

MARKT BURGHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GE BURGHEIM WEST"

**TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBE-, MISCHGEBIET BURGHEIM WEST"**

UMWELTBERICHT

Burgheim, den 13.02.2020

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	4
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
3.1 Schutzgut Boden.....	5
3.2 Schutzgut Wasser	5
3.3 Schutzgut Klima/ Luft	6
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	6
3.5 Schutzgut Landschaft.....	7
3.6 Schutzgut Mensch	8
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten	9
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	9
6 Kompensationsmaßnahmen	10
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	10
6.2 Kompensationskonzept.....	11
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11

1 Einleitung

Der ortsansässige Gewerbebetrieb (Brunnthaler Mineralwasser oHG) verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und benötigt zur Sicherung des Bestandes und der Weiterentwicklung des Betriebes zusätzliche Gewerbeflächen. Der Markt Burgheim möchte diesen Betrieb und seine Arbeitsplätze am Ort halten und hat daher die vorliegende Änderung zur Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes GE Burgheim West aufgestellt.

Gleichzeit wird auch die vorangegangene Erweiterung, die zwar baurechtlich abgearbeitet, aber nicht bauleitplanerisch erfasst wurde, mit dieser Planung gesichert.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "GE Burgheim West" erstreckt sich derzeit nördlich und südlich der Entlastungsstraße (Steigweg) am westlichen Ortsrand. Nach der Änderung liegt der gesamte Geltungsbereich nur noch südlich des Steigwegs bis zur Bahnstrecke. Hier befindet sich der bauliche Bestand der Fa. Brunnthaler Mineralwasser oHG. Die bisher unbebauten angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Der hier gegenständliche B-Plan ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden Produktions- und Lagerhallen nach Westen mit entsprechender Verlagerung der Umfahrung und der Eingrünung. Die Festsetzungen für die Gebäude bemessen sich dabei höhenmäßig am Bestand und flächenmäßig am betrieblichen Bedarf. Im Süden ist eine Reservefläche für zukünftige Erweiterungen vorgesehen, von der etwa 2.600 m² im Bereich des bisherigen Umgriffes des B-Planes liegen, außerhalb der aktuellen Erweiterung nach Westen.

Konkret umfasst die Erweiterung der Gewerbeflächen die Fl.Nrn. 2484 und 2485 (ca. 17.200m²) der Gemarkung Burgheim im Westen der bisherigen Flächenausweisung. Im Osten des bisherigen Umgriffes des Bebauungsplanes erfolgt eine Teilaufhebung (ca. 8.600m²), da aufgrund der Grundstücksverhältnisse keine Bebauung erfolgen kann.

Laut der aktuellen Betrachtung ergeben sich folgende Eckdaten (ca.-Maße):

Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches:	17.200 m ²
davon Bau- und Erschließungsflächen:	12.500 m ²
zusätzliche Reservefläche im zentralen südlichen Bereich:	2.600m ²

Die Erweiterung nach Westen wird zu den Rändern hin wirksam eingegrünt. Die bestehende Eingrünung nach Westen mit Versickerungsmulde wird dazu verlegt und neu angelegt. Die südliche Eingrünung wird gen Westen weitergezogen, die

zwischen der Eingrünung und der Bahnstrecke liegende bereits erwähnte Reservefläche für die gewerbliche Nutzung wird vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt.

Für die Gemeinde Burgheim existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Eine Umwidmung zur Gewerbefläche wird mittels einer parallel durchgeführten FNP-Änderung vorgenommen.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen einschlägig.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; im Gegenteil stuft dieser den Untersuchungsraum als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ ein (Karte 1). Auch liegt der Untersuchungsraum nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte 3). Im übrigen führt der Regionalplan unter BIV 1 G Leitbild aus: „Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden.“

Durch die parallel laufende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt.

2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

In Anlehnung an Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr¹ wird auf Grund der deutlichen Vorbelastungen durch die bestehenden Betriebsgebäude und die bestehende landwirtschaftliche Intensivnutzung von maximal 200 m Effektdistanz im Radius um die Baustelle und die spätere Anlage ausgegangen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Weitere technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr; 2010

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

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Vorherrschend kommen im Eingriffsgebiet Braunerden aus schluffreicher Fließerde über Verwitterungsbildungen des carbonatreichen Hochterrassenschotters vor. Die Böden eignen sich sowohl für Acker- als auch für Grünlandnutzung, ihre Durchlässigkeit ist im Oberboden mittel bis hoch, im tieferen Untergrund gering bis sehr gering. Sorptionskapazität und Filtervermögen reichen von hohen Werten bei starkem Verlehmungsgrad bis zu geringen Werten bei hohem Schotteranteil und geringmächtiger Deckschicht, die Erosionsanfälligkeit ist als mittel einzustufen.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie die geplanten Baumaßnahmen bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Anlagen und durch Versiegelung des Bodens. Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die Böden sind durch ihre geringe Durchlässigkeit im tieferen Untergrund für Immissionen eher unempfindlich; dennoch ist allgemein und besonders während der Bauphase auf äußerst sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten. Reliefbedingt liegt keine Erosionsgefährdung vor.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Überbauung ist als negative Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der geringen Durchlässigkeit des Bodens im tieferen Untergrund ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser eher gering; im Zusammenhang mit der bestehenden Vorbelastung durch Agrochemikalien ist das Vorhaben diesbezüglich als neutral zu werten.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Wie bereits erwähnt bedeuten die Braunerden einen relativ guten Schutz für das Grundwasser, das für sich grundsätzlich höchste Wertigkeit in Anspruch nehmen kann. Auf Grund der hier geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser ist die Schutzwürdigkeit zwar unvermindert hoch, bedarf aber keiner besonderen Maßnahmen.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, da die Erweiterung aber nicht unterkellert wird, sind keine entsprechenden Konflikte zu erwarten.

Beschreibung Oberflächenwasser

Was die Oberflächengewässer angeht, so liegt das nächstgelegene Gewässer, die Kleine Paar, knapp 500 m nördlich und wird unter anderem durch die Kreisstraße ND27 vom Vorhabensgebiet abgeschirmt. Der Untersuchungsraum befindet sich weder in Überschwemmungsgebieten noch im wassersensiblen Bereich, so daß keine Empfindlichkeit gegeben ist.

Auswirkungen

Der mögliche Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächengewässer durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert. Dafür besteht die Gefahr des Austritts grundwassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und des Anlagenbetriebes. Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß. Durch die vorgesehene dezentrale Versickerung der anfallenden Abflüsse von den versiegelten Flächen wird dieser Effekt jedoch weitgehend neutralisiert.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind, nicht zuletzt wegen der erwähnten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (keine Unterkellerung, dezentrale Versickerung), insgesamt nur als schwach negativ einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft**Beschreibung**

Die Fläche hat für sich keine besondere kleinklimatischen Funktion und ist daher im Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft von geringer Empfindlichkeit. Die bestehende Ackernutzung mit ihrer wechselnden Bodenbedeckung wirkt sich im übrigen eher negativ auf kleinklimatische Ausgleichseffekte aus.

Auswirkungen

Durch Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die dauerhafte Bodenbedeckung und die Bepflanzung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mildern diesen Effekt aber deutlich ab.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind, nicht zuletzt wegen der im Gesamtzusammenhang geringen Flächendimension, als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**Beschreibung**

Die ökologischen Funktionseinheiten des Eingriffes beschränken sich auf intensiv genutzte Ackerflächen, bestehende Betriebsflächen und die Eingrünung der Bestandshalle mit einer Hecke.

Die ökologische Wertigkeit des Vorhabensgebietes ist gering einzustufen, die schmale Eingrünung von den aus naturschutzfachlicher Sicht negativ zu werten den Randeffekten der Ackerfläche im Westen und der Umfahrung im Osten stark vorbelastet. Was die Ackerfläche angeht, so ist die Landschaft nach Westen ausgeräumt und strukturarm. Die Empfindlichkeit der stark anthropogen überprägten ökologischen Funktionseinheiten gegenüber der Werkserweiterung ist gering, da ja bereits der Bestand von intensiven Nutzungsformen dominiert wird. Eine Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

Im Süden nach einem Feldweg an das Vorhaben angrenzend befindet sich das amtlich kartierte Biotope 7332-1134-001 „Magerrasen und Altgrasbestände an der

Bahnlinie von Burgheim nach Rain" (im Arten- und Biotopschutzprogramm - Stand 1998 - noch nicht enthalten).

Artenschutz

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in ihrer vollständigen Form wird für das Untersuchungsgebiet auf Grund der geringen Wertigkeit und der eingeschränkten Dimension des Wirkraumes verzichtet.

Die Vogelarten des im Nordwesten liegenden SPA-Gebietes sind nicht betroffen, da die von ihnen benötigten Lebensräume im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

An Arten, die Ackerflächen als Lebensraum mit nutzen, führt der Atlas „Brutvögel in Bayern“ für den Untersuchungsraum die Feldlerche (*Alauda arvensis*), den Kiebitz (*Vanellus vanellus*), das Rebhuhn (*Perdix perdix*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) auf. Dabei kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, daß die durch das Vorhaben verursachte minimale und nur randliche Reduktion des potentiellen Lebensraumes dieser Arten zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes etwaiger lokaler Populationen führt oder die ökologische Funktion potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gefährdet.

Auswirkungen

Die bestehende Eingrünung wird durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sozusagen nur nach Westen verschoben. Gleiches gilt für die bestehende Eingrünung nach Süden zur Reservefläche hin, die zunächst nach Westen ergänzt und im Falle einer zukünftigen Nutzung der Reservefläche nach Süden zur Bahn verlagert wird. Im Bereich der Ackerflächen gehen geringwertige Biotopflächen verloren, die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen dürften dies aber deutlich abmildern.

Auf das kartierte Biotope wird das Vorhaben keine Auswirkungen haben; es wird nicht unmittelbar eingegriffen, und da sich dann nördlich der Feldweges keine landwirtschaftliche Intensivfläche mehr befindet, sondern die Eingrünung, entfällt die Gefährdungslage durch Dünemiteleintrag und Agrochemikalien.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes ist nach Norden und Westen von den strukturlosen Agrarflächen geprägt, nach Süden bildet die Bahnlinie eine schwache optische Fassung. Weitere landschaftlich strukturgebende Kulissenelemente befinden sich weit außerhalb. Nach Osten begrenzen das bestehende Werksge- lände und die Ortslage den Sichtraum.

Die gute Einsehbarkeit des Areals von Norden und Westen beinhaltet grundsätzlich eine gewisse Empfindlichkeit bezüglich etwaiger Fernwirkungen.

Auswirkungen

Die vorgesehene Hallenerweiterung schließt unmittelbar an die bestehende Halle an und wird daher keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursachen. Die bestehende Eingrünung wird verlegt, so daß zunächst eine wegen der Fassung vom 13.02.2020

noch jungen Pflanzung eine gewisse Verschlechterung des Landschaftsbildes zu erwarten ist; dies wird sich innerhalb einiger Jahre aber wieder geben.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Angesichts der landschaftsästhetischen Vorbelastungen durch die bestehenden Gebäude und die Eingrünungsmaßnahmen sind zunächst geringe und mittelfristig keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Wirkraum ist für eine Freizeit- und Erholungsnutzung nicht geeignet und damit als unempfindlich einzustufen.

Auswirkungen

Die bereits jetzt so gut wie nicht gegebene Erholungseignung im Bereich der Erweiterungsfläche wird durch das Vorhaben theoretisch weiter eingeschränkt, praktisch dürfte dies aber vernachlässigbar sein.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen sind also nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auf Grund des nördlich benachbarten Bodendenkmales D-1-7232-0177 „Brandgräber der mittleren Urnenfelderzeit und Siedlungsbefunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Bodeneingriffe könnten grundsätzlich zu Beschädigungen bei Bodendenkmälern führen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Damit sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings könnte sich dann das Unternehmen Brunnthaler betrieblich nicht entwickeln, was mittelfristig zu einer Betriebsverlagerung führen könnte und damit an anderer Stelle einen erheblich größeren Eingriff bedeuten würde. Auch dem Entwicklungsziel des Regionalplanes liefe dies explizit zuwider.

Da es sich um eine Betriebserweiterung im auch baulich unmittelbaren Anschluß an das bestehende Betriebsgelände und bestehende Betriebsgebäude handelt, ist die Standorteignung fraglos gegeben; auch stellt sich die Frage nach räumlichen Alternativen nachvollziehbarerweise nicht.

5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist in der Satzung des B-Planes unter 7.1 vorgeschrieben.

Zur Schonung des Bodenlebens sind befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. zu minimieren und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten, wo dies mit dem Gewerbebetrieb verträglich ist (Satzung 7.2).

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt (Satzung 7.2).

Laut Satzung 8.1 ist abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern, Versickerungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten, u.a. nach den DWA-Arbeitsblättern M 153, A 138 und ggf. A 117, A 118 und A 166.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Unter Satzung 7.3 bis 7.7 werden ausführliche Regelungen zur Grünordnung und zur naturschutzfachlichen Kompensation getroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Gewerbegebiet erhält zur freien Landschaft hin eine angemessene Eingrünung (Satzung 7.4 bis 7.6).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt Satzung 6 die Einholung einer denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG fest.

6 Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, daß unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.-Maße):

Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches:	17.200 m ²
davon Bau- und Erschließungsflächen:	12.500 m ²
Reservefläche im südlichen Bereich:	2.600 m ²
= auszugleichende Fläche:	15.100 m ²
Ortsrandeingrünung mit Mulde:	2.100 m ²

Vor der Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird auf bis zu 15.100 m² ein insgesamt hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6

gewählter Kompensationsfaktor: + 0,6

abzügl. Abschlag für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - 0,1

Kompensationsfaktor somit + 0,5

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6: 15.100 m² auszugleichende Fläche, Faktor 0,5 wegen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5:
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0:	Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8:

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf:

$$15.100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 7.550 \text{ m}^2$$

6.2 Kompensationskonzept

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Neuburg-Schrobenhausen werden die berechneten 7.550 m² Kompensationsbedarf durch Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland mit flachen Seigen und eine Strauchpflanzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3165 (Teilfläche) der Gemarkung Burgheim abgegolten.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Brunnthaler nach Westen wird an die bestehende Halle angebaut und die Umfahrung sowie die Eingrünung nach Westen verschoben; hierzu wird ein Acker als Gewerbegebiet ausgewiesen

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch festgeschriebenes Oberbodenmanagement, eine angemessenen Eingrünung und die Versickerung von Oberflächenwasser werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2)
Wasser	gering (1)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	gering (1) bis keine (0)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Da eine Betriebserweiterung aus nachvollziehbaren Gründen im Anschluß an den Bestand stattfinden muß, wurde auf die Suche nach Planungsalternativen verzichtet.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 7.550m², der durch Extensivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3165 (Teilfläche) der Gemarkung Burgheim abgegolten wird.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.

