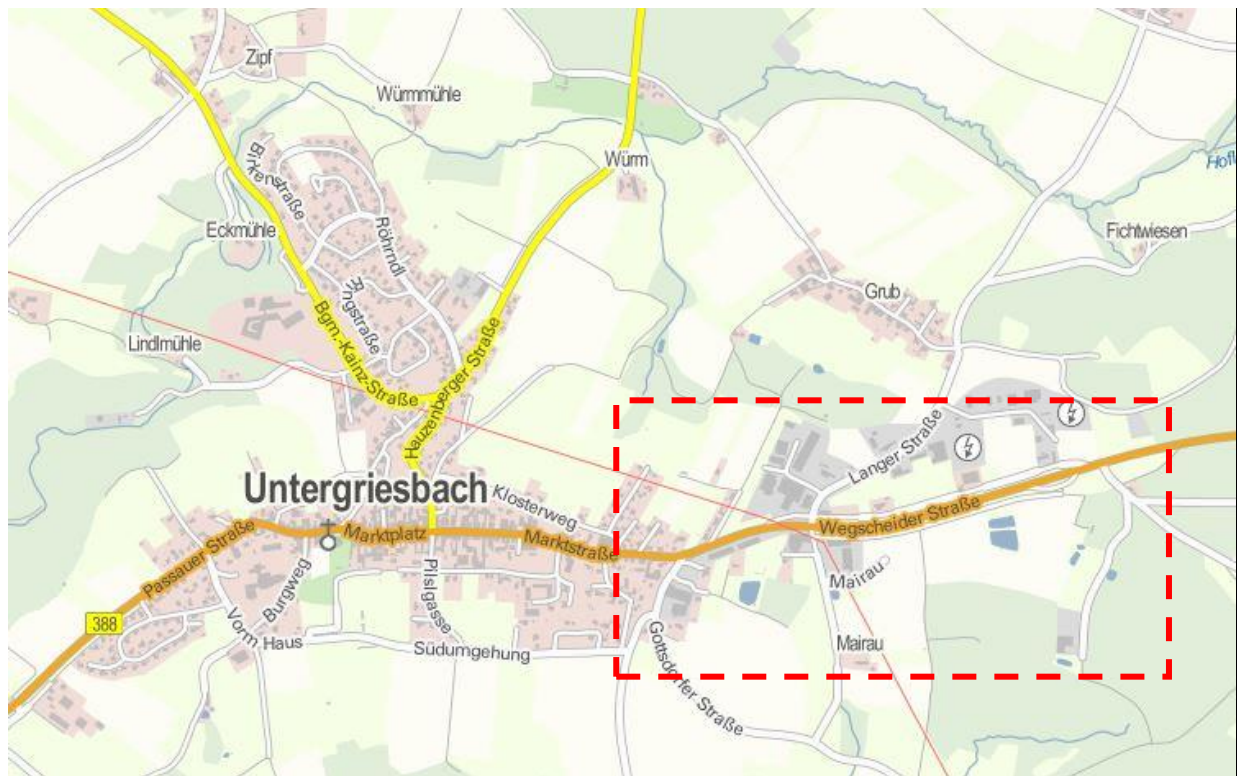


Markt Untergriesbach

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Deckblatt Nr. 26

Begründung
+
Umweltbericht

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 1909_Begr

Index

a	13.01.2016
b	25.05.2016
c	25.02.2019

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	9
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen	19
Tabelle 3: Eingriffsbilanz	22

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft.....	14
Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft.....	21

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Untergriesbach möchte ihre Gewerbeflächen erweitern. Dazu wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 26 fortgeschrieben. Die Gewerbegebiete sollen sowohl der Erweiterung von örtlichen Betrieben als auch der Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet dienen und die spezifischen Standortvorteile der bestehenden Infrastruktur und der guten überregionalen Verkehrsanbindung nutzen.

Das Kapitel Umwelt und Landschaft stellt den Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB dar.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	98,80 ha
Verkehrsflächen (überörtlich + örtlich, inkl. Grün)	3,17 ha
Grünfläche	0,98 ha
Landwirtschaftliche Fläche	63,91 ha
Wald	16,53 ha
Grünflächen	0,61 ha
Bauland netto	14,58 ha
Versorgung und Entsorgung	1,19 ha
Ausgleichsfläche (extern):	2,80 – 5,59 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Die **Grundstruktur** des Baugebietes geht von einer Anbindung an die bestehenden Gewerbegebiete GE Langer Straße und GE Mairau aus. Die neuen Gewerbegebiete werden an die Wegscheider Straße (B388) über die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden.

Die Gewerbegebiete wurden unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen, der topographischen Ausprägung des Gebiets und einer wirtschaftlichen und sinnvollen Erschließungstiefe entwickelt. Der Markt Untergriesbach strebt eine qualitativ hochwertige Planung von Gewerbeflächen an, die Möglichkeiten für Erweiterungen und attraktive Standorte für neue Unternehmen bieten. Zudem sollen die Gewerbegebiete so konzipiert sein, dass auf betriebliche Anforderungen und gewünschte Baugrundstücksgrößen flexibel reagiert werden kann.

Die geplanten Gewerbegebiete schließen sich an die bereits bestehenden Gewerbegebiete Langer Straße und Mairau an. Sie gliedern sich damit in den gewerblich geprägten Osten der Marktgemeinde.

Die Südumfahrung wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Es wird derzeit keine Möglichkeit gesehen die dargestellte Trasse umzusetzen. Da die Südumfahrung der B388 in Untergriesbach nicht Teil des Entwurfs zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist, wird in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht von einer Umsetzung ausgegangen. Zudem wird derzeit eine Sanierung des Marktplatzes durchgeführt, unter der Prämisse, dass in naher Zukunft keine Umgehung der B388 gebaut wird.

Des Weiteren beschränkt die Trasse weitere Siedungsentwicklungen im Süden des Ortszentrums. So wie die im Deckblatt dargestellte Erweiterung des GE Mairaus.

Die Topographie des Planungsgebiets ist grundsätzlich für die geplanten Vorhaben geeignet. Jedoch befindet sich die Erweiterung des GE Mairau in einem süd-exponierten Hang. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden ist daher eine Eingrünung der Gewerbegebiete vorgesehen.

Die Belange von Natur und Umwelt sind im Kapitel Umwelt und Landschaft, welches den Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB darstellt, behandelt.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor. Sollten im Rahmen der Umsetzung des Flächennutzungsplans Denkmäler zu Vorschein kommen sind diese bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** der Erweiterung des GE Langer Straße erfolgt von der Wegscheiderstraße (B338) her über die Langer Straße. Die Erweiterung des GE Mairau ist über Mairau an das bestehende GE angebunden. Zusätzlich wird die Erweiterung über Ficht an die B388 angebunden.

Da die Südumfahrung der B388 in Untergriesbach nicht Teil des Entwurfs zum Bundesverkehrswegeplan 2030 ist, wird in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht von einer Umsetzung ausgegangen. Die Südumfahrung wird daher aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

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

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** ist im Trennsystem im Anschluss an die im GE Langer Straße und GE Mairau vorhandene Kanalanlage in Richtung Untergriesbach vorgesehen.

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

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

5 Umweltschutz

Weil der rechtskräftige Bebauungsplan „Untergriesbach – Langer Straße“ keine bzw. keine ausreichend definierten Festsetzungen zum Schallschutz enthält, wurde im Rahmen der Änderung durch das Deckblatt Nr. 8 eine Neuberechnung der Geräuschemissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691 vorgenommen, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutz in der Bauleitplanung widerspiegelt. Dabei wurde zum einen die Lärmvorbelastung durch die bereits ansässigen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs südlich der Wegscheider Straße berücksichtigt. Zum anderen wurden Pegelreserven für die weiteren geplanten Ausweisungen von Gewerbegebieten, die im Deckblatt 26 des Flächennutzungsplans dargestellt werden freigehalten.

Die Zuteilung der Emissionskontingente an die verschiedenen Parzellen im Geltungsbereich erfolgte weitestgehend bedarfsgerecht. Diese Vorgehensweise wurde deshalb gewählt, weil in keinem der Genehmigungsbescheide der Betriebe Auflagen zum Schallschutz enthalten sind, aus denen sich die zulässige Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft herleiten ließe.

Die so ermittelten Emissionskontingente repräsentieren mit 57 – 61 dB(A) je m² während der Tagzeit und 43 – 48 dB(A) je m² in der Nacht Werte, die für übliche Gewerbenutzung als gut bezeichnet werden können. Kontingente der vorliegenden Größenordnung können tagsüber von sehr vielen Betrieben ohne relevante planerische oder betriebliche Einschränkungen eingehalten werden. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Kontingente auch nachts zur Abdeckung der zu erwartenden Geräuschentwicklungen ausreichen, kann im Vorfeld nicht allgemein gültig bewertet werden. Dies ist erst dann möglich, wenn im Falle einer Erweiterung oder Nutzungsänderung der Nachweis über die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen ist und der eventuell notwendige Umfang planerisch, baulicher sowie technischer Schallschutzmaßnahmen qualifiziert ermittelt wird.

Um die schalltechnische Qualität der Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu optimieren, wurden an den immissionsorten in den Weilern Mairau, Ficht sowie Grub Zusatzkontingente vergeben.¹

¹ Hoock Farny Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan

6 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

6.1 Planungsziele und Planinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans dient der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sowie der Herausnahme der geplanten Südumfahrung der B388 aus den Flächennutzungsplans. Die zu ändernde Fläche im Flächennutzungsplan beträgt 98,80 ha. 11,58 ha Bauland wird dargestellt.

6.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². 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 Leitfaden³ in fünf ordinalen Stufen⁴.

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).

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

³ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

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

6.3 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	○	○							
	Außenbeleuchtung		○							
		○								
		○								

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

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Nordwesten bestehende Gewerbegebiete. Im Norden das GE Langer Straße im Westen das GE Mairau. Im Osten grenzt das Gebiet an Waldflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Mischgebiet sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wald an.

Erweiterung GE Langer Straße

An die Erweiterungsfläche des GE Langer Straße grenzen nur gewerblich genutzte Fläche sowie Wald und Gehölze. Der nördlich verlaufende Weg „Am Bahndamm“ wird von Mountainbikern genutzt. Er dient somit der Naherholung der Bevölkerung.

Erweiterung GE Mairau

Auf der Fl.Nr. 1495/1 befinden sich 3 Fischweiher und eine Hütte, die eine Funktion als Raum für Freizeit und Erholung erfüllen.

Südfahrt B388

Im Geltungsbereich befindet sich südlich des GE Mairau die Siedlung Mairau, die aus zwei Wohnhäusern besteht. Im Umfeld der genannten Wohnhäuser erfüllt das Gebiet eine Funktion als Wohnumfeld. Von einer Funktion für Naherholung, ist außer in den Privatgärten aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung nicht auszugehen.

Im Osten grenzt ein Wohnhaus (Ficht 1, Untergriesbach) an den Geltungsbereich. Somit erfüllt der an das Wohnhaus angrenzende Bereich eine Wohnumfeldfunktion. Der das Wohnhaus umgebende Garten erfüllt eine Funktion der Naherholung.

Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Gewerbegebiete entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Erweiterung GE Langer Straße

Der Weg „Am Bahndamm“ bleibt erhalten und kann weiterhin für Freizeit und Erholung genutzt werden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente können die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

Erweiterung GE Mairau

Die drei Fischteiche und die Hütte auf der Fl.Nr. 1495/1 müssen der zukünftigen Nutzung des Gewerbegebietes weichen, die Funktion der Erholung geht verloren. Durch die Erschließungsstraße nach Osten wird das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion der Bewohner von Ficht beeinträchtigt.

Südfahrt B388

Durch die Herausnahme der Südfahrt ergibt sich für das Schutzgut Mensch keine Änderung. Der Verkehr im Ortskern reduziert sich nicht.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Verkehrsbelastung im Ortskern deutlich verringert.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als mäßig bis erheblich einzustufen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Erweiterung GE Langer Straße

Im Bereich der im Norden des Geltungsbereichs geplanten Erweiterung des GE Langer Straße hat bereits eine Baufeldfreimachung stattgefunden. Auf der Fläche ist eine Magerbrache vorhanden. Zudem sind Feuchtezeiger wie Schilf, Mädesüß sowie Seggen und Binsen vorhanden. Im Süden wird die Fläche durch eine Hecke aus Salweiden, Hainbuchen, Hartriegel und Vogelkirsche von der B388 abgegrenzt. Im Osten wird das bestehende GE Langer Straße durch eine Hecke aus Vogelkirsche, Hainbuche, schwarzem Holunder, wolligem Schneeball, Hartriegel und Weißdorn von der Erweiterungsfläche abgetrennt.

Im Norden des Planungsgebiets verlaufen auf beiden Seiten des Weges „Am Bahndamm“ als Biotop amtlich kartierte Baumhecken (7448-0067-001; 7448-0067-002). Dabei handelt es sich um dichte Eichenhecken beidseits eines aufgelassenen Bahndammes. Am Westende ist ein hoher Anteil an Pappeln und Birken vorhanden. Die Strauchschicht besteht aus Hasel und Holunder. Zudem ist Brombeergebüsch flächig vorhanden.

Erweiterung GE Mairau

Die Erweiterung des GE Mairau ist größtenteils auf Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland geplant. Auf der Fl.Nr. 1495/1 befinden sich 3 Fischweiher, diese sind von Bäumen und seggen- und binsenreichen Schilfbeständen umgeben.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, welche das Gebiet der Erweiterung des GE Mairau umfasst konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Haselmaus wurde auch ausgeschlossen. Reptilien konnten nicht gefunden werden. Ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse entlang der südexponierten Straßenböschung der Bundesstraße 388 ist möglich.

Die Fischteiche werden vom Grasfrosch und von der Erdkröte als Laichgewässer genutzt. Springfrosch und Gelbbauchunke wurden nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen wird aufgrund von fehlenden geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Im Bereich der Fischteiche wurden nur wenige „Allerweltsarten“ mutmaßlich auf Nahrungssuche festgestellt. Die angrenzenden Waldbestände sind Habitate von Waldarten wie Singdrossel, Wacholderdrossel und Ringeltaube. Vögel der offenen Feldflur und Bodenbrüter wie Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche und Goldammer wurden nicht beobachtet.⁵

Südumfahrung B388

Die geplante Trasse der B388 verläuft über Grünland, Ackerfläche und Waldflächen. Das Grünland sowie die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv bewirtschaftet. Bei dem Waldbestand handelt es sich um eine Fichtenmonokultur.

⁵ Büro für Landschaftsökologie, Yvonne Sommer: Gewerbegebiet Mairauäcker, Markt Untergriesbach, Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 12. 12. 2017.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Hecken, Gehölze und Ranken von der Planung betroffen. Der Zustand sowie der Bestand des gesamten Geltungsbereichs sind in der Bestandskarte dargestellt (

Abbildung 1).

Im Plangebiet befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotope:

Im Osten des Geltungsbereichs liegt ein Feuchtbiotop (7448-0066-001). Dieses besteht aus einem flächigen Schachtelhalm- und Binsenbestand und einem flächigen Erlenbestand mit Waldsimse und Zittergras-Segge in der Krautschicht. Ein Vorkommen von mehreren Libellenarten ist kartiert.

Im Süden befindet sich ein Erlenbestand mit Hochstaudenflur (7448-0064-001) teilweise im Planungsgebiet. Der flächige Erlenbestand umgibt einen Quellaustritt. Am Rand des Biotops besteht stellenweise ein dichter Mantel aus Traubenkirsche und Hasel. Im Inneren des Gehölzes ist die Strauchschicht nur spärliche ausgeprägt, die Krautschicht ist stark eutrophiert. Es gibt starke Trittschäden, da das Gehölz als Unterstand einer Viehweide genutzt wird und nur teilweise eingezäunt ist. Am Südenende des Biotops befindet sich eine Mädesüßflur in einer Geländesenke. Auf der östlichen Hangseite ist eine Nasswiesenfläche. Die Fläche stellt ein potenzielles Nahrungs- und Aufenthaltshabitat für Amphibien dar, insbesondere die Hochstaudenflur und Nasswiese. Zudem stellt es Nahrungs- und Aufenthaltshabitat diverser Insektengruppen dar.

Im Zentrum des Geltungsbereichs, entlang der PA 50, verläuft an der Straßenböschung eine Baumhecke (7448-0063-001). Die vorherrschenden Arten sind Eiche und Esche. Die dichte Strauchschicht besteht aus Hasel, Holunder, Weißdorn und Schlehe. Im südöstlichen Drittel der Hecke gibt es einen größeren Robinienbestand. Der Mittelteil der Hecke ist wegen des hohen Dornstrauchanteils qualitativ am hochwertigsten. Auf der Straßenseite finden sich an offenen Hangstellen Ma-

gerkeitszeiger in der Krautschicht. Das Biotop stellt ein potentielles Heckenbrüterhabitat dar.

Weiter westlich befindet sich eine Baumstrauchhecke süddlich von Untergriesbach (7448-0062-001) sowie eine Hochstaudenflur (7448-0060-001). Noch weiter westlich erstreckt sich eine weitere Hochstaudenflur südlich von Untergriesbach (7448-0061-001).

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2-3), siehe dazu auch

Abbildung 1.

Umweltauswirkungen:

Erweiterung GE Langer Straße

Die Baufeldfreimachung für die geplante Erweiterung des GE Langer Straße hat bereits stattgefunden, daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Erschließung der Erweiterungsfläche wird die Hecke zwischen den bestehenden und geplanten GE sowie die Hecke entlang der B388 beeinträchtigt. Es ist zu befürchten, dass die Hecke entlang des bestehenden Ges vollständig entfernt werden muss. Somit treten in diesen Bereichen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ein.

Erweiterung GE Mairau

Durch die Planung der Gewerbegebiete gehen intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen verloren. Diese werden auf bis zu 80% überbaut. Die Flächen verlieren ihre Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Funktion ist aufgrund

der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht stark ausgeprägt. Durch die Erschließungsstraße im Osten wird ein Fichtenwald beeinträchtigt. Insgesamt ist aufgrund des Umfangs der baulichen Nutzung von einer erheblichen Beeinträchtigung zu sprechen.

Sofern die unten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

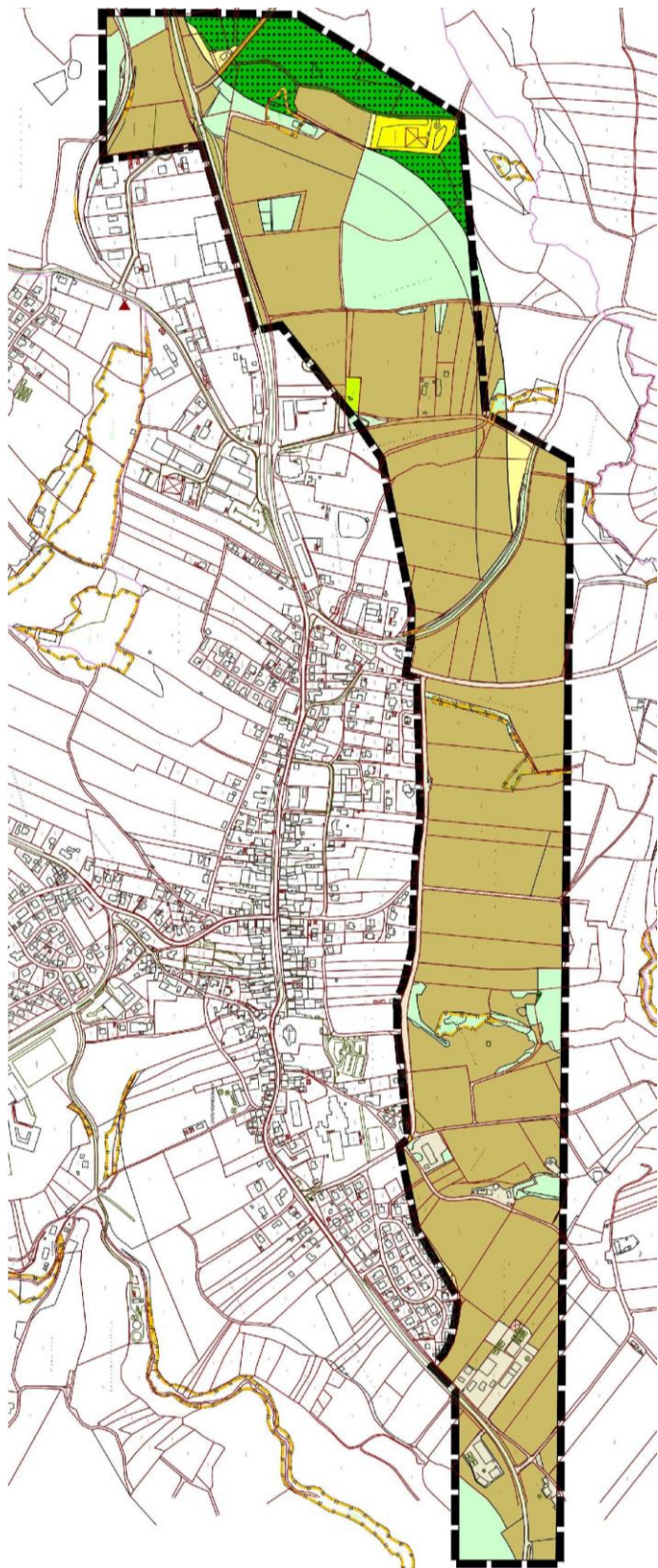
Südfahrt B388

Durch die Herausnahme der Südfahrt aus der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Durch die herausnahme verbessert sich die Situation für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Großen und Ganzen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Insgesamt ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Deckblatt 26 eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft





Schutzgut Boden

Zustand:

Im Planungsgebiet herrscht fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand aus Granit oder Gneis vor. Der Standort ist carbonatfrei und verfügt über ein mittleres Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist sehr hoch einzustufen. Die Funktion als Puffer für Nitratreinträge ist gering ausgeprägt. Die Bindungsstärke für Cadmium ist mittel. Die Ertragsfähigkeit der Ackerfläche ist gering.

Im Süden des Planungsgebiets, durch den die geplante Trasse der B388 verläuft, ist der vorherrschende Bodentyp ein Bodenkomplex aus Pseudogley, geringverbreitet auch Gley aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm. Der Standort steht potenziell unter starkem Stauwassereinfluss. Die Funktion als Puffer für Niederschlagswasser ist hoch bis mittel einzustufen. Die Nitratrückhaltefunktion ist gering, die Bindungsstärke für Cadmium ist gering bis sehr gering ausgeprägt. Die Waldflächen haben eine sehr geringe bis geringe Säurepufferkapazität.

Im Westen des Planungsgebietes herrschen fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) sowie ein Bodenkomplex aus vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Ranker und Regosol aus Grussand bis Grus (Granit oder Gneis); an steilen Talhängen vor.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Auswirkungen:

Der Boden wird in den geplanten Gewerbegebieten auf bis zu 80% der Fläche überbaut, davon wird ein großer Teil auch versiegelt. Die Funktionen des Bodens

als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen in den durch Baumaßnahmen betroffenen Flächen des Geltungsbereichs 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:

Sie sind aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist im Großteil der Fläche nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Der Boden im Süden steht potenziell unter starkem Stauwassereinfluss. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Die Wasserpufferfunktion ist gering ausgeprägt.

Im Bereich der Erweiterung des GE Mairau befinden sich 3 Fischweiher (Fl.Nr. 1495/1). Die Fischweiher sind künstlich angelegt und erfüllen daher keine Funktion für den natürlichen Wasserhaushalt.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

Durch die umfangreiche Versiegelung von Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik. Die Versiegelung führt zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Dieses kann nicht mehr über den Boden versickern und ins Grundwasser gelangen, die Wasserpufferfunktion wird beeinträchtigt. Das Regenwasser muss im Bereich der Gewerbegebiete gesammelt und gedrosselt dem Wasserhaushalt zugeführt werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Gebiet spielt keine Rolle für den Kaltluftaustausch sowie für die Frischluftversorgung, da ein Luftaustausch durch die umgrenzenden Gehölzstrukturen verhindert wird. Auch kleinklimatisch spielt das Gebiet keine Rolle.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen. Eine Weiterwirkung in die nähere Umgebung ist jedoch nicht zu erwarten, da sich die Planung östlich der bestehenden Siedlungen erstreckt und damit nicht in Windrichtung.

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Erweiterung GE Langer Straße

Die geplante Erweiterung des GE Langer Straße liegt im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet, durch die Baufeldfreimachung etwas höher. Eine Fernsicht ist aufgrund der vorhandenen Vegetation in Norden, Osten und Süden auszuschließen. Das Gebiet ist durch das Bestehende GE Langer Straße bereits vorgeprägt. Im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet handelt es sich um eine kleine Erweiterung.

Erweiterung GE Mairau

Die Erweiterung des GE Mairau liegt in einem Südexponierten Hang, der eine Fernwirkung von ca. 1,5 km hat. Die Flächen sind aus Scherleinsöd, Diendorf, Lammersdorf und Hastorf deutlich einsehbar. Die Flächen sind bisher durch eine landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft geprägt. Die gewerbliche Nutzung ist aufgrund der bisherigen Größe des GE Mairau nicht Landschaftsbild prägend.

Südfahrt B388

Die dargestellte Trasse der Südfahrt der B388 verläuft durch landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft, die durch einige wenige Hecken- und Staudenfluren gegliedert ist.

Zustandsbewertung:

Mittel - mittelhohe Bedeutung (Stufe 3-4 von 5).

Auswirkungen:

GE Langer Straße

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Langerstraße hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Erweiterung an bestehende gewerbliche Nutzung anschließt und von Norden, Süden und Osten von Gehölzen eingerahmt ist.

Erweiterung GE Mairau

Die Erweiterung des GE Mairau führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Gebiet liegt in einem südexponierten Hang, der ca. 1,5 km weit sichtbar ist. Die Flächen sind aus Scherleinsöd, Diendorf, Lammersdorf und Hastorf deutlich einsehbar. Das Landschaftsbild ist zwar bereits durch das bestehende GE Mairau vorbelastet, jedoch entsteht durch die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in einem solchen Umfang eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Südumfahrung B388

Die Herausnahme der Südumfahrung der B388 aus der Darstellung des Flächennutzungsplan wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild aus. Die dargestellte Trasse zerschneidet die bestehende Kulturlandschaft.

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßige – erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

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 mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 3 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Mittlere Bedeutung (3)	Mäßig – erhebliche Beeinträchtigungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe bis mittlere Bedeutung (2-3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Mittlere Bedeutung (3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Mittlere – mittelhohe Bedeutung (3-4)	Mäßig – erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	mittlere Bedeutung (3)	

6.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung wäre eine Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben im Markt Untergriesbach stark beschränkt. Die Beeinträchtigungen durch die geplanten Gewerbegebiete würden wegfallen. Vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser würden weniger stark beeinträchtigt, da eine großflächige Versiegelung entfallen würde.

Die geplante Südumfahrung der B388 würde nicht verändert werden. Diese würde jedoch in ihrer genehmigten Form ein Biotop durchschneiden. Die Schutzgüter würden durch den Bau der Trasse beeinträchtigt.

6.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Es wurde eine Eingrünung der Gewerbegebiete vorgesehen, um diese in die Landschaft einzugliedern. Zudem wurde versucht vorhandene Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten. Durch die Herausnahme der Südumfahrung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan deutlich reduziert.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die ab Kap. 4 folgende Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

1. Keine Ausrichtung von Beleuchtungsanlagen in Richtung der Waldränder im Osten und Süden und der Baumreihe im Bereich des Teichkomplexes im Osten. Verwendung von sparsamer und insektenfreundlicher LED-Beleuchtung (Lichtkonzept) zur Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen außerhalb des Gewerbegebietes. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanung im Detail geplant und festgelegt.
2. Verbesserung von Habitaten durch Strukturanreicherungen (Einbringen von Steinriegeln und Totholzhaufen) im östlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Mairauäcker“ und Planung von Habitat- und Strukturelementen für Zauneidechsen im Rahmen der Grünordnungsplanung für das erweiterte Gewerbegebiet. Hierbei können folgende Maßnahmentypen zum Einsatz kommen:

– Bau von drei Steinriegeln mit Totholzanteil (ca. 5 m lang, ca. 1,5 – 2 m breit, aus Natursteinen und Wurzelstöcken) an geeigneten Stellen entlang der Böschung der Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes „Mairauäcker“.

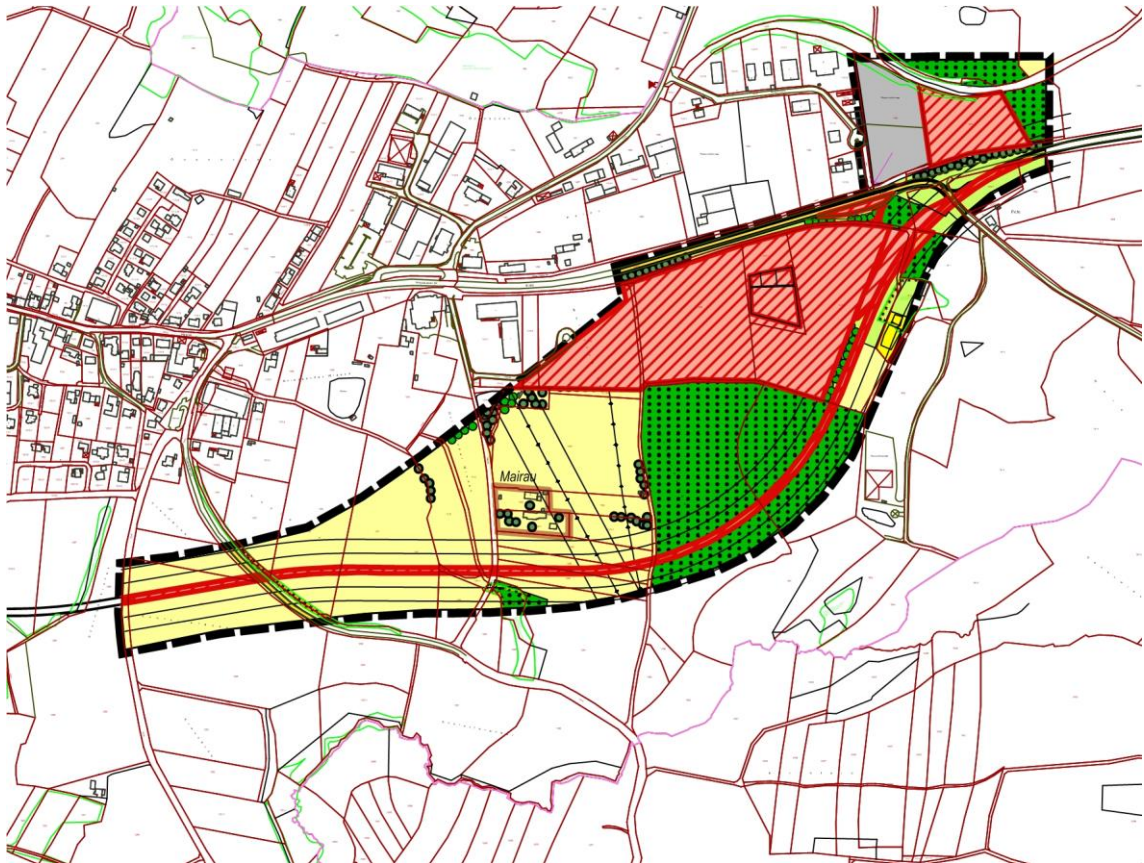
– Einbringung von vier Totholzhaufen (Wurzelstöcke, kleine Stammstücke, Äste und Reisig) an geeigneten Stellen entlang der Böschung der Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes „Mairauäcker“. Diese Maßnahmen können temporär sein und bei Bedarf zu geeigneter Zeit (ab August bis April) versetzt werden.

Die Maßnahmen werden im Detail mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan abgestimmt und mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung geplant und umgesetzt.

3. Schnitt und Fällung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit.

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft sowie das Maß der Beeinträchtigung berücksichtigt (Abbildung 2). Es wird von einer erheblichen Beeinträchtigung der Kategorie A ausgegangen. Für Flächen mit geringer. Durch die Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen 2,80 bis 5,59 ha Ausgleichsbedarf (Tabelle 3). Der Eingriff ist durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft




 Grenze Geltungsbereich Deckblatt

Zustand von Natur und Landschaft

 Wiese/ Wiesenbrache	 Gewässer
 Überbaute Fläche	 Verkehrsgrünfläche
 Acker	 Wald
 Gehölz/ Hecke	

Wirkfaktoren/ Schwere der Einwirkungen

 Flächen, die überbaut werden
Eingriffsschwere Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft





 hohe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung
 hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung
 hohe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung
 hohe Beeinträchtigung in Fläche mittelhoher Bedeutung

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Beeinträchtigungssintensität	Bedeutung	Fläche/ha	Faktor min.	Faktor max.	Flächenwert /ha min.	Flächenwert /ha max.
Ausgleich GE Langer Straße							
	A	2	1,17	0,30	0,60	0,35	0,70
Ausgleich GE Mairau							
	A	2	8,15	0,30	0,60	2,45	4,89
	Summe					2,80	5,59

6.6 Standortalternativen

Eine Ausweisung von gewerblichen Flächen ist nur im Osten von Untergriesbach im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiet und Erschließungsstraßen sinnvoll. Eine Entwicklung im Süden, Norden und Westen ist nur im Anschluss an Wohngebiete möglich, zudem ist die Erschließung nur über Wohngebiete möglich. Dies würde eine enorme Beeinträchtigung der Anwohner durch Güterverkehr verursachen.

Das Deckblatt sieht die Herausnahme der Südumfahrung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans vor.

Im Vorentwurf war die Verlegung der Südumfahrung der B388 vorgesehen, um eine Erweiterung der gewerblichen Flächen möglich zu machen. Durch die Verlegung wird die Zerschneidung eines Waldes erforderlich. Ansonsten sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ähnlich denen der bestehenden Trasse. Würde die Trasse weiter im Norden geführt werden, wäre eine Erweiterung des Gewerbes nicht möglich, zudem würde die Siedlung Mairau stärker beeinträchtigt. Würde man die Trasse weiter nach Süden verlegen, würde sie den Wald zerschneiden und amtlich kartierte Biotopflächen beeinträchtigen.

6.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung ändert den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit der Zielsetzung neue Gewerbeflächen zu schaffen und die Südumfahrung der B388 zu verlegen. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser wirken sich durch die Planung erhebliche aber ausgleichbare Beeinträchtigungen aus. Für das Schutzgut Mensch ergibt sich eine mäßige bis erhebliche Beeinträchtigung.

tigung. Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich eine mäßige –erhebliche Beeinträchtigung. Die Schutzgüter Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Planverfasser

Passau, den xx.xx.2019

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

Gemeinde Untergriesbach

Untergriesbach, den xx.xx.2019

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