberg über Deckblatt 14 zum Flächennutzungsplan in seinen Grundsätzen mit den Trägern öffentl. Belange/Fachstellen abgestimmt.

Die vorliegende Planung setzt die bisherige Entwicklung analog der Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung um und konkretisiert diese in leicht modifizierter Abgrenzung, allerdings in der gleichen Größenordnung. Ziel ist hier die gewerbliche Entwicklung auf bereits gewerblich genutzten Flächen weiterzuführen und weitere Bebauungen bzw. eine Verbesserung der Flächennutzungen zu ermöglichen. Die weitere Entwicklung soll nun über einem Bauungs- und Grünordnungsplan mit entsprechenden Festsetzungen konkretisiert und geregelt werden, um den Fortbetrieb und die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebs zu sichern und die Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Buchberg II“ umfasst die Grundstücke Flurnummern 801, 803 und 804 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Lengthal und eine Fläche von ca. 2,41 ha für das gepl. Gewerbegebiet. 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. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Abs. 1 und 2 festgesetzt. Dabei sind ausnahmsweise Zulassungen entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO hier auch aufgrund des Bestands vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die erforderlichen detaillierten Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet wurden auf der Ebene des Bauungs- und Grünordnungsplans getroffen.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o. ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor.

Es wurden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt und darüber hinaus der erforderliche Ausgleich im Geltungsbereich 2 des Bauungs- und Grünordnungsplans eingeplant.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden von 2003 angewendet. Hier war zunächst zu klären, was als „Altbestand“ einzustufen ist und damit nicht bzw. nicht mehr ausgleichspflichtig ist im Sinne der Eingriffsregelung, und welcher Teilbereich noch neu zu bilanzieren ist. Die Faktorenspanne liegt 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 9927 m<sup>2</sup> bei einem Faktor von 0,3 ein Ausgleichserfordernis von 2978,1 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich mit 2988 m<sup>2</sup> wurde als „2. Geltungsbereich Ausgleichfläche“ in räumlicher Nähe auf Teilflächen von Flurnr. 804 2314 m<sup>2</sup> (mit 674 m<sup>2</sup>) und 805 (mit 2314 m<sup>2</sup>) jeweils Gemarkung Lengthal nördlich der Gewerbegebietsflächen aufgenommen. Die Flächen sind als extensive Obstwiese zu entwickeln und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts bezüglich der Betroffenheit und Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	<p>Bereich ist bisher ohne Bedeutung für Erholung; Bisherige Wirkung bereits als Gewerbegebiet und vor Räumung als „Lagerfläche“, nur örtliche Einsehbarkeit, keine Fernwirkung aufgrund der Lage</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 im Bebauungsplan übernommen. Die Planwerte werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.</p> <p>Insgesamt sind diesbezüglich keine gravierenden Beeinträchtigungen gegeben</p>
Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p>Ausgangszustand ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen oder wertvolle Lebensräume; artenschutzrechtliche Konflikte/ Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden;</p> <p>durch Planung keine gravierende Verschlechterung gegenüber Bestand, sondern Förderung heimischer Gehölze und auch Aufwertung über die eingeplante Ausgleichsfläche mit extensiver Obstwiese, damit insgesamt Strukturaneicherung.</p> <p>Es sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand gegeben.</p>
Schutzgut Boden	<p>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 Wiesengebiet mit einer für eine intensive Nutzung weniger gut geeigneten Form.</p> <p>Es sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand gegeben.</p>

Schutzgut Fläche	<p>Die Flächen für das Gewerbegebiet sind bereits jetzt überwiegend versiegelt und teils bebaut. Für den Ausgleich wird auch keine ertragreiche, gut geformte Ackerfläche beansprucht, sondern ein Wiesensbereich mit einer für eine intensive Nutzung weniger gut geeigneten Form. Es werden nur wenig Flächen neu beansprucht (und zwar nur für den Ausgleich), im Wesentlichen werden dadurch nur bereits gewerblich genutzte Flächen besser nutzbar (ohne an anderer Stelle Flächen neu zu beanspruchen)</p> <p>Es sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand gegeben.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Keine Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. betroffen, kein Eingriff in Gewässer oder Grundwasser durch die gepl. Ausweisung als Gewerbegebiet,</p> <p>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</p> <p>Es sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand gegeben.</p>
Schutzgut Luft und Klima	<p>Stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings nicht gravierend anders als bisher, ansonsten in offener Lage gelegen, hier weiterhin mit guter Durchlüftung, auch wirken die rahmenden Grünflächen, die bestehenden angrenzenden Gehölzflächen und die Ausgleichsfläche ausgleichend.</p> <p>Die Entwicklung hat keine wesentlichen Veränderungen/ Auswirkungen auf das Klima</p>
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	<p>Das Gebiet wirkt bereits jetzt als Gewerbegebiet aufgrund der Gebäude und befestigten Flächen und vor Räumung auch als „Lagerfläche“, Es ist nur eine örtliche Einsehbarkeit, keine Fernwirkung aufgrund der Lage gegeben. Zudem ist das Gebiet 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>

	Es ist durch die gepl. Entwicklung keine gravierende Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbilds gegeben.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<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 gelten die Schutzbestimmungen gemäß Art 1 Abs. 2 BayDSchG. Bezüglich des als Denkmal ausgewiesene Gebäude wurde eine Neubewertung/ Über-prüfung 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. Bezüglich des Baudenkmal 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>Es sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand gegeben.</p>

Es sind mit der Ausweisung des Gewerbegebiets keine erheblichen nachteiligen bleibenden Veränderungen der Umweltauswirkungen verbunden, sowohl während des Baus bzw. des Betriebs oder im Hinblick auf Wechselwirkungen für Schutzgüter: Mensch/ Gesundheit, Pflanzen und Tiere/ Biotope, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaftsbild/ Erholung als bez. der Kultur- und Sachgüter und des Schutzguts Fläche oder im Hinblick auf eine Kumulation.

### 3. Planungsalternativen

Ein Belassen der bisher. Planung entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen des Grundstückseigentümers/ dortigen Unternehmens bezüglich der gewünschten weiteren gewerblichen Entwicklung: Dies ist hier vorgesehen unter Ausnutzung der bereits vorhandenen teilversiegelten Flächen und in Umsetzung der bisherigen Flächennutzungsplanung, in dem diese Lage bereits seit 1997 mit Deckblatt aufgenommen ist.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht dem Nutzungstyp des Gebietes und bezieht auch die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich mit ein.

### 4. Ablauf des Verfahrens

14.09.2021	Aufstellungsbeschluss; ortsüblich bekannt gemacht am 26.01.2024
26.01.2024 bis 01.03.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 09.01.2024 (Bekanntmachung v. 26.01.2024)
16.04.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

08.05.2024 bis 14.06.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 16.04.2024 (Bekanntmachung v. 08.05.2024)
23.07.2024	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) und § 3(2) BauGB wurden keine Äußerungen und Bedenken vorgebracht.

Die Hinweise und Äußerungen aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt und auch an den Grundstückseigner/ Bauherren weitergegeben.

Die Regierung von Niederbayern äußerte sich, dass Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Planung nicht entgegenstehen. Auch der Regionale Planungsverband Landshut äußerte keine Bedenken.

Seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau wurden von der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände vorgebracht bzw. keine Stellungnahmen abgegeben von Kreisbaumeister und Kreisarchäologie.

Das Landratsamt Dingolfing- Landau Technischer Umweltschutz wies auf Beurteilung der schalltechnischen Anforderungen durch ein entsprechendes Gutachten des Ing.-büros CHC hin, in dem die im Gebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der umliegenden Immissionsorte möglichen Lärmkontingente berechnet wurden und entsprechende textl. Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen wurden. Mit dem Gutachten und der Übernahme in die Bauleitplanung besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wurde empfohlen, auch für den Bereich Buchberg 5, der bisher nur im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingeplant ist, den B-Plan aufzustellen und die angesetzten Werte damit abzusichern. Die Einstufung erfolgte analog der schalltechnischen Beurteilung im anschließenden bereits bestehenden Gewerbegebiet Buchberg. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Buchberg II“ oder Neuaufstellung für den Bereich „Buchberg 5“ ist derzeit nicht geplant. Ziel der Bebauungsplanung zum „GE Buchberg II“ ist die Weiterentwicklung des Betriebs in Buchberg 3, der hierzu auch den Antrag auf die Aufstellung des Bebauungsplans gestellt hat und auch die sonstigen Rahmenbedingungen schaffen musste (bez. Altlastenthematik, Wasserrecht u. Ausgleich usw.).

Seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau, Wasserrecht wurden Hinweise gegeben zur Oberflächenentwässerung, welche in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung berücksichtigt sind und auch in der neuen durch OBW Ingenieurgesellschaft Landau/Isar erstellten Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung für Buchberg 3 (mit breitflächiger Versickerung bzw. Versickerung über Rigolensysteme) vorgesehen sind. Hierzu wurde mit Schreiben des Landratsamtes Dingolfing- Landau v. 28.08.2023 die Genehmigung erteilt.

Der Kreisbrandrat informierte über die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserbereitstellung. Diese sind in die Planung aufgenommen bzw. ergänzt worden.

Das Landratsamt Dingolfing- Landau Abfall- und Bodenschutzrecht gab bekannt, dass das Planungsgebiet nicht im Altlastenkataster erfasst ist. Es wurden grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial gemacht bzw. darauf hingewiesen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in dem Bereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden ist. Dann besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Ansonsten sind Untersuchungen und Dokumentationen laut der einschlägigen Merkblätter erforderlich. Diese Hinweise und Informationen wurde in die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit aufgenommen und an den Grundstückseigner/ Gewerbetreibenden weiter gegeben zur Beachtung.

Das Landesamt für Denkmalpflege äußerte sich bezüglich Baudenkmalpflege zum ausgewiesenen Baudenkmal D-2-79-128-11 „Bauernhaus, Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Trauf- und Giebelschrot, Ende 18. Jh.“. Zu diesem Einzelbaudenkmal gemäß Art. 1, Abs. 2 BayDSchG wurde auf

die aufzunehmenden Schutzbestimmungen des BayDSchG hingewiesen, die in den Unterlagen ergänzt wurden. Zudem wurde eine Neubewertung des Baudenkmals beantragt. Hierzu erfolgte eine Ergänzung entsprechend E-Mail vom 11.04.2024 von Frau Anke Borgmeyer, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, dass sich auf der Grundlage der übermittelten ausführl. Bilddokumentation und auch nach Akteneinsicht Folgendes feststellen lässt: „Das historische Wohnhaus ist ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG. Der rechtwinkelig angebaute Stadel jedoch nicht. Die Kartierung wird entsprechend angepasst. Die Datierung des Wohnbaus wird korrigiert.“ Dies wurde ebenfalls in die Planung entsprechend übernommen. Bezüglich Bodendenkmalpflegerischen Belangen gab es keine Bedenken, da die Belange der Bodendenkmalpflege in der Planung bereits ausreichend berücksichtigt waren.

Das Wasserwirtschaftsamt machte Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur erforderlichen Gestattung durch das Landratsamt Dingolfing- Landau und bezüglich Bodenschutzmanagement. Diese wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bezüglich Bodenschutz sind die Äußerungen und Hinweise seitens des Landratsamt Dingolfing-Landau – Abfall- und Bodenschutz mit aufgenommen worden.

Das staatliche Bauamt Landshut äußerte sich zunächst bezüglich der Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen und bezüglich der Errichtung einer Linksabbiegespur. Hierzu fand ein ergänzender Austausch per e-mail statt zwischen der Gemeinde und staatl. Bauamt. Hierzu wurde per E-Mail am 23.02.2024 von Fr. Hopfenspirger Staatl. Bauamt Landshut ergänzend geäußert: „Eine Linksabbiegespur wird dann erforderlich, wenn die Einmündung unfallauffällig wird. Die Anzahl der Fahrten ist relativ überschaubar, so dass keine Abbiegespur erforderlich ist“. Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB wurde keine Einwände geäußert, nachdem dies in der Planung berücksichtigt wurde.

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte keine Einwendungen und machte einige Hinweise zu 20 kV-Freileitungen und Kabel und entsprechende Sicherheitshinweise dazu, welche beachtet werden und an den Grundstückseigner/ Gewerbetreibenden weitergegeben wurden

Der Wasserzweckverband Mellersdorf machte Hinweise zur Wasserversorgung und zur Löschwasserbereitstellung, welche in der Planung berücksichtigt sind und an den Grundstückseigner/ Gewerbetreibenden weitergegeben wurden.

Die Hinweise und Äußerungen wurden bei der Abwägung berücksichtigt und auch an den Grundstückseigner/ Gewerbetreibenden weitergegeben zur Beachtung.

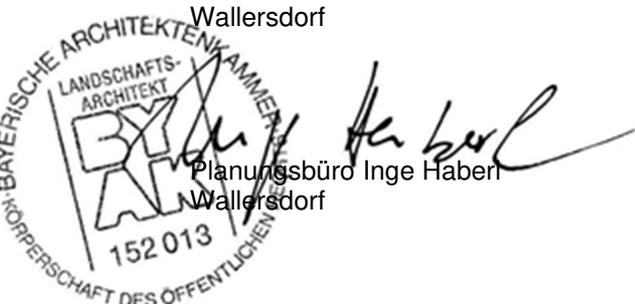
Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände/ Bedenken/ Hinweise geäußert worden oder keine Stellungnahmen eingegangen.

## 6. Hinweis auf die Unterlagen

Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Buchberg II“  
Stand Satzungsbeschluss v. 23.07.2024  
Plan m. Festsetzungen u. Verfahrensvermerken,  
Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
Anlage 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 u. §§ 2a u.4c BauGB  
Anlage 2 Karte zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
Anlage 3 zu Begründung „Pflanzenliste“  
Anlage 4: 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

Gemeinde Moosthenning, den



1. Bgm. Anton Kargel  
Gemeinde Moosthenning