

## **1. ERLÄUTERUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1.1 Feststellung der städtebaulichen Situation**

Das Plangebiet liegt südlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung des Ortsteils Ziering und kann über die Staatsstraße erschlossen werden.

Zwischen der geplanten Bebauung im rückwärtigen Plangebiet und den Gewerbeflächen ist ein Grüngürtel mit einem mittleren Abstand von etwa 33m vorgesehen; in diesem Grüngürtel kann ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Im Süden stehen landwirtschaftliche Nutzflächen an. An der östlichen Seite grenzt das Plangebiet an Pufferfläche zwischen Biotop und Plangebiet an. Zum Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach als Gewerbeflächen festgelegt, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.2 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Drei Bauwerber die im Gemeindebereich Schaibing ihren Betriebssitz Bereits haben, wollen ihre notwendigen Betriebserweiterungen im Ortsteil Schaibing realisieren. Dafür können von diesen Bauwerbern die im Bebauungsplan dargestellten Flächen erworben werden.

### **1.3 Inhalt des Bebauungsplanes – Planungsziele**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Im Bebauungsplan sind die möglichen Bauflächen, die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz dargestellt.

### **1.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird für die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr unmittelbar durch den Ausbau das im Süden anstehenden Gemeindeweges, an die Staatsstraße herangeführt.

## **1.5 Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasser kann durch den Bau eines Abwasserstranges über dem gemeindlichen Kanalsystem, das im Bereich des Flurnr. 277/1 im öffentlichen Straßenbereich ansteht, problemlos eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück zusammengeführt, in Pufferrigolen gesammelt und im Osten des Plangebietes über die Flur-Nr. 274 in die Oberflächenwasser - Sammelteiche zugeführt.

## **1.6 Wasserversorgung**

Das geplante Projekt kann durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz versorgt werden.

## **1.7 Elektroversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlich zuständigen Elektro-Versorgungs-Unternehmens (EVU) grundsätzlich sichergestellt.

Die technische Lösung soll durch die Anhörung des EVU im Bauleitplanungsverfahren abgeklärt werden. Die vorhandene über das Plangebiet führende 20-KV Freileitung soll abgebaut bzw. verlegt werden.

## **1.8 Brandschutz**

Die baulichen Anlagen werden über die Erschließungsstraße erschlossen; Die Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr nach DIN 1490 sind für die Erschließungsanlagen erfüllt, der Nachweis für die einzelnen Bauvorhaben ist im Bauantragsverfahren zu führen.

## **1.9 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Feuerlöschleitungen an der Staatsstraße im Zuge der Baumaßnahme in das Plangebiet einzuführen und mit der Herstellung eines Oberflurhydranten im Bereich der Erschließungsstraße die

Anschlussmöglichkeit für die Feuerwehr zu schaffen.

Für die Herstellung der Löschwasserversorgung sind das Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayr. Landesamtes für Wasserwirtschaft und des DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu beachten.

Entsprechend diesen Vorschriften ist ein Grundschutz an Löschwasser von ca. 1200 l/min zu gewährleisten.

#### **1.10 Lärmbelastungen / Lärmschutz**

Durch die Festsetzung von max. zulässigen Schallleistungsgrenzwerten sind direkte Lärmemissionen auf die benachbarte Bebauung weitgehend ausgeschlossen.

Dazu sind zusätzlich die erforderlichen Ausgleichsflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften als Pufferfläche eingeschoben.

#### **1.11 Grünordnung**

Im Bebauungsplan sind durch textliche Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzungen und Begrünungen festgelegt; die Durchführung dieser Maßnahmen hat zeitnah zu erfolgen.

## **2. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **2.1 Anlass**

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt den Bauwerber die Aufstellung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet und darin Gewerbebetriebe zu errichten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,94 Hektar.

Da nunmehr mit der baulichen Nutzung der im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche durch die geplante Bebauung eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

#### **2.1.1 Vorhabenstyp**

Art der baulichen Nutzung:

Nach den textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen, sowie nach der Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gebäude im Plangebiet ist die offene Bauweise festgelegt und die Wandhöhe mit 11,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe ist auf 7,00 m Höhe begrenzt und die Dachneigung mit mind. 11 ° bestimmt.

Die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 1,8 für das GE , sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze festgelegt.

#### **2.1.2 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des "Leitfadens" zur "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", Hrsg.: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren).

## **2.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die gesamte Planfläche ist als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden. Es sind keine Flächen vorhanden, die besonders schutzwürdig und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter an Hand dem Vergleich der Listen 1a bis 1c kann eine Einordnung des Ist-Zustandes erfolgen nach

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Fehlen von Kleinstrukturen und die derzeitige naturferne Intensivlandwirtschaftlicher Nutzung lassen auf eine geringe Bedeutung der Schutzgüter schließen, hier mit dem oberen Wert aus Liste 1a.

## **2.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen**

**2.3.1** Ein Eingriff in die Flächen des Plangebietes in Bezug auf umweltbezogene Belange wird insbesondere durch Versiegelung von Flächen erfolgen, so im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und der dort geplanten Bebauung. Durch die Nutzung der Flächen mit Teilüberbauung und Teilversiegelung geht ein Teil der Schutzfunktionen verloren. In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ A zu, d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, da eine Grundflächenzahl GRZ höher als 0,35 festgesetzt ist.

### **2.3.2 Vermeidungs- / Minderungs- und Schutzmaßnahmen**

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können.

In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.

Neben einer erhöhten Bodenversiegelung ist durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes in Ortsrandlage auch das Landschafts- bzw. Siedlungsbild betroffen. Zur landschaftsgerechten Einbindung sind deshalb Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes

vorgeschrieben (Pflanzpflicht nach §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB), darüber hinaus wird festgesetzt:

- Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist in den Untergrund bzw. in einen Vorfluter abzuleiten
- Verwendung ausschließlich heimischer Gehölzarten
- Hinweis auf die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen
- Ausschluss nicht zum Naturraum zählender Pflanzenarten
- zur Aufrechterhalten der Durchgängigkeit für die Fauna sind Sockelmauern unzulässig

## **2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,96 ha.

Daraus fallen die Ausgleichsfläche mit ca. 0,13 ha heraus.

Im Hinblick auf die Zuordnung der Eingriffsschwere und der geringen Bedeutung der Schutzgüter lässt sich dem Plangebiet insgesamt eine Beeinträchtigungs-Intensität nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren – mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6 zuordnen.

Es ist vorgesehen und im Beb.-Plan festgesetzt, dass die Stellplatzflächen aus versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden.

Aus diesen Erkenntnissen kann – unter Berücksichtigung der Wertung des Gebietes in Bezug auf die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – der mittlere Wert für Gebiete des Typ A aus Faktor 0,3 bis 0,6, also Faktor 0,45 angesetzt werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist auf der Grundlage nachstehendem Rechennachweis ermittelt:

Fläche des anzurechnenden Plangebietes:

0,96 ha- 0,13ha

0,83 ha

Bedarf an Ausgleichsfläche: 0,45 x ,83 ha

0,36 ha

## **2.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen Auswahl geeigneter Flächen**

Für das festgesetzte Gewerbegebiet werden die erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Investoren im Zuge der bereitgestellten Pufferfläche zwischen den Gewerbegebietsflächen und den Wohnbauflächen teilweise nachgewiesen:

Erforderliche Ausgleichsfläche 0,36 ha

Vorhandene Ausgleichsfläche 0,13 ha

Die restlichen erforderlichen Ausgleichsflächen für das gesamte Plangebiet werden auf dem Puffergrundstück zwischen dem Biotop Nr.56 und dem lt. anhängender Planskizze vom Markt Untergriesbach bereitgestellt.

Für die Ausgleichsfläche ist vorgesehen:

- Anlage einer Baum-, Strauch- und Buschfläche aus heimischen Laubgehölzen
- Extensivierung der Ausgleichsfläche  
zweimalige Mahd ab dem 15.05. des jeweiligen Jahres
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen

Mit den geplanten Maßnahmen sollen die Funktionsverluste von Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit als möglich ausgeglichen werden.

## **2.6 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme**

Zur Sicherstellung der Durchführung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Eintragung einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf diesen Flächen und einer Reallast zugunsten der Gemeinde festgelegt.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den dargestellten Flächen ermöglicht werden, kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln und dadurch Arbeitsplätze in wohnnahen Umgebung zu schaffen.

Umfang und Art der Bebauung ist im Bebauungsplan und in der Erläuterung zum Bebauungsplan dargelegt.

##### **3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung**

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ( $L_{w''}$ ), bezogen auf das nordwestlich gelegene allgemeine Wohngebiet (z.B. Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 146/24, 146/26, 146/22, 146,21) von  $60\text{dB(A)/m}^2$  tagsüber und von  $47\text{ dB(A)/m}^2$  nachts nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.

Die oben genannten Werte beziehen sich nicht nur auf den überbaubaren Grundstücksbereich, sondern auf die gesamte gewerblich nutzbare Grundstücksfläche.

#### **3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen dargestellt.

Dabei soll die besondere Empfindlichkeit – soweit gegeben – gegenüber der Planung herausgestellt und evtl. Hinweise auf deren Berücksichtigung bei den Planungen gegeben werden.

Eine daraus entstehende Veränderung des Umweltzustandes wird dann dokumentiert und bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

Im näheren Umfeld des neuen Plangebietes ist eine gemischte Nutzung durch Wohnung und Gewerbe gegeben, wie auch so im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes am Ortsrand sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Barrierewirkung) zu erkennen.

Durch die Planung wird die evtl. Belastung aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der daraus resultierenden Immissionsbelastung weiter vom Ortskern bzw. von den bisher unmittelbar belasteten Anwohnern abgedrängt.

Die verbleibenden Immissionsbelastungen aus den an die Planflächen angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen haben auf das Plangrundstück mit der geplanten Nutzung keinen wesentlichen Einfluss.

Die Duldung dieser Immissionen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet weist aufgrund der bisherigen Nutzung wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf, was auf die intensive, landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Durch die Nutzung mit Vorbelastungen aus Düngerpestiziden- und Herbizideintrag sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Biotop lt. der amtlichen Kartierung sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Osten grenzt Biotop Nr. 56 an.

Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden und erscheint auch nicht erforderlich.

### **3.2.3 Schutzgut Boden**

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist auf Grund der bisherigen Nutzung in keiner Weise gestört oder angegriffen.

Eine Bodenuntersuchung in Bezug auf den Aufbau der Bodenstruktur wurde bisher nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine sehr geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

Umweltauswirkungen liegen vor allem in der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Überbauung und Versiegelung.

### **3.2.4 Schutzgut Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist zwischen Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus Arbeiten an benachbarten Grundstücken nicht an und es sind deshalb aus den geplanten Maßnahmen heraus keine Auswirkungen auf Grundwasser zu erwarten. Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht.

Das anfallende Oberflächenwasser sickert auf Grund der hohen Dichte der Oberfläche aus der bisherigen Nutzung kaum bzw. erst nach langen Regenperioden wegen der dann stattgefundenen Aufweichung der Bodenkrume in den Untergrund ein.

Das Oberflächenwasser läuft derzeit nach Nordosten hin – entsprechend der Hangneigung – in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ab.

Durch die geplanten Maßnahmen wird das Oberflächenwasser aus den Bauflächen zusammengefasst und in das vorhandene Ableitungssystem gedrosselt abgeleitet. Die Regenrückhaltung ist durch die Bauwerber auf den Baugrundstück selbst sichergestellt.

Eine grundsätzliche Veränderung des Wasserhaushalts wird durch die beabsichtigte Planung nicht geschaffen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diese vorhandenen Ableitungen sind gegeben.

### **3.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächenstruktur der umliegenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

Auch auf Grund der Planung mit unwesentlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Grund der begrenzten Größe des Plangebiets keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

### **3.2.6 Schutzgut Landschaft**

Derzeit sind die Flächen, an die das Plangrundstück anschließt in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung. Lediglich im Bereich der bebauten Grundstücke sind mit einer kleineren Pflanzung von Obstbäumen Ansätze für eine begrünte Ortsraumgestaltung gegeben.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann nunmehr, rechtlich abgesichert, eine geschlossene Eingrünung erreicht werden.

Durch die zeichnerische Darstellung und die textlichen Festsetzungen für die Eingrünung des Plangebietes, sowie durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan bei der Bearbeitung des Bauprojektes, kann die Ausbildung des Ortsumfeldes aktiv mit gestaltet werden.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor und es sind daher keinerlei negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig – von Fall zu Fall in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung – sowohl durch Gebäude wie auch durch Fahrstraßen und Parkplatzflächen – zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt.

Es erhöht sich also der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Durch die Anlegung von Rückhaltebecken und damit verbundenen gedrosselten Ableitung in das vorhandene Ableitungssystem wird diese Beeinträchtigung zumindest teilweise etwas kompensiert.

### **3.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Die geplante Nutzung entsprechend der Benennung als Gewerbegebiet dient der Sicherung und ggf. Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Die Umweltauswirkungen sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter in nachstehender Aufstellung gelistet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	+
Tiere und Pflanzen	- keine	-
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	++
Luft und Klima	- kaum erkennbare Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neuanlage eines geschlossenen Ortsrandes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur- u. Sachgüter	- keine	-
Wechselwirkungen	- Mensch / Pflanzen u. Tiere / Boden - Landschaft / Mensch - Boden / Wasser	+

### **3.2.10 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

Positiv könnte die Schaffung einer eingegrünten Baufläche an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes für eine positive Entwicklung des Ortsbildes werden.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bebauten Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt.

Eine gezielt geplante Ausbildung eines begrüntem Straßenrandes in diesem Bereich wäre nicht durchsetzbar.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Vorhandene Baumbestände und Hecken sind durch Planung nicht betroffen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind entsprechende Grünstreifen mit Pflanzgeboten für Bäume vorgesehen.

- Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers durch Oberflächenpufferbecken wird eine Rückführung und damit die Grundwasser-eintragung in den Boden unterstützt.

- Schutzgut Landschaft

Eine Randeingrünung mit dem Aufbau einer allee-ähnlichen Pflanzung entlang der Kreisstraße, sowie die Anlage einer Laubbaumpflanzung zwischen den Baukörpern tragen zur landschaftlichen Einbindung positiv bei.

#### **3.4.2 Ausgleich**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend den Vorschriften über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung über ein Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) geprüft und bearbeitet (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").

Die dort ermittelten Ausgleichsflächen werden im Plangrundstück nachgewiesen. Fehlende Ausgleichsflächen über das Öko-Konto des Marktes Untergriesbach abgeglichen.

### **3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

In der vorbereitenden Untersuchung für den Standort dieser Bauflächen werden Alternative Möglichkeiten nicht untersucht da hier durch die Darstellung der Gewerbeflächen im Flächenuntersuchungsplan die Planungsziele des Marktes Untergriesbach weiter verfolgt werden können.

### **3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden (siehe Pkt. 3.4.2) verwendet. Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden nicht eingeholt.

Die grundsätzliche Abarbeitung des geplanten Vorhabens wurde mit der Verwaltung des Marktes Untergriesbach abgestimmt.

Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit, sowie zu Feststellungen zum Grundwasserstand basieren auf Angaben des Grundstückeigentümers und der Anlieger.

### **3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Oberflächenwassers – auch in Bezug auf die Abflussgeschwindigkeit – gewährleistet ist.

Es erscheint deshalb erforderlich, im Abstand von etwa 5 Jahren die Funktionsfähigkeit der gesamten Entwässerungseinrichtung für das Oberflächenwasser zu überprüfen.

### **3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das geplante Gewerbegebiet wurde ein abgeschirmter Bereich mit Anbindung an eine ausreichend große Zufahrtsstraße am Ortseingang gewählt. Durch diese Gewerbeprojekte wird die Sicherung und ggf. Neuschaffung von Arbeitsplätzen in Wohnplatznähe abgesichert und gefördert.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume – weder von Mensch, Tier oder Pflanze – betroffen.

Durch eine intensive Durchgrünung, der Rückhaltung von Oberflächenwasser und der damit erfolgten Abflussdrosselung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen für das Oberflächenwasser vor.