

GEMEINDE

WIESENFELDEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
"GE SAULBURG"**

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

öffentliche Auslegung

Datum: 14.10.2011

Auftragnehmer:

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Ges. von Architekten GmbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail:
weny@architekten-hiw.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

1. Planungszweck / Planungsziel
2. Planungsdaten

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Flächennutzungsplan
2. Raumordnung und Landesplanung
3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

C) Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und Größe
2. Topographie

**D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher
und landschaftsplanerischer Sicht**

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Trink- und Löschwasser
3. Abwasser
4. Energieversorgung
5. Abfallentsorgung

F) Umwelt und Landschaft

1. Planungsziele und Inhalt
2. Prüfungsmethoden und Probleme
3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen
4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung
5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
6. Planungsalternativen
7. Monitoring
8. Zusammenfassung Umweltbericht

A Anlass und Erfordernis der Planung

1. Planungszweck/ Planungsziel

Derzeit verfügt die Gemeinde nur noch über gewerbliche Baulandreserven in Wiesenfelden. In dem Gewerbegebiet in Zinzenzell sind keine Bauflächen mehr verfügbar.

Das Gewerbegebiet in Wiesenfelden wurde ausgewiesen, um für den örtlichen Bedarf am Hauptort gewerbliches Bauland zur Verfügung stellen zu können. In dem Gewerbegebiet haben sich bisher vier Betriebe angesiedelt. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die aus beengten innerörtlichen Lagen aussiedelten.

Trotz intensiver Bemühungen ist es der Gemeinde Wiesenfelden bisher nicht gelungen Fremdansiedlungen in das Gewerbegebiet zu holen. Potentielle Bewerber wünschten eine nähere Anbindung an die Autobahn bzw. an den Großraum Straubing.

Durch den Neubau der Ortsumgehung Saulburg hat die Gemeinde Wiesenfelden nunmehr die Zugriffsmöglichkeit auf ein ca. 1,3 ha großes Grundstück am südlichen Ortsrand von Saulburg.

Durch die verkehrstechnisch günstigere Anbindung erhofft sich die Gemeinde neue gewerbliche Betriebsansiedelungen, wobei mit einem Bewerber bereits konkrete Gespräche geführt wurden.

2. Planungsdaten

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Saulburg" und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

B Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Das vorgesehene Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde im Jahr 2008 durch Deckblatt Nr. 30 geändert.

2. Raumordnung und Landesplanung

Das Gemeindegebiet von Wiesenfelden ist in der Strukturkarte des LEP als ländlicher Teilraum der Region 12 Donau-Wald ausgewiesen, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Neuansiedelung von Betrieben dient der infrastrukturellen Stärkung des Gemeindegebietes und insbesondere der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

3. Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald

Das Planungsgebiet wurde im Dezember 2007 durch Kreistagsbeschluss aus dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald herausgenommen.

**C Beschreibung des
Planungsgebietes**

1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha, liegt westlich der neuen Trasse der Staatsstraße 2148. Es bildet zusammen mit den Wohn- bzw. Sondergebietsbauflächen des Baugebietes "Wirthsfeld" den südlichen Abschluss der Ortsbebauung von Saulburg.

Die westliche Begrenzung des dreieckförmigen Geltungsbereiches bildet eine landw. genutzte Fläche. Die östliche Begrenzung stellt die Trasse der o.g. Ortsumgehung der Staatsstraße dar. Im Süden grenzt ein großflächiges Waldgebiet an. Gleichzeitig verläuft entlang des südlichen Geltungsbereiches die Gemarkungsgrenze zum Gemeindegebiet Kirchroth.

2. Topographie

Das Gelände fällt in nordwestlicher Richtung von ca. 431,00 m ü.NN auf ca. 427,00 m ü.NN.

**D Konzeption und Ziele aus
städtebaulicher und
landschaftsplanerischer Sicht**

Die Gemeinde Wiesenfelden muss mangels geeigneter Alternativstandorte für das geplante Gewerbegebiet auf das städtebaulich schwierige, da westlich der Umgehungsstraße liegende Areal zurückgreifen (vgl. F 1.6).

Die isolierte Lage des Gewerbegebietes wird zum einen durch die Hintergrundkulisse des zusammenhängenden Waldgebietes im Süden und Südosten und zum anderen durch die zwar noch nicht realisierte aber bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung (WA/SO) auf der gegenüberliegenden Seite der Umgehungsstraße abgemildert.

Ergänzend erhält das kleinflächige Gewerbegebiet eine wirksame Randeingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen.

Kernpunkte der grünordnerischen Festsetzungen:
Festsetzung von Grünstrukturen mit Angabe des Pflanzenmaterials

Kernpunkte der baulichen Festsetzungen :

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	
GRZ	max 0,6
GFZ	max 1,2
Traufhöhe	max 7,0 m

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rd 1,3 ha. Davon ca. 0,7 ha aufgeteilt in 2 Bauparzellen (incl. privater Grünfläche), ca. 0,35 ha öffentliche Grünfläche und ca. 0,25 ha Straßen und Wege.

Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

E Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendeschleife und Anbindung an die neue Umgehungsstraße der Staatsstraße 2148.

2. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch die Wasserversorgungsgemeinschaft Saulburg sichergestellt.

3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Die Schmutzwässer werden in die gemeindliche Kläranlage nach Saulburg entsorgt (Anschluss an best. Pumpstation).

Niederschlagswasser:

Für das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugebietes ein eigenes Regenrückhaltebecken geschaffen. Die genehmigte Einleitungsmenge des im Baugebiet "Wirthsfeld" bestehenden Beckens beträgt bei einem 5-jährigen Regenereignis 10 l/sec. und darf nicht erhöht werden.

Der Notüberlauf des gepl. RRB's kann breitflächig über das landwirtschaftlich genutzte Gelände in Richtung Furthbach vorgesehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Bei Planung und Bau von Anlagen zur

Niederschlagswasser-

beseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

4. Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth a. d. Donau Rupert Heider & Co.KG.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Abfall-Zweckverband Straubing Stadt und Land übernommen.

F Umweltbericht

1. Planungsziele und Planinhalt

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die Errichtung von gewerblichen Vorhaben ermöglichen und setzt dazu 0,96 Hektar Gewerbegebiet mit Erschließung und 0,3 Hektar Grünflächen fest. Die zulässigen Gebäude können Höhen bis zu 7,0 Meter über natürlichem Gelände aufweisen; ihre Größe ergibt sich aus der Baugrenze und der Grundflächenzahl von 0,6 (entspricht 60% der Grundstücksflächen).

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. Dabei wurden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen berücksichtigt. 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

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								
		Mensche	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luf	Landsch	Kulturgüt	Sachgüte
Anlage	Überbauung und Versiegelung (ca. 0,78 ha)		○		○	○				
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							○		
Bau										
Betrieb	Emissionen aus gewerblichem Betrieb	○								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet, siehe dazu auch die Karte Zustandsbewertung Landschaft im Anhang.

Schutzgut Menschen:

Das geplante Baugebiet wird an die Staatsstraße 2148 angebunden, die neu entstehende Ziel- und Quellverkehr dürfte gegenüber dem überörtlichen Verkehr zurück treten. Östlich der Staatsstraße ist ein Wohngebiet bzw. Sondergebiet geplant. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß der Abstand zwischen beiden Gebieten ausreicht, um die einschlägigen Schallimmissions-Richtwerte für das Wohngebiet einhalten zu können. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsbereich ist dort von einer geringen Bedeutung für Belange der Erholung und als Wohnumfeld auszugehen.

Aus der geplanten gewerblichen Nutzung sind keine Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte für Lärmschutz der Anlage zur DIN 18005 zu erwarten. Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrs auf der Staatsstraße 2148 führt zu keiner erheblichen Veränderung der Schallauswirkungen. Die Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen werden durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Bewertung Auswirkungen: nicht erheblich.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Die Fläche des geplanten Gebietes wurde bislang überwiegend ackerbaulich, teilweise auch als Grünland genutzt (geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz, Stufe 2 von 5).

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit der vorhandenen Biotope ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Tier- oder Pflanzenwelt sowie die biologische Vielfalt zu rechnen.

Bewertung der Auswirkungen: nicht erheblich.

Schutzgut Boden

Besondere oder seltene Böden liegen nicht vor; der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich anthropogen überprägt. Über den Zustand und die Empfindlichkeit der sonstigen Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine Erkenntnisse vor, jedoch dürfte aufgrund der Art und Intensität der Nutzung mit einer Vorbelastung zu rechnen sein. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Zustandsbewertung Boden: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) bei Grünland aufgrund der dauerhaften Bedeckung mittlere Bedeutung (Stufe 3).

Durch die Planung kann bis zu 80% des festgesetzten Gebietes überbaut werden. Dadurch gehen alle vorhandenen Bodenfunktionen verloren.

Bewertung der Auswirkungen: Erheblich beeinträchtigend.

Schutzgut Wasser

Der Boden ist nicht von Grundwasser beeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Allerdings dürfte der natürliche Grundwasserstand durch die Staatsstraße und deren Sickerungseinrichtungen verändert sein (Absenkung). Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Nutzung hängt neben bodeneigenen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab, dürfte aber nicht erheblich belastend sein. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden oder sicheren Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem mäßigen Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden.

Zustandsbewertung Wasser: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Durch die Planung kann bis zu 80% des festgesetzten Gebietes überbaut oder versiegelt werden. Dadurch gelangen die entsprechenden Niederschlagsfrachten anstelle des Bodenwasserkörpers in die Regenrückhalteeinrichtungen und damit vorgereinigt und zeitlich gepuffert in den nächsten Vorfluter. Sie werden so der Grundwasserbildung entzogen und schneller, räumlich verändert sowie funktional an anderer Stelle dem Wasserkreislauf zugeführt. Allerdings ist diese Veränderung des Wasserkreislaufes landschaftsräumlich nur mäßig erheblich. Andererseits entfallen eventuelle Schadstoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung.

Bewertung der Auswirkungen: mäßig erheblich
beeinträchtigend.

Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die geplante Wohnbaufläche weist keine besondere Funktion für die Frischluftversorgung oder den Klimaausgleich bedürftiger Siedlungsbereiche auf.

Zustandsbewertung Luft / Klima: geringe Bedeutung
(Stufe 2 von 5).

Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Die Planungsfläche liegt im Naturraum Falkensteiner Vorwald. Die Landschaft ist durch bewegte Topographie, ausgedehnte Waldstücke und relativ hohen Anteil an Grünlandflächen mit kleineren Bächen. Die Wirkweite der Planung wird durch die Waldbestände und die Topographie begrenzt; in Richtung Nordosten liegt ein Sektor mit größerer Sichtweite vor. Die Staatsstraße prägt mit ihrer wenig am Gelände orientierten Gradienten das Bild der näheren Umgebung.

Zustandsbewertung Landschaftsbild: geringe bis mittlere
Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Die Landschaft wird durch die zulässigen Baumassen in ihrem Erscheinungsbild verändert. Allerdings sind die hinzutretenden Landschaftselemente im Naturraum nicht fremdartig und ihre Wirkweite ist begrenzt.

Bewertung der Auswirkungen: mäßig erheblich
beeinträchtigend.

Kulturgüter und Sachgüter

Kulturgüter oder Sachgüter im Sinne der Umweltdefinition sind von der Planung nicht betroffen.

Keine erheblichen Auswirkungen.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere 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		nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bzw. mittlere Bedeutung (2)	nicht erheblich
Boden	Geringe Bedeutung (2-3)	erheblich beeinträchtigend
Wasser	geringe Bedeutung (2)	mäßig erheblich beeinträchtigend
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	nicht erheblich
Landschaft	mittlere Bedeutung (3)	mäßig erheblich beeinträchtigend
Kulturgüter	Keine Bedeutung	nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (2)	

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

In diesem Fall würde die geplante Fläche zumindest mittelfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Auswirkungen im Planungsbereich auf den Naturhaushalt und insbesondere die Landschaft wären als günstiger, beim Schutzgut Wasser eventuell auch als ungünstiger zu bewerten.

Die Auswirkungen einer zur Bedarfsdeckung dann möglicherweise an einen anderen Standort innerhalb oder außerhalb des Gemeindegebietes geplanten Baufläche kann hier nicht beurteilt werden.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit der geplanten Fläche ist es jedoch nicht wahrscheinlich, dass die Auswirkungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet wesentlich günstiger für die Umwelt ausfallen würden.

5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Dabei sollten insbesondere in Richtung des bestehenden Ortes Grünstrukturen geschaffen werden, die das Baugebiet in die Landschaft integrieren. Für die bauliche Nutzung wurde eine mittlere Dichte (Grundflächenzahl 0,6) gewählt, die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurde an umweltverträgliche Bedingungen gekoppelt. Die Durchlässigkeit des geplanten Landschaftsausschnitts für Kleintiere bleibt aufgrund der Regelung zu Zaunanlagen teilweise erhalten. Eine verträgliche Behandlung gesammelten Regenwassers ist vorgesehen (Rückhalteeinrichtungen in Grünfläche im Norden).

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind trotzdem Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Davon sind insbesondere das Landschaftsbild, die natürlichen Bodenfunktionen und teilweise der Wasserhaushalt betroffen. Als Flächen mit planungsbedingten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft („Eingriffsfläche“) sind das Nettobauland sowie die Erschließungsstraßen anzusehen, das sind ca. 0,96 Hektar Fläche (siehe Karte Eingriffsbewertung im Anhang). Die Beeinträchtigungen sind als schwerwiegend

zu werten gemessen an der zulässigen Grundfläche. In Flächen, in denen eine Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto im Umfang von 3.800 m² zugeordnet. Aufgrund der geringen Bedeutung der Eingriffsfläche für Natur und Landschaft und des geplanten Nutzungsmaßes ist dort von einem Ausgleich im Wert des 0,3-0,6-fachen der betroffenen Eingriffsfläche von 0,96 ha auszugehen. Angesichts der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint es angemessen, ein Ausgleichsmaß von 0,4 der Eingriffsfläche festzulegen. Als Ausgleich wird eine Fläche im Umfang von ca. 1.270 m² auf Flurstück 701/2 Gemarkung Wiesenfelden aus dem Ökokonto abgebucht. Die dort geplante Maßnahme ist mit dem Faktor 3,0 gewichtet. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen wird damit auch rechnerisch erreicht, siehe zur Übersicht auch nachfolgende Tabelle.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
geringe Bedeutung, geringe Eingriffsschwere	0,96 ha	0,4	0,38 ha
Ausgleichsfläche Ökokonto Flur Nr. 701/2 Gemarkung Wiesenfelden (Teilfläche)	0,127 ha	3,0	0,38 ha

6. Planungsalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen war angezeigt. Insbesondere wurde im Vorfeld untersucht, ob die gewerbliche Bebauung nicht durch eine Umnutzung des geplanten Sondergebietes östlich der St. 2148 realisiert werden kann. Um die Entwicklungschance für eine siedlungsnaher Grundversorgung des Ortes Saulburg nicht aufzugeben, erfolgte kein Standortwechsel. Ein von der Gemeinde mittelfristig für Saulburg gewünschter Lebensmittel-Discounter würde sich erfahrungsgemäß nicht westlich der St. 2148 ansiedeln. Zudem ist aus ortsplannerischer Sicht für ein Lebensmittel-Fachgeschäft eindeutig die kurze Wegeverbindung (auch Fußwegeverbindung) zu Wohngebieten anzustreben.

Zudem wurde im Vorentwurf mehrfach eine Verringerung der Erschließungsflächen angestrebt. Die vorliegende Planung enthält die aus verkehrstechnischen Gründen zwingend erforderlichen Erschließungsflächen.

Eine abschnittsweise lockere Bepflanzung entlang der Staatsstraße wurde aus Gründen des Blendschutzes für den Verkehr auf der Staatsstraße verworfen.

7. Monitoring

Bislang wurden seitens der Fachstellen keine Hinweise dazu vorgetragen.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung setzt 0,96 Hektar Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie die zugehörige Erschließung und 0,3 Hektar Grünflächen fest. Die beplante Fläche weist eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Die planungsbedingten Auswirkungen auf den Boden sind erheblich beeinträchtigend, beim Wasserhaushalt und bei der Landschaft mäßig erheblich. Die übrigen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinflusst. Die Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

aufgestellt: 14.10.2011

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuterstraße 23
94315 Straubing

G + S
Josef Garnhartner + Udo Schober
Landschaftsarchitekten BDLA
Böhmerwaldstraße 42
94469 Deggendorf

Anhang

Abbildung 1: Karte Zustandbewertung Landschaft

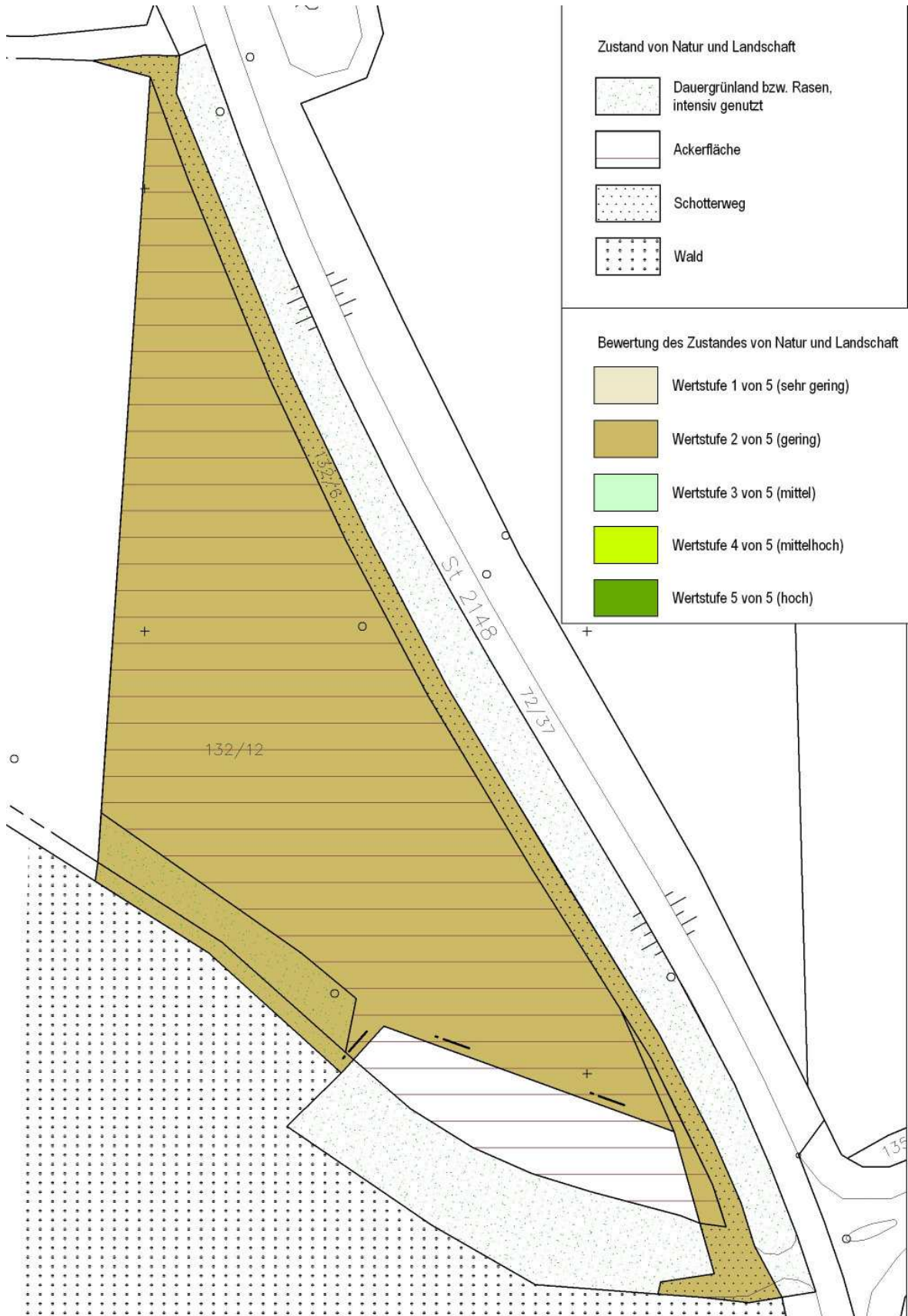


Abbildung 2: Karte Eingriffsbewertung

