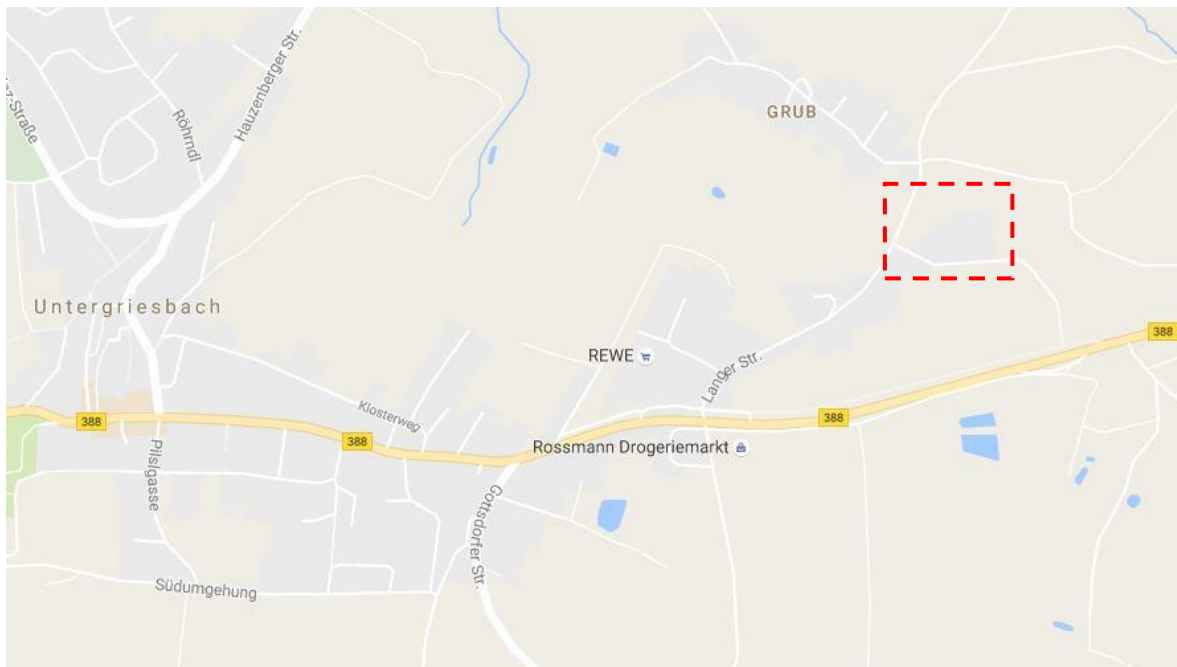


Markt Untergriesbach

Bebauungsplan + Grünordnungsplan
„GE Langer Straße“ Deckblatt 7

Begründung
+
Umweltbericht

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2199_Begr

Index

a

27.10.2016

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4	Erschließung	6
5	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	7

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	8
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen	13
Tabelle 3: Geeignete standortheimische Baumarten 1. Wuchsgrößenklasse	14
Tabelle 4: Eingriffsbilanz	16
Tabelle 5: Ausgleichsbilanz	16

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft.....	10
Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Firma EVS Elektronik möchte im Gewerbegebiet Langer Straße im Markt Untergriesbach ihr Firmengelände erweitern und weitere Gebäude zu errichten. Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplans (zuletzt geändert durch Deckblatt 6) notwendig. Die Änderung umfasst die Fl.Nr. 1481/5 und 1481/4 Gmkg. Untergriesbach. Durch die Planung soll die Baugrenze an die geplante bauliche Betriebsentwicklung angepasst werden. Eine Anpassung der zulässigen Höhen sowie der grünordnerischen Vorgaben ist ebenfalls erforderlich.

Ziel ist es, die Betriebsentwicklung durch Errichten von Gebäuden für Büros, Forschung und Entwicklung am Standort zu sichern.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	0,43 ha
Bauland netto	0,43 ha
Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:	
Überbaubare Grundstücksfläche	0,28 ha
Flächen für Bepflanzung	0,02 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes Langer Straße. Es ist bereits in ein bestehendes Gewerbegebiet eingebunden. Die Flurnummer 1481/4 Gmkg. Untergriesbach ist derzeit noch nicht baulich genutzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist sie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Beschränkungen werden für die Fl.Nr. 1481/4 und 1481/5 übernommen.

Die Fl.Nr. 1481/5 Gmkg. Untergriesbach wird bereits durch die Firma EVS Elektronik baulich genutzt. Die Bebauungsplanänderung umfasst unter anderem eine Erweiterung der Baugrenze. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen lassen nur Betriebe ohne störende Emissionen wie z.B. Rauch, Ruß, Dämpfe, Geruch, Licht und Lichtreklame zu. Zudem sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräuschemissionen einen Schalleitungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Langerstraße Deckblatt 3 werden übernommen. Die GRZ wird darin mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 ist für Anlagen nach §19.4 BauBNVO zulässig. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgelegt. Die Abstandsflächen werden durch die Bebauungsplanänderung nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe wird auf 11,0 m ab Höhenbezugspunkt in der Straße festgelegt. Die maximale Wandlänge der Einzelbaukörper wird auf 40m beschränkt.

Eine Festsetzung zu Geländeauffüllungen und -abtrag wird ergänzt. Bedingt durch den Höhenunterschied im Osten des Geländes zum Nachbargrundstück wird eine Böschung bzw. eine Stützmauer den Höhenunterschied von ca. 3 m im Süd-Östlichen Eck des Grundstücks überwinden müssen. Bei Geländeänderungen sind die im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Der gültige Grünordnungsplan sieht im Norden der Grundstücke Fl.Nr. 1481/4 und 1481/5 eine einreihige Baumpflanzung vor. Im Bereich der Fl.Nr. 1481/4 und 1481/5 sind dies 8 Bäume. Da sich angrenzend an die beiden Flurstücke im Norden ein Gehölzbiotop befindet, das eine ausreichende Eingrünung zur umgebenden Landschaft darstellt, wird die im Grünordnungsplan festgesetzte Baumpflanzung entlang der Straße „Am Bahndamm“ mit 5 Bäumen verwirklicht. Weitere 3 Bäume werden im westlichen Eck des Grundstücks Fl.Nr. 1481/4 gepflanzt. Zur Durchgrünung der Parkplatzfläche wird pro 6 Stellplätze 1 Baum festgesetzt. Die Pflanzung kann an geeigneter Stelle auf dem Grundstück erfolgen.

Als Kompensationsmaßnahme werden weitere 6 Bäume als Hochstamm STU 18/20 auf dem Grundstück in 16m² durchwurzelbarer Bodenfläche gepflanzt.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor.

4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Bundesstraße B388 her über die Langer Straße und die Straße „Am Bahndamm“. Es ist davon auszugehen, dass beide Straßen und die überörtlichen Straßen ausreichend geeignet sind, den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Durch die Erweiterung der Betriebsgebäude in Form der Zweige Entwicklung und Forschung und eines Bürogebäudes werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch Kundenverkehr entstehen. Die zusätzliche Mitarbeiterzahl ist am vorhandenen Verkehr eher wenig zu messen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist aus dem Netz der Gemeinde Untergriesbach vorgesehen. Ausgangspunkt der Versorgung ist die bestehende Versorgung im GE Langer Straße.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist im Trennsystem über im Anschluss an die im GE Langer Straße vorhandene Kanalanlage vorgesehen.

Die Energieversorgung des Gebietes ist mittels Strom seitens der Bayernwerk AG vorgesehen.

Eine Versorgung mit Telediensten ist durch die Telekom vorgesehen.

5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

Auf den Fl. Nr. 1481/5 und 1481/4 Gmkg. Untergriesbach sollen die Baugrenzen und die GRZ erweitert und eine Geländeauffüllung sowie -abtrag ermöglicht werden. Des Weiteren soll die zulässige Bauhöhe der Gebäude von 7,75m auf 11,0m erhöht werden.

5.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

5.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung durch GRZ 2 v.0,8 auf 0,9			○	○	○				
	Erweiterung Baugrenze									
	Geländeabtrag		○		○	○		○		
	Erhöhung der Wandhöhe							○		
Bau	Geländeveränderung während des Baubetriebs				○	○				
Betrieb	Gewerbliche Geräusche	○								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet liegt mitten im Gewerbegebiet Langer Straße.

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung oder als Wohnumfeld. Die Einschränkungen des eingeschränkten Gewerbegebietes lassen nur Betriebe ohne störende Emissionen wie z.B. Rauch, Ruß, Dämpfe, Geruch, Licht und Lichtreklame zu. Zudem sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräuschemissionen einen Schallleitungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Umweltauswirkungen:

Die festgesetzten Grenzwerte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht modifiziert, somit sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich entlang des alten Bahndamms eine dichte Baumhecke mit überwiegendem Bewuchs aus Eichen. Die Baumhecke ist als Biotop amtlich kartiert (7448-0067-002 Baumhecke südöstlich Grub). Das Biotop liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Im Süden und Südwesten wird das Gelände durch die Straße „Am Bahndamm“ begrenzt. Östlich schließt die Lagerfläche (Fl.Nr.1481/7) einer Baufirma an. Zu dieser Fläche besteht in der südöstlichen Ecke ein Höhenunterschied von ca.3m.

Die Fläche ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Fl.Nr. 1481/4 wird als Grünland genutzt, nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Bebauung jedoch zulässig. Auf Flurnummer 1481/5 befindet sich bereits eine einstöckige Lagerhalle der ansässigen Firma EVS Elektronik.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weisen beide Flächen eine sehr geringe (Stufe 1 von 5, bereits versiegelte Flächen) bis geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) auf (Abbildung 1).

Umweltauswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung, die Ausdehnung der Baugrenze und die erweiterte GRZ von 0,8 auf 0,9 ist eine die Versiegelung einer größeren Fläche zulässig. Teilbereich, die nach rechtskräftigen Bebauungsplan nicht überbaut werden konnten, dürfen nun überbaut werden. Um den Höhenunterschied zur im Osten angrenzenden Baufirma zu überwinden, wird eine Stützmauer benötigt werden. In einigen Bereichen entstehen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft



Geltungsbereich	Einzelbaum, bedeutend aufgrund Standort, Größe und Alter	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
Zustand von Natur und Landschaft	amtlich kartiertes Biotop	Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
Wiese	nach gültigem Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze	Wertstufe 2 von 5 (gering)
Gehölz	Gebäude Bestand	Wertstufe 5 von 5 (hoch)
Böschung		
Schotterfläche		
Asphalt		

Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp auf Flurnummer 1481/4 ist Braunerde aus skelettführendem (Kyro-) Sand bis Grussand. Der Standort ist carbonatfrei und hat ein mittleres Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist sehr hoch. Die Funktion als Nitratpuffer ist gering ausgeprägt. Die Bindungsstärke für Cadmium ist gering einzustufen. Die Ertragsfähigkeit ist ebenfalls gering.

Auf Flurnummer 1481/5 ist circa ein Drittel der Fläche bereits durch eine Asphaltfläche versiegelt. Die übrige Fläche weist den gleichen Bodentyp wie Flurnummer 1481/4 auf.

Bewertung des Zustandes:

Geringe-mittlere Bedeutung (Stufe 2-3 von 5)

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die erhöhte GRZ auf bis zu 90% der Fläche überbaut, davon wird ein großer Teil auch versiegelt. Durch den Geländeabtrag im Südosten wird das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.

Bewertung der Auswirkungen:

Es entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Diese waren jedoch durch den bisherigen Bebauungsplan größtenteils schon zulässig.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Auf Fl.Nr. 1481/4 ist eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Da das Grundstück von Westen, Süden und Osten von Bebauung eingeschlossen ist, ist nicht mit einem intakten natürlichen Wasserhaushalt zu rechnen. Auf Fl.Nr. 1481/5 ist aufgrund der bestehenden Bebauung von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Umweltauswirkungen:

Die starke Versiegelung wird auf Fl.Nr. 1481/4 primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Boden für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen; stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es entstehen auf Fl.Nr. 1481/4 erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Diese waren jedoch durch den bisherigen Bebauungsplan größtenteils schon zulässig.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Der geplanten Fläche kommt, aufgrund der Lage im bestehendem Gewerbegebiet, weder eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet noch für die Frischluftversorgung zu.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Rande eines bestehenden Gewerbegebiets. Im Norden befindet sich entlang einer aufgelassenen Bahnstrecke ein biotopkartiertes Gehölz, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Das amtlich kartierte angrenzende Biotop im Norden der beiden Flurstücke 1481/4 und 1481/5 liegt circa 1,5 m tiefer, die Höhen der Bäume im Biotop liegen bei circa 10 m oberhalb des Geländes der Fl.Nr. 1481/4 und 1481/5.

Zustandsbewertung:

Da das Gebiet bereits durch das angrenzende Gewerbe geprägt ist, ist die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Landschaftsbild als gering (Stufe 2 von 5) einzustufen.

Auswirkungen:

Der geänderte Bebauungsplan lässt eine Wandhöhe von 11 m zu, damit wird das im Norden angrenzende Gehölz nur geringfügig überragt. Da das beplante Gebiet bereits durch Gewerbe geprägt ist und die nördlich angrenzende Kulturlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird, sind keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich.

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Sehr gering bis mittel hohe Bedeutung (1-2)	erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Geringe Bedeutung (2)	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (2)	erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (2)	

5.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnten nach rechtswirksamen Bebauungsplan die Fl.Nr. 1481/5 und die Fl.Nr. 1481/4 Gmkg. Untergriesbach auf 80% der Fläche überbaut werden. Ohne die notwendigen Änderungen des Bebauungsplans wie die Erweiterung der GRZ um 0,1, die Anhebung Wandhöhe auf 11m und Die Vergrößerung der Baugrenze wird der Standort für die Firma EVS Elektronik nicht zu halten sein.

Umweltauswirkungen sind im Falle einer Nichtdurchführung nicht abzuschätzen, da ein etwaiger neuer Standort nicht bekannt ist.

5.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da das bestehende Biotop im Norden der Fl.Nr. 1481/5 und 1481/4 Gmkg. Untergriesbach bereits genügend Sichtschutz zur angrenzenden Kulturlandschaft bietet, werden die Eingrünungsmaßnahmen vorwiegend im Süden des Baugrundstücks erfolgen und als Pflanzung in Form von 5 Straßenbäumen entlang der Straße „Am Bahndamm“ erfolgen. Weitere Baumpflanzungen erfolgen in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 1481/5 und begleitend zur den Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks. Durch diese Maßnahmen kann die zusätzliche bauliche Nutzung in die Landschaft eingebunden werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden in geringem Ausmaß auf beiden Flurstücken statt (Abbildung 2).

Durch die Erweiterung der GRZ von 0,8 auf 0,9 kommt es innerhalb der Fläche des Geltungsbereichs von 4250 Quadratmetern zu zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es können Flächen der mäßig artenreichen Wiese auf Fl.Nr. 1481/4 und Teile der Schotterfläche auf Fl.Nr.1481/5 in zusätzlicher Höhe von 425 m² (4250m² x 0,1) versiegelt werden.

Der Kompensationsfaktor für Flächen geringer Wertigkeit wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt, für Flächen einer sehr geringen Bedeutung ein Faktor von 0,3. Aus den Eingriffen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 170 m² (Tabelle 4).

Die Kompensation der zusätzlichen Eingriffe von einem erlaubten erweiterten Flächenverbrauch von 10% erfolgt durch die zusätzliche Durchgrünung der Fläche mit Bäumen als Hochstämmen STU 18/20. Die Pflanzung der Bäume erfolgt in 16 m² durchwurzelbarer Fläche.

Für die Kompensationsmaßnahmen wurde ein Anrechnungsfaktor von 1,8 angenommen. Bei Umrechnung des Flächenbedarfs und einem Anrechnungsfaktor von 1,8 wären dies 6 Bäume (nach Tabelle 3). Damit ist der Ausgleichsbedarf von 170 m² abgedeckt.




Tabelle 3: Geeignete standortheimische Baumarten 1. Wuchsgrößenklasse

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft



Zustand Natur + Landschaft

-  Gehölzbestand
-  Einzelbaum, bedeutend aufgrund Standort, GröÙte und Alter
-  nach gültigem Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze

Einwirkungen auf Natur + Landschaft

-  neu festgesetzte Baugrenze

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungssintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
A	1	212	0,30	60
A	2	212	0,50	110
Summe				170

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
6 Bäume a 16m ² Fläche	96	1,8	173
Summe Ausgleich vorhanden			173
benötigte Ausgleichsfläche			170

5.6 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich im Zuge oder nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden die seitens der Gemeinde beachtet.

5.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Baugrenzen sowie der GRZ eines Gewerbegebietes. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wirken sich durch die Planung erhebliche aber ausgleichbare Beeinträchtigungen aus. Die Schutzgüter Menschen, Klima, Luft, Landschaft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Ausgleich findet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs statt.

Planverfasser

Passau, den xx.xx.2016

.....
Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Untergriesbach

Untergriesbach, den xx.xx.2016

.....
Hermann Duschl (1. Bürgermeister)