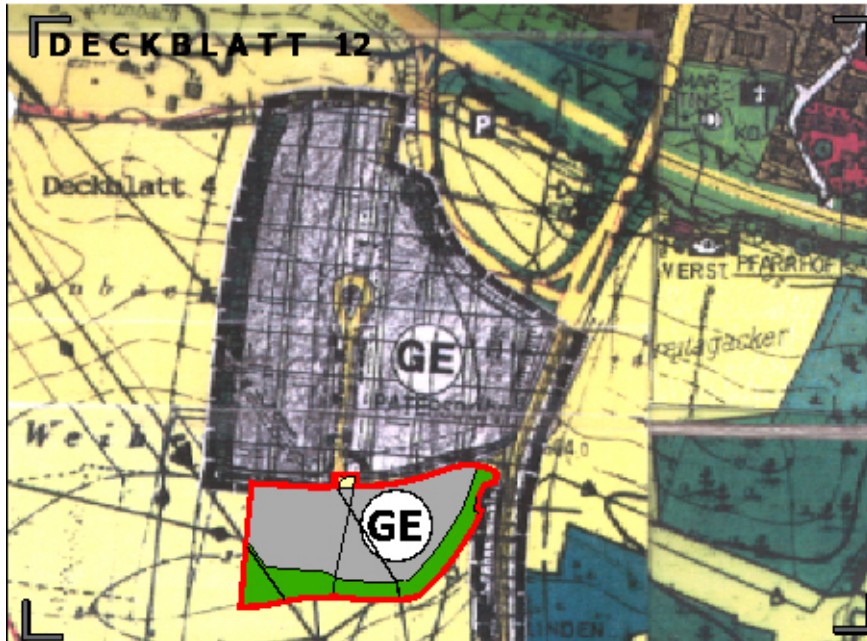


D E C K B L A T T N R . 1 2
GE – PATERSDORF - ERWEITERUNG I



**ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER
GEMEINDE PATERSDORF**

LANDKREIS : REGEN

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESES DECKBLATT UMFASST INSGESAMT 20 SEITEN

PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

ALLERSDORF 26
94262 KOLLNBURG
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 RUHMANNFELDEN
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

INHALT

Seite

1.)	DECKBLATT	3
2.)	ANLASS / BEGRÜNDUNG	5
3.)	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
4.)	ERLÄUTERUNG VORHABEN	8
5.)	UMWELTBERICHT	12

Abkürzungen: BBPL	=	Bebauungsplan
FNPL	=	Flächennutzungsplan
Fl.Nr.	=	Flurnummer
LEP	=	Landesentwicklungsprogramm
ha	=	Hektar
m ²	=	Quadratmeter


1. DECKBLATT NR. 12 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PATERSDORF

1.1 Verfahrensablauf

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Rechtskraft Flächennutzungsplan	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	24.05.1985
Änderungsbeschluss Deckblatt	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	19.01.2012
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	31.01.2012
Bürgerbeteiligung Erörterungstermin	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	01.03.2012 - 01.04.2012
Fachstellenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	15.02.2012 - 05.04.2012
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	26.04.2012 12.04.2018
Auslegungsbeschluss Deckblatt	----	06.09.2018
Bekanntmachung Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	07.09.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	24.09.2018 - 24.10.2018
Benachrichtigung Fachstellen	§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	07.09.2018
Bedenken u. Anregungen, Beschluss	----	14.11.2018
Feststellungsbeschluss	----	31.01.2019
Genehmigung Landratsamt Regen	§ 6 Abs. 1 BauGB	28.05.2019
Rechtskraft Deckblatt	§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB	

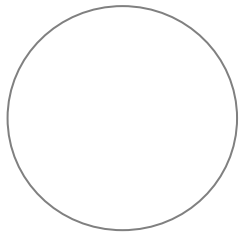
Bestandsaufnahme :	04/2018
Entwurf 1 :	12.10.2011
Entwurf 2 :	24.08.2018
Planfassung :	31.01.2019

ARCHITEKT + BERATENDE
 INGENIEURE W E B E R
 PARTGMBB



ARCHITEKTEN
 INGENIEURE
 W E B E R

Gemeinde Patersdorf



 - Dietl -
 1. Bürgermeister

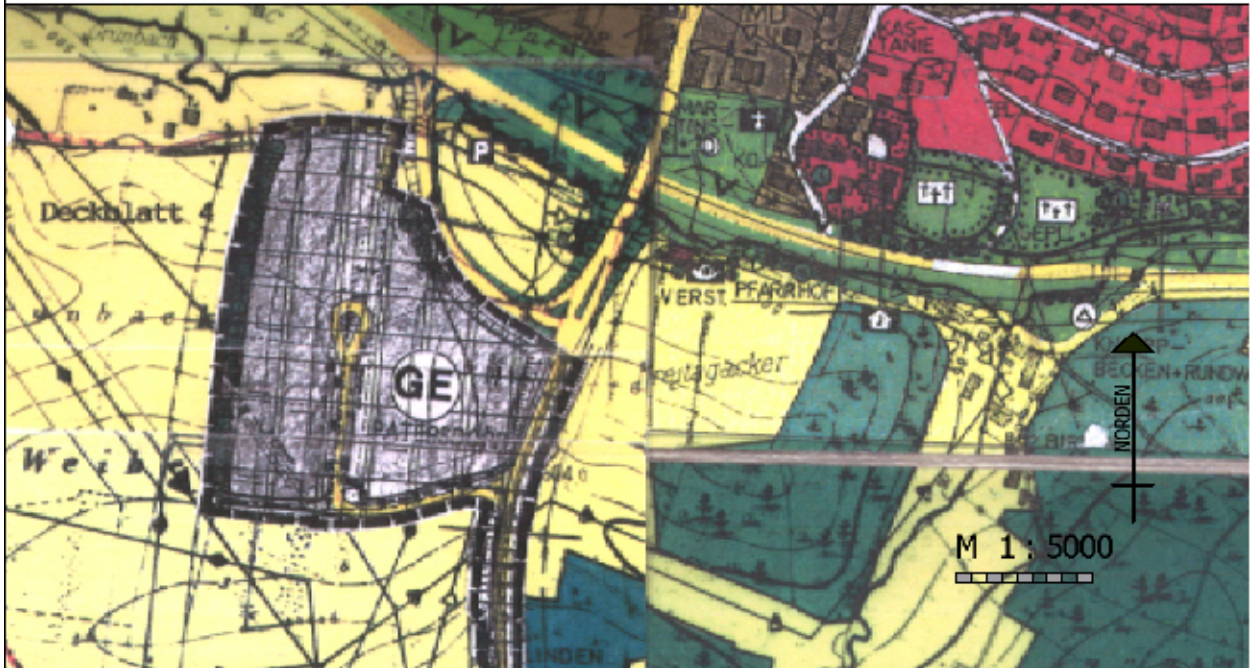
genehmigt (§ 6 BauGB)
 mit Bescheid des
 Landratsamtes Regen
 vom
 Nr.: F028-Y90-D12



1.2 DECKBLATT NR. 12

M 1:5000

RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 12



2. ANLASS / BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass:

Nach der Ausweisung des Gewerbegebietes GE-Patersdorf im Jahre 1995 war eine Weiterentwicklung aufgrund fehlender bebaubarer Anschlussflächen an die Gewerbegebietsfläche gehemmt. In mehreren Anläufen wurde versucht diese Neuflächen für eine GE-Gebietserweiterung weiter entwickeln zu können. So erfolgte der Aufstellungsbeschluss für dieses Deckblatt Nr. 12 bereits vor 6 Jahren.

Die Nachfrage nach bebaubaren Gewerbegebietsflächen hat sich in Patersdorf durch die mittlerweile umgebaute Kreuzung der Bundesstrassen B85 und B11 mit einem Kreisverkehr gesteigert. Dies betrifft auch das GE – Patersdorf, das mit diesem Deckblatt nach Süden erweitert werden soll.

Die wenigen bestehenden ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet sind, wie sich nach etlichen Jahren auf dem Immobilienmarkt gezeigt hat, für die vorgesehenen Nutzungen nicht geeignet (Hinterliegergrundstücke, ungünstige Grundstückszuschnitte, Restflächen, Flächen mit schlechter überörtlicher Anbindung, etc.). Die Gemeinde Patersdorf prüft die bauleitplanerische Rücknahme dieser Flächen.

2.2 Begründung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Patersdorf zur Neuausweisung des Baugebietes "GE – PATERSDORF – ERWEITERUNG I" wird wie folgt begründet mit:

- der deutlich erkennbaren Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen in Patersdorf,
- der Lage der Erweiterungsflächen im direkten Anschluss des bereits bestehenden Gewerbegebietes,
- dem Vorhandensein einer geordneten Erschliessung,
- der vorhandenen verkehrstechnischen Anbindung mit einer für Gewerbegebiete ausgelegten Erschliessungsstrasse mit direktem Anschluss an die Bundesstrasse B11,
- dem Ziel, die städtebauliche Ordnung im bestehenden Gewerbegebiet in den geplanten Erweiterungsflächen weiterzuführen,
- das mit seiner Lage nahe der Bundesstrasse und der direkten Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet die Auswirkungen der GE-Gebietserweiterung auf die weitere Umgebung nicht negativer sind als der Bestand. Zu den Auswirkungen der Lärmimmissionen ist dazu ein Lärmgutachten beauftragt worden.

noch Begründung:

- die Auswirkungen der Neubebauung mit dem Landverbrauch auf das Landschaftsbild und auf den negativen Einfluss auf den Menschen und die Natur mit dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet so gering und unauffällig wie möglich zu gestalten,
- der ökologischen Geringwertigkeit der Erweiterungsfläche - ausgeräumte landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen,
- dem damit möglichen Ausgleich der überplanten Bauflächen im Geltungsbereich des Deckblattes umzusetzen.

2.3 Bebauungsplan / Landschaftsplan:

Die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen, die aus diesem Deckblatt entwickelt werden, ist von Seiten der Gemeinde Patersdorf vorgesehen. Für den gesamten Geltungsbereich dieses Deckblattes ist die zeitgleiche Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird nach Genehmigung des Deckblattes redaktionell geändert.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung:

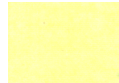
Die Gemeinde Patersdorf befindet sich in der Planungsregion 12 Donau / Wald. Der Gemeindebereich von Patersdorf liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

3.2 Grösse des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes umfasst ca. 1,18 ha. Diese Erweiterungsfläche ist Teil der grösserflächig nach Westen anschliessenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

3.3 Bisherige Definitionen:

Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan



= landwirtschaftliche Nutzflächen

4. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS

4.1 Standort :

Siehe hierzu die Erläuterung in der Begründung zum Deckblatt (Ziff. 2.2).

4.2 Vorhandene Nutzung / Beschreibung:

Erweiterungsfläche:

Die überplante Fläche des Geltungsbereiches dieses Deckblattes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Die Erweiterungsfläche reicht bis an den wasserführenden Graben entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches dieses Deckblattes. Das südöstlich anschliessende kartierte Biotop liegt ausserhalb des Deckblattbereiches. Mit der geplanten Lage der Ausgleichsflächen entlang des Grabens und an der Westseite der Erweiterungsfläche soll zu einen das südöstlich anschliessende Biotop geschützt und ein Respektsabstand geschaffen werden, und zum anderen der Westrand der neuen Gewerbegebietsfläche eingegrünt werden. Die baulich nutzbaren neuen Gewerbegebietsflächen schliessen damit ausschliesslich an die nördlich verlaufende, vorhandene Erschliessungsstrasse an.

4.3 Neudefinitionen im Geltungsbereich :

Durch die Erweiterung und die Rücknahme werden folgende Bereiche neu definiert:

Erweiterungsfläche:



GE - Gewerbegebiet
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4
und Abs. (3) Nr. 1 und 2 ¹
ca. 8.370 m²



ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des
Deckblattes
ca. 3.430 m²

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

4.4 Beschreibung der geplanten Nutzung:

4.4.1 Erweiterungsflächen

Die geplanten Erweiterungsflächen schliessen mit ihrer nördlichen Grenze an die bestehende Erschliessungsstrasse, bzw. an das bestehende Gewerbegebiet GE – Patersdorf an. Den Südrand bildet der wasserführende Graben. Im Südosten und Osten schliessen das kartierte Biotop (Nr.6934-1020-000) und der Strassenbaukörper der Bundesstrasse B11 mit einem strassenbegleitenden Fussweg mit Anschluss an eine Fussgängerunterführung an.

Verkehrerschliessung:

Die neu geplanten Gewerbegebietsflächen werden von der bestehenden Erschliessungsstrasse mit einer Ausbaubreite von ca. 6,50 m angebunden. Die ursprünglich geplante Weiterführung dieser Erschliessungsstrasse nach Westen kann nicht umgesetzt werden. Stattdessen erfolgt für den westlichen Teil der neuen Gewerbegebietsfläche ein direkter, abbiegender Strassenanschluss an das Ende der vorhandenen Erschliessungsstrasse. Fussläufige Anbindungen des Gewerbegebietes an den weit entfernten Ortskern sind nicht vorgesehen.

Oberflächenwasser:

Das gesammelte Dachflächen- und Oberflächenwasser wird gesammelt und kontrolliert in den wasserführenden Graben, der entlang dem Südrand der Erweiterungsfläche verläuft, eingeleitet. Für etwa die westliche Hälfte des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 138/1) und für das überschüssige, anfallende Oberflächenwasser aus dem südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Art, Grösse und Umfang wird im Bebauungsplan zu dem betreffenden Deckblattbereich ermittelt und dargestellt.

Fliessgewässer:

Für den wasserführenden Graben entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ist ein beidseitiger Schutzbereich von je 10 m Tiefe als Überschwemmungsbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich ist im Geltungsbereich des Deckblattes die ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen.

Schmutzwasser:

Anfallende Abwässer werden gesammelt und in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Patersdorf eingeleitet.

Trink- / Löschwasser:

Zur Trinkwasserversorgung wird das gemeindliche Versorgungsnetz erweitert. Zugleich wird das Löschwassernetz nach Vorgabe der Kreisbrandinspektion ausgelegt.

Ferngas:

Das Ferngasnetz der Trasse Burglengenfeld – Frauenau quert den Geltungsbereich des Deckblattes an der Südwestspitze. Im Leitungsbereich wird beidseits ein Schutzstreifen von je 8,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten. Der Schutzstreifen liegt im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche.

Fernwasser:

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald teilt den Geltungsbereich des Deckblattes etwa mittig. Im Leitungsbereich wird beidseits ein Schutzstreifen von je 3,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten.

Stromversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des GE-Gebietes queren in Nord-Südrichtung 3 Erdkabel-Stromversorgungstrassen. Die Schutzstreifen werden nach den Vorgaben der Versorgungsunternehmen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten.

Telekommunikations-/Breitbandversorgung:

Im Erweiterungsgebiet des GE-Gebietes sind keine vorhandenen Anlagen bekannt. Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Einrichtungen werden erweitert.

4.4.2 Immissions-/ Emissionsschutz

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Diese Gutachten mit Nr. 3190019 vom 28.01.2019 ist Bestandteil dieses Deckblattes. Es resultiert daraus, dass Gewerbebetriebe, die mit ihren Betrieben und Anlagen die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten, zulässig sind.

Tags	- 6.00 – 22.00 Uhr	69 db(A)/m ²
Nachts	- 22.00 – 6.00 Uhr	54 db(A)/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Die Nachweise sind zu den Unterlagen zu den Einzelbaugenehmigungen der künftig geplanten Bauvorhaben mit vorzulegen.

4.4.3 Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach aussen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus den bereits bebauten Gewerbegebietsflächen werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

5. U M W E L T B E R I C H T

5.1. Einleitung

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

5.1.2 Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 12 betroffene Fläche befindet sich südlich an die bestehende Gewerbegebietsfläche des „GE – PATERSDORF“ anschliessende Fläche, die bis zu dem talseitigen wasserführenden Graben reicht. Die Fläche umfasst ca. 1,18 ha. Die gesamte Fläche ist derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Den Geltungsbereich queren zahlreiche überörtliche Versorgungsleitungen (Ferngas, Fernwasser, Stromtrassen).

5.1.3 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung der Erweiterung des GE - Patersdorf ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland gerecht zu werden. Die wenigen vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Patersdorf sind voll belegt und mittelfristig nicht erweiterbar. Mit der geplanten GE-gebietserweiterung wird das Ziel verfolgt die städtebauliche Gestaltung des bestehenden, bereits bebauten Gewerbegebiets fernab vom Dorf weiterzuführen und die negativen Auswirkungen aus dem landverbrauch und auf Mensch, Tiere und Natur komprimiert so gering wie möglich zu gestalten.

5.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, etc., wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

Regionalplan

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen über die Planungsflächen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt die Planungsfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Arten- und Biotopschutzgebiete

Kartierte Arten- oder Biotopschutzgebiet sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht vorhanden.

5.1.5 Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Planungsfläche liegt in keiner Frischluftschneise oder sonstigen Fläche die besonderen Anforderungen an den Klimaschutz unterliegt.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Erweiterungsfläche handelt es um intensiv genutzte Grünlandflächen. Im Südwesten schliesst an den Geltungsbereich ein kartiertes Biotop an. Einträge in der Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich und auch im Umfeld nicht vorhanden. Wegen der ausgeräumten Nutzflächen sind nur wenige Lebensräume für Tiere und eine verminderte Zahl an Pflanzenarten vorhanden. Aufgrund dieser Lebensraumausstattung der Erweiterungsfläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

5.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung grossflächige Wasserrückhalteflächen entfallen werden, durch gestaltete Grünflächen um die Gebäude aber wieder Rückhalteflächen entstehen.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Den südlichen Rand des Plangebiets stellt ein wasserführender Graben dar. Entlang dieses Grabens wird beidseitig ein 10 m tiefer Überschwemmungstreifen von der Bebauung oder sonstigen baulichen Nutzung freigehalten. In diesem Streifen ist die ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

5.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die Erweiterungsfläche liegt in einem leichten Talrand, der seicht zum wasserführenden Graben hin abfällt. Der Bereich hat keine Funktion auf das örtliche Klima oder auf örtliche Luftströme.

Es sind **keine** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterungsfläche liegt an einem leichten südorientierten Hang. Der überplante Bereich ist durch die Tallage aus Süden, Norden und Osten schwer einsehbar. Lediglich nach Westen ist der Bereich einsehbar, wird aber von den höher liegenden und damit dominierenden Bebauungen im bestehenden Gewerbegebiet überlagert.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **gering** eingestuft.

5.2.6 Schutzgut Mensch (Lärm. Erholung)

Lärm

Mit seiner Lage am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes, und damit weit abgerückt von den Bebauungen des Ortes Patersdorf ist keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten. Nach Südwesten zum Ortsbereich Schönbergsiedlung besteht ein Abstand von ca. 40 – 100 m zur nächsten Wohnbebauung.

Zur Abklärung der zulässigen Emissionskontingente wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durchgeführt. Diese Gutachten mit Nr. 3190019 vom 28.01.2019 ist Bestandteil dieses Deckblattes. Es resultiert daraus, dass Gewerbebetriebe, die mit ihren Betrieben und Anlagen die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten, zulässig sind.

Tags	- 6.00 – 22.00 Uhr	69 db(A)/m ²
Nachts	- 22.00 – 6.00 Uhr	54 db(A)/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Die Nachweise sind zu den Unterlagen zu den Einzelbaugenehmigungen der künftig geplanten Bauvorhaben mit vorzulegen. Das Emissionskontingent wurde so ausgelegt, dass nach DIN 18005 an den zutreffenden 5 Immissionspunkten die zulässigen Emissionen um 10 dB(A) unterschritten werden.

Auf das **Schutzgut Mensch (Lärm)** sind deshalb **keine** zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Erholung

Der Erweiterungsbereich des Deckblattes hat keine Erholungsfunktion für den Menschen

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

5.2.8 Wechselwirkungen

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden, Besonderheiten feststellbar.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bleiben gleich.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Mit den Vorgaben aus den vorhandenen Gegebenheiten mit den

- nicht überbaubarem Gewässerrandstreifen entlang des wasserführenden Grabens,
- den querenden Versorgungsleitungen mit den dazugehörenden Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen, und
- vernachlässigbar geringen Erschliessungsaufwand

werden die geringen nachteiligen Auswirkungen aus der Baugebietserweiterung deutlich gemindert und zusätzliche negative Auswirkungen vermieden. Die randliche Eingrenzung des Erweiterungsbereiches mit den ökologischen Ausgleichsflächen ist als Verringerungs- und Minimierungseffekt zu bewerten.

5.4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ergänzte Fassung.

Das Erweiterungsgebiet kann dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad (GRZ geplant mit 0,8) zugeordnet werden. Die Bewertung der Eingriffsfläche wird unterteilt in 3 Kategorien, und zwar

- Kategorie I : Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie II : Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie III : Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es werden Tendenzen zum niedrigeren oder höheren Wert festgelegt.

Zusammenstellung:

	Intensivgrünland Kategorie / Faktorspanne	Tendenz nach Listen 1 a-c	Gewählter Faktor
Arten und Lebensräume	Kat I / 0,3 – 0,6	zum oberen Wert	0,5
Boden	Kat II / 0,8 – 1,0	zum unteren Wert	0,8
Wasser	ohne Einfluss	-	-
Klima + Luft	Kat II / 0,8 – 1,0	zum untern Wert	0,8
Landschaftsbild	Kat I / 0,3 – 0,6	zum unteren Wert	0,3
		Gesamtwertung	0,6

Geplante Nutzung:

Gewerbegebiet

- Gemarkung: Patersdorf
- Größe: 11.800 m²
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):
< 0,8=Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
- Bestand und Empfindlichkeitsstufe
des Naturhaushaltes: Kategorie I-II
- gemittelter Ausgleichsfaktor: 0,6
- auszugleichende Fläche: 8.934 m²
- Erwarteter Ausgleichsbedarf: 5.360 m²

Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen:

- Baugebietsrandeingrünung mit ökologischer Ausgleichsfläche im Überschwemmungsbereich und am West- und Nordrandrand, sowie zwischen den Bau-parzellen
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Regen-rückhaltebeckens

Vorgesehener Ausgleich:

- ökologische Ausgleichsfläche im erweiterten nördlich des Grabens Gewässerrandstreifens, einschl. Regenrückhaltebecken mit naturnaher Be-pflanzung : 2.749 m²
 Anerkennungsfaktor für Streuobstwiese mit extensi-vierten Grünlandflächen : 2,0
 Rechnerische Ausgleichsfläche : 5.948 m²

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets ist mit den geplanten Vermeidungs- und Verringerungs-massnahmen und den Anlagen der Ausgleichs-massnahmen ausreichend ausgeglichen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur anstehenden Baulandausweisungen für die Gewerbegebietsflächen wurden die möglichen Erweiterungsflächen im Ort und den umliegenden Kleinorten von Patersdorf untersucht. Es waren keine weiteren Erweiterungsflächen feststellbar.

Der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes, bestehende Baugebiete bevorzugt zu erweitern, wurde mit der geplanten Erweiterung des GE-Patersdorf – Erweiterung I Rechnung getragen.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

5.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist zu prüfen ob, und inwieweit sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Verwirklichung des neuen Baugebietes ergeben.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden 1,17 ha zusätzliche Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Darin enthalten sind ca. 0,27 ha Ausgleichflächen beinhaltet. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist wegen der leichten Tallage gering. Der Vorgabe des LEP zur vorrangigen Berücksichtigung von Anschlussflächen an bestehende Baugebietsflächen, hier Gewerbegebietsflächen, wurde gefolgt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	keine
Mensch (Erholung)	keine
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	keine
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

aufgestellt: Allersdorf, 31.01.2019

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB - S T A D T P L A N E R
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

