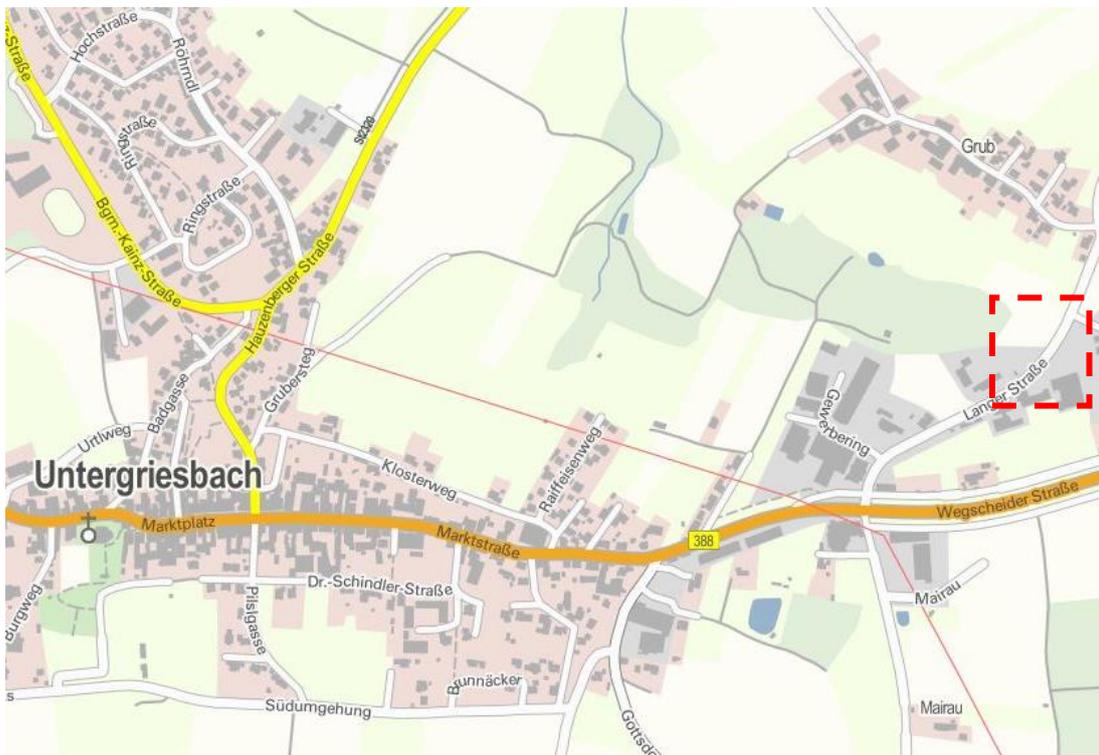


Markt Untergriesbach

Bebauungsplan + Grünordnungsplan
„GE Langer Straße“ Deckblatt 6

Begründung + Umweltbericht

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2011_Begr

Index

A	25.05.2016 - ha
B	08.04.2019 - ha
C	06.06.2019 - sp
D	07.08.2019 - sp

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

Inhaltsverzeichnis	2
1 Erfordernis und Ziele der Planung	3
2 Kennzahlen der Planung	4
3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4 Erschließung	8
5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	9
6 Anlage	20

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	10
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen	15
Tabelle 3: Eingriffsbilanz	18
Tabelle 4: Ausgleichsbilanz	18

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft	12
Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft	17
Abbildung 3: Ausgleichsmaßnahme	19

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Firma Huber Kunststoffverarbeitung möchte im Gewerbegebiet Langer Straße im Markt Untergriesbach ihr Firmengelände erweitern. Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Geltungsbereich umfasst nordwestlich der Langer Straße die Flurnummern der Gmkg. Oberötzdorf 495/6, 495/4, 495/2 und einen Teilbereich der Flurnummer 495 sowie einen Teilbereich der Flurnummer 1441 der Gmkg. Untergriesbach. Südöstlich der Langer Straße sind im Geltungsbereich die Flurnummern der Gmkg. Untergriesbach 1485 und 1442/1 integriert.

Das GE 8 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Planung soll die Baugrenze angepasst werden, sowie eine Geländeauffüllung ermöglicht werden.

GE 12a und GE 12b sind als nicht eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, welche bereits durch die Firma Huber Kunststoffverarbeitung baulich genutzt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Baugrenze erweitert.

Die Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden insbesondere im Norden und Westen der Bauflächen Anpflanzungen in den räumlichen Geltungsbereich des Planes aufgenommen. Das Kapitel Umwelt und Landschaft stellt den Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB dar.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	1,31 ha
Verkehrsflächen (überörtlich + örtlich, inkl. Grün)	0,102 ha
Grünfläche	0,178 ha
Bauland netto	1,029 ha
GE 8	0,507 ha
GE 12a	0,486 ha
GE 12b	0,036 ha
Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:	
Überbaubare Grundstücksfläche	0,620 ha
Flächen für Bepflanzung	0,143 ha
Flächen für Maßnahmen Landschaftspflege	0,048 ha
Flächen zum Vegetationserhalt	0,100 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet Langer Straße. Es ist bereits in ein bestehendes Gewerbegebiet eingebunden. Das GE 8 wird zurzeit noch als Grünland genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist es als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die bislang im Bebauungsplan festgesetzten Beschränkungen werden für das GE 8 übernommen.

GE 12a und GE 12b befinden sich bereits in Nutzung durch die Firma Huber Kunststoffverarbeitung. Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Erweiterung der Baugrenze. Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan als uneingeschränkte **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung sieht für das GE 12a und 12b keine Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung im Katalog des § 8 Abs. 2 BauNVO vor.

Grundsätzlich ist eine **Wohnnutzung** im Planbereich ausgeschlossen. Der gesamte bisher rechtskräftige Bebauungsplan schließt Wohnungen in Ausnahmefällen nicht aus (bisherige Festsetzung C.3.8). Dies wird für bebaute Bereiche so beibehalten, um betriebsbezogenes Wohnen dort bei Bedarf ausnahmsweise zu ermöglichen. Dies bedarf aber einer Zustimmung des Marktes Untergriesbach.

Die Einschränkungen im GE 8 lassen nur Betriebe ohne störende Emissionen wie z.B. Rauch, Ruß, Dämpfe, Geruch, Licht und Lichtreklame zu. Zudem sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche die schalltechnischen Orientierungswerte in der Umgebung nicht überschreiten.

Freistehende **Werbeanlagen** sind nur auf der Gebäudeseite an der Gemeindestraße zulässig und auf eine Höhe von max. 5 m ab Straßenoberkante und eine Ansichtsfläche von max. 5 m² beschränkt. Werbeanlagen an einer baulichen Anlage dürfen nur an der östlichen Fassade (Richtung bestehende Gemeindestraße) beleuchtet sein. Anlagen an den übrigen Seiten dürfen nur unbeleuchtet ausgeführt werden.

Aus dem gültigen Bebauungsplan Langerstraße Deckblatt 3 werden die Festsetzungen, welche nicht die Einschränkung eines Gewerbegebiets betreffen, für das GE 8 sowie GE 12a und 12b übernommen. Derzeit arbeitet die ansässige Firma im Zweischichtbetrieb, welches auch in der neuen Halle vorgesehen ist. Um Spielraum für eine mögliche Effektivitätssteigerung zuzulassen, soll auch die Möglichkeit zum Dreischichtbetrieb, gegebenenfalls auch im Rahmen einer 7-Tage-Woche, eröffnet werden; dies gilt nur soweit die festgelegten Immissionswerte werden können.

Der **Schallschutz** wurde neu überarbeitet, siehe Umweltbericht Kapitel 5.

Die höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) wird in allen Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird auf 1,6 festgelegt.

Die **Abstandsflächen** bleiben bei der Bebauungsplanänderung auf die Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgelegt. Die zulässige Wandhöhe wird für GE 12a und GE 12b gemäß dem Bestand auf 10,5 m ab Oberkante Urgelände festgelegt. Für das GE 8 wird eine Wandhöhe von 7,75 m wie auch bisher schon,

nun aber ab Straßenoberkante eines festgelegten Bezugspunktes (und damit bergseitig am Hang) festgesetzt. Eine Vermessung des Geländes liegt nicht vor, daher ist eine im Zuge der Bauleitplanung verlässliche Höhenfestlegung des unteren Bezugspunktes für die Bestimmung der Wandhöhe in NN-Höhen nicht sinnvoll möglich.

Für das Plangebiet wird abweichende **Bauweise** festgesetzt, um auch eine Gebäudelänge über 50 Meter zu ermöglichen.

Um den durch die Planung hervorgerufenen **Stellplatzbedarf** insgesamt für den ansässigen und zu erweiternden Betrieb zu regeln, wurde dieser in Abhängigkeit von den Mitarbeitern, je in der am stärksten belegten Betriebsschicht, mit 1,2 Stellplätzen einschließlich eines Puffers für den Schichtwechsel gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO festgesetzt. In etwa wird von einer Mitarbeiterzahl für den gesamten Betrieb zwischen 15 und 20 pro Schicht ausgegangen sowie ca. 15 Mitarbeiter in regulärer Tagesanstellung. Für die nordwestlich der Langer Straße gelegene neue Betriebsstätte im GE 8 entfallen davon in etwa 10 neue Arbeitsplätze. Die Stellplätze hierfür sind an der Rückseite der geplanten Halle sowie auf Privatgrund zwischen Straße und neuem Gebäude vorgesehen. Es sind keine privaten Stellplätze entlang der Gemeindestraße zulässig. Eine lagemäßige Festlegung erfolgt jedoch nicht, sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzplanung wurde exemplarisch in die Planzeichnung aufgenommen. Eine exakte Stellplatzberechnung muss im Zuge des Bauantrags nachgewiesen werden und nachvollziehbar dargestellt werden. Die Stellplatzregelung von 1,2 Stellplätzen je Mitarbeiter in der am stärksten belegten Schicht einschließlich Büromitarbeiter bezieht sich ausdrücklich auf den gesamten Betrieb.

Abgrabungen und Auffüllungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für **Geländeaufschüttungen** im GE 8 wird eine Zulässigkeit bis auf 3,0m über Urgelände festgesetzt. Bedingt durch die Geländeverhältnisse auf Teilfläche Flurnummer 495 muss eine Geländeaufschüttung auch bei angepasster Bauweise durchgeführt werden. Bei der Geländeauffüllung sind die im Gebiet vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen zu berücksichtigen. Aushubmaterial, welches auf dem Baugrundstück anfällt, ist auch für Auffüllungen auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Die Geeignetheit des Materials ist durch fachgerechte Beprobung nachzuweisen. Sofern das anfallende Material für Auffüllungen nicht geeignet sein sollte oder nicht ausreichend ist, darf nur entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geeignetes Material verwendet werden.

Um die Gebäude und Geländeaufschüttung besser in die Landschaft integrieren zu können, ist eine **Gehölzanzpflanzung** im Norden geplant. Zudem entsteht ein Übergang zur im Norden gelegenen Ortsabrundungssatzung Grub. Die Maßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im GE 12a und GE 12b sind bereits im Freiflächengestaltungsplan vom 26.05.2015 festgelegt, sie wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen werden vom Vorhabensträger getragen. Westlich GE 8 ist als Ausgleichmaßnahme eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

Im Planungsgebiet liegen keine **Denkmäler** vor.

Seitens des Landratsamtes Passau wurden keine Eintragungen im **Altlastenkataster** / ABuDIS vorgefunden, es wird daher davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorliegen. Die Empfehlung zur Begleitung der Aushubarbeiten wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Begründung vermerkt. Es wird vorausgesetzt, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender **Gehölze** für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Gehölzarten für Gehölzpflanzungen:

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Soweit verfügbar ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

4 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von der Bundesstraße B388 über die Langer Straße. Es ist davon auszugehen, dass die Langer Straße und die überörtlichen Straßen ausreichend geeignet sind, den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Die bestehende Betriebsfläche südöstlich und die geplante Halle nordwestlich der Langer Straße werden zum selben Betrieb gehören, sollen jedoch nach Angaben der ansässigen Firma und Vorgabe des Marktes Untergriesbach als Planungsträger unabhängig voneinander betrieben werden. Somit findet ein innerbetrieblicher Verkehr über die Langer Straße hinweg nur in sehr geringem Umfang und ausnahmslos während der Tageszeit statt. Der Transport erfolgt über Elektrostapler.

Zur Entlastung der Laderampe am bestehenden Gebäude im GE 12a ist die Errichtung einer neuen **Lademöglichkeit** im GE 8 geplant. Diese soll mittels Laderampe über die im Süden gelegene Anlieferzufahrt erfolgen. Zum Einsatz kommen hier Hubwägen und Gabelhochhubwägen; gelegentlich auch Elektrostapler. Dadurch verringern sich die Ladevorgänge an der derzeitigen Ladestelle südöstlich der Straße nennenswert.

Insgesamt ist zwar in Summe mit einer Erhöhung der Ladungen pro Tag zu rechnen, die Dauer der einzelnen Ladungen wird sich jedoch aufgrund verbesserter Gegebenheiten verkürzen und es ergibt sich somit eine Entlastung der gemeindlichen Zufahrtsstraße.

Die Versorgung des Gebietes mit **Frischwasser** ist aus dem Netz des Marktes Untergriesbach vorgesehen. Ausgangspunkt der Versorgung ist die bestehende Versorgung im GE Langer Straße. Für den Grundschutz ist ein **Löschwasserstrom** von 48m³/h über 2 h aus gemeindlicher Versorgung sichergestellt. Für einen eventuellen Mehrbedarf zum Objektschutz hat der Bauwerber zu sorgen.

Die vom Deckblatt betroffene Gewerbegebietsfläche wird nur geringfügig erweitert und ist bereits durch eine vorbeiführende Straße erschlossen. Die Entsorgung des **Schmutzwassers** kann somit im Trennsystem über im Anschluss an die im GE Langer Straße vorhandene Kanalanlage erfolgen. Durch die Flurnummer 495/6 führt eine Bestandskanalleitung DN 500 aus der geplanten Baugrenze heraus. Zudem sind die notwendigen Kapazitäten für eine gesicherte Schmutzwasserentsorgung in den wasserrechtlichen Planungen der Kläranlage Untergriesbach eingerechnet. Bis zur Erforderlichkeit der Entsorgung wird das notwendige wasserrechtliche Verfahren abgeschlossen sein.

Die **Oberflächenentwässerung** des geplanten Gebäudes kann ordnungsgemäß über das bestehende Regenrückhaltebecken Langer Straße erfolgen. Die notwendigen Kapazitäten sind hier eingepplant.

Die **Energieversorgung** des Gebietes ist mittels Strom seitens der Bayernwerk Netz GmbH vorgesehen. Ein 20-kV-Kabel ist innerhalb der Straße bereits vorhanden; auf den zu beachtenden Schutzzonenbereich je 0,5m beiderseits der Trassenachse wird hingewiesen.

Eine Versorgung mit **Telediensten** ist durch die Telekom vorgesehen.

5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von gewerblichem Bauland und setzt ein Gewerbegebiet mit zugehöriger Erschließung und erforderlichen Maßnahmen der Landschaftspflege inklusive des naturschutzrechtlichen Ausgleichs fest. In den GE 8, GE 12a und GE 12b sollen die Baugrenzen erweitert bzw. eine Geländeauffüllung ermöglicht 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		○	○	○	○	○			
	Geländegestaltung				○	○		○		
Bau	Geländeveränderung				○	○				
Betrieb	Gewerbliche Geräusche	○	○							

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

Schutzgut Menschen:

Beschreibung des Zustandes:

Die nächstgelegenen Immissionsorte für gewerbliche Geräusche sind Wohnnutzungen im Ortsteil Grub (Ortsabrundungssatzung: Schutzanspruch eines Dorfgebietes bzw. Bebauungsplan: Schutzanspruch Wohnen allgemein).

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet liegt mitten im GE Langer Straße.

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung oder als Wohnumfeld. Das Schutzgut weist insgesamt eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) auf.

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Änderung des Bebauungsplans "Untergriesbach – Langer Straße" des Marktes Untergriesbach durch die Deckblätter Nr. 6 und Nr. 8 mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt. Dessen Ergebnisse sind in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente

⁴ Hoock Farny Ingenieure. Schalltechnisches Gutachten: Deckblätter Nr. 6 und Nr. 8 zum Bebauungsplan „Untergriesbach – Langer Straße“ des Marktes Untergriesbach, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente. 05.06.2019.

nach DIN 45691:2006-12 auf den definierten Emissionsbezugsflächen festgesetzt worden. Um die schalltechnische Qualität des Gewerbegebiets zu erhöhen, wurden an den bestehenden und künftig möglichen Wohnnutzungen im Ortsteil Grub sowie an den Einzelanwesen in den Weilern Mairau und Ficht Zusatzkontingente vergeben.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs der beiden Deckblätter (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet "Mairau Äcker" und die gewerblichen Emittenten südlich der Bundesstraße B 388 zwischen der Gottsdorfer Straße und dem Gewerbegebiet "Mairau-Äcker" sowie unter Freihaltung von Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach langfristig zusätzlich geplanten Gewerbe- und Sondergebiete im östlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen "Mairau-Äcker" und "Untergriesbach – Langer Straße" eingehalten bzw. unterschritten werden.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Verteilung der Emissionskontingente darauf gelegt, dass die für das Bauquartier GE 8 als maximal zulässig ermittelten Kontingente zur Abdeckung der betrieblichen Bedürfnisse der HUBER-Kunststoffverarbeitung e.K. ausreichen, die auf dem Bauquartier GE 12a des Deckblatts Nr. 6 ansässig ist und ihren Betrieb um eine Produktionshalle erweitern möchte. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen. Da sich das geplante Gebiet mitten in einem bestehenden Gewerbegebiet befindet, 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.

Beschreibung des Zustandes:

Im GE 8 befindet sich vornehmlich Grünland, dieses wird südlich durch die Ausläufer eines Laubwaldes begrenzt. Der gültige Bebauungsplan sieht für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Der Laubwald ist als Biotop kartiert (7448-0068-002 Laubwald nördlich Untergriesbach). Das Biotop liegt außerhalb der Baugrenze. In einem Abstand von 10 m zum Biotop ist nach gültigem Bebauungsplan keine bauliche Nutzung zulässig. GE 12a und GE 12b werden durch die Langer Straße vom GE 8 getrennt. Die Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt und ist bereits teilweise durch die Baugrenze des bestehenden Bebauungsplans abgedeckt. An der Langer Straße befinden sich eine Wiese und ein Gehölzbestand.

Bewertung des Zustandes:

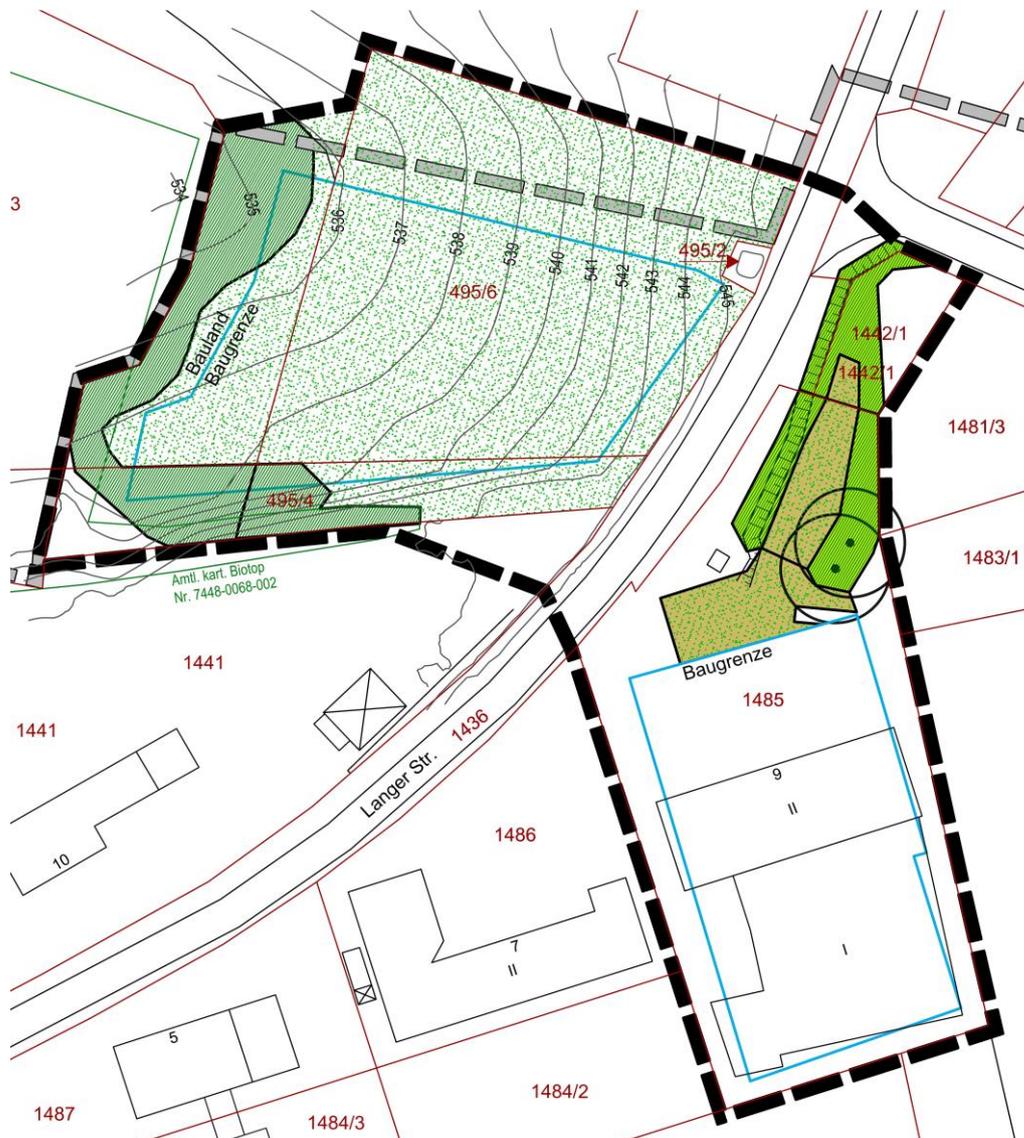
Insgesamt weist die Fläche eine sehr geringe (Stufe 1 von 5, bereits versiegelte Flächen) bis mittelhohe Bedeutung (Stufe 4 von 5, Gehölzbestand) auf.

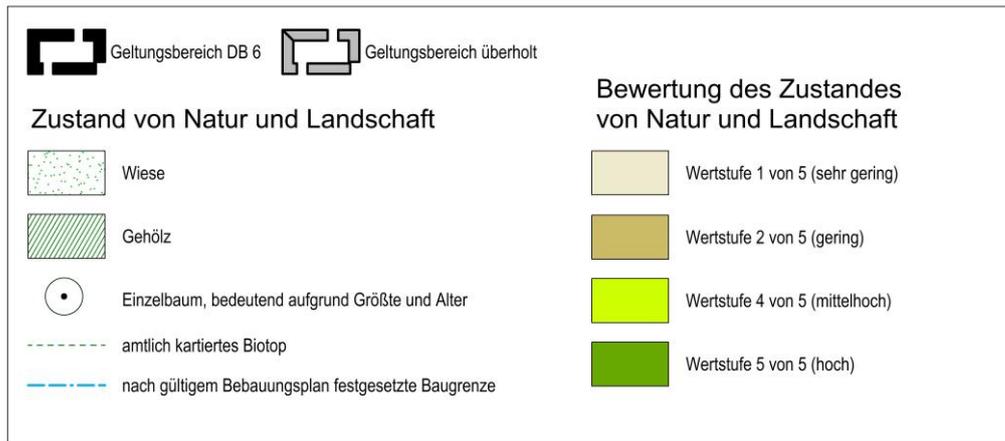
Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung und Erweiterung der Baugrenze gehen Teile des Gehölzbestandes im Südosten verloren und Wiesenflächen werden versiegelt. In einigen Bereichen entstehen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen. Im GE 8 wird in ein bestehendes Biotop eingegriffen, um Flächen vom angrenzenden Recyclinghof zu nutzen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft



Schutzgut Boden

Beschreibung des Zustandes:

Der vorherrschende Bodentyp 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 mittel einzustufen. Die Ertragsfähigkeit ist ebenfalls gering.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Der Boden wird auf bis zu 80% der Fläche überbaut, davon wird ein großer Teil auch versiegelt. Durch die Geländeauffüllung im GE 8 wird das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt sowie verdichtet. 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 Umweltauswirkungen:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung des Zustandes:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es 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. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirt-

schaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Da die Nitratrückhaltefunktion des Bodens gering ausgeprägt ist, ist von einem mittleren bis hohen Schadstoffeintrag zu rechnen.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Die starke Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens 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 erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Diese waren jedoch durch den bisherigen Bebauungsplan größtenteils schon zulässig.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung des Zustandes:

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

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

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

Bewertung der Umweltauswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung des Zustandes:

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Rande eines bestehenden Gewerbegebiets, im Westen befindet sich ein Laubwald im Norden landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich.

Bewertung des Zustandes:

Da das Gebiet bereits durch das angrenzende Gewerbe geprägt ist, ist der Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild als gering (Stufe 2 von 5) einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen:

Da das beplante Gebiet bereits durch Gewerbe geprägt ist und die nördlich angrenzende Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt wird sind keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Nicht erheblich.

Kulturgüter und Sachgüter

Beschreibung des Zustandes:

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 (1-4)	erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Geringe Bedeutung (2)	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	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 könnte nach rechtskräftigem Bebauungsplan das GE 8 bebaut werden. Die GE 12a und GE 12b können ebenfalls überbaut werden,

der Bau einer weiteren Halle ist jedoch aufgrund der beschränkten Baugrenze nicht möglich.

5.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um die gewerblichen Flächen besser in die Landschaft zu integrieren und einen Übergang zur nördlich angrenzenden Kulturlandschaft im Außenbereich zu schaffen, wird an der Nordseite des GE 8 ein Gehölz gepflanzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Abbildung 2 dargestellt. Durch die Erweiterung der Baugrenze musste eine Wiese sowie Teile eines Gehölzes mit bedeutenden Einzelbäumen weichen. Durch den Bau der Halle finden ebenfalls temporäre Eingriffe statt.

Im GE 8 findet ein Eingriff in die Ausläufer des Biotops 7448-0068-002 (Laubwald nördlich Untergriesbach) statt. Weitere Eingriffe finden auf der Fl.-Nr. 495/6 nicht statt, da nur die Baugrenze verschoben wird. Der Gesamtumfang der bebaubaren Fläche erhöht sich dadurch nicht. Die Geländeaufschüttung ist ebenfalls nicht als Eingriff zu werten, da auf der betroffenen Fläche bereits eine bauliche Nutzung möglich war.

Aus den Eingriffen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 703 m² (Tabelle 3).

Als Ausgleich wird im Westen von Fl.-Nr. 495/6 Gmkg. Oberötzdorf ein ergänzender Gehölzstreifen gepflanzt (Abbildung 3). Dessen Umfang beträgt 484 m² (Tabelle 4). Der verbleibende Bedarf von 219 m² wird als Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau in Pleinting (Gemarkung Alkofen) zugeordnet abgebucht. Damit ist der Ausgleichsbedarf von 703 m² abgedeckt.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft



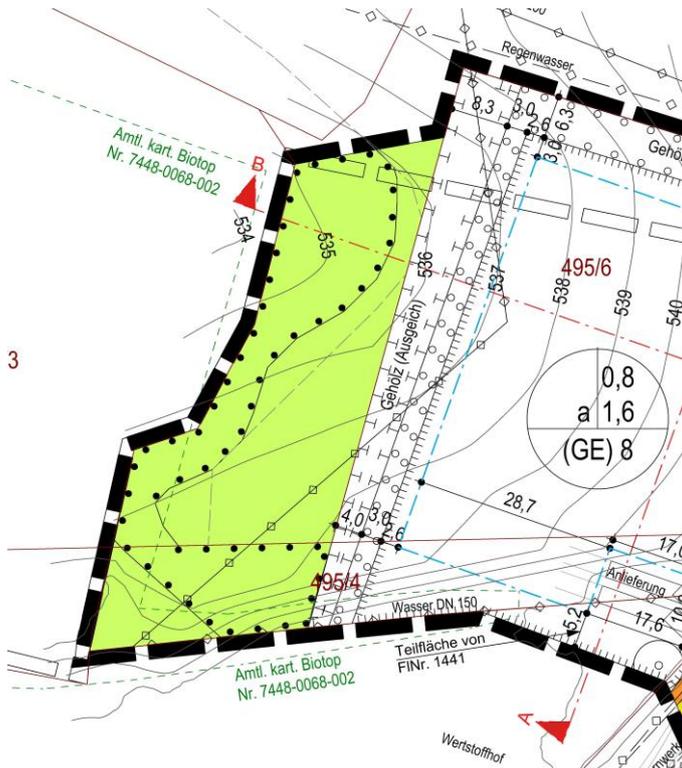
Einwirkungen auf Natur + Landschaft		Auswirkungen Natur + Landschaft	
	Starke Beeinträchtigung durch Überbauung		Überbauung Wiese / Brache
	mäßige Beeinträchtigung durch wasserdurchlässige Stellplatzbefestigung		Beseitigung Gehölzbestand
	temporäre Beeinträchtigung baubedingt		Überbauung oder Beseitigung Gehölzbestand und wertvolle Einzelbäume
	neu festgesetzte Baugrenze		Überbauung Kiesfläche mit Stellplätzen
	nach gültigem Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze		temporäre Beseitigung Wiese / Brache
	Rücknahme Baurecht		temporäre Beseitigung Gehölzbestand

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungssintensivität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
A	4	190	1,0	190
A	3	100	0,8	80
A	2	990	0,3	297
B	4	130	0,8	104
B	2	80	0,2	16
B	1	80	0,2	16
Rücknahme	Baugrenze	-688		
Rücknahme	Freifläche	-1015		
Summe Eingriff		1570		703
Summe Rücknahme		-1703		

Tabelle 4: Ausgleichsbilanz

	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Gehölzstreifen	484	1,0	484
Ausgleich aus Ökokonto			219
Summe Ausgleich vorhanden			484
benötigte Ausgleichsfläche			703

Abbildung 3: Ausgleichsmaßnahme

5.6 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich 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 Entstehung eines Gewerbegebietes mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine 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.

6 Anlage

Hook Farny Ingenieure. Schalltechnisches Gutachten: Deckblätter Nr. 6 und Nr. 8 zum Bebauungsplan „Untergriesbach – Langer Straße“ des Marktes Untergriesbach, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente. 05.06.2019.

Planverfasser

Passau, den 28.11.2019

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

Gemeinde Untergriesbach

Untergriesbach, den2019

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