

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MITTELS DECKBLATT NR. 12

GEMEINDE OBERPÖRING BEGRÜNDUNG

Träger der Planungshoheit:

Gemeinde Oberpöring in der
Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring
Niederpöring 23
94562 Oberpöring

Tel. 09937 / 9505-0
Fax 09937 / 9505-50



www.vgem-oberpoering.bayern.de
poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de

Oberpöring, den 25.07.2023

Thomas Stoiber (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 25.07.2023

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Beschreibung des Änderungsbereiches	5
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht).....	5
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	5
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
3.3	Schutzgut Boden	6
3.4	Schutzgut Klima und Luft	7
3.5	Schutzgut Wasser	7
3.6	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	8
3.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm.....	9
3.8	Schutzgut Landschaft.....	9
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3.10	Wechselwirkungen	10
3.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
3.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
3.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	11
3.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
4	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	12

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Am nord-östlichen Ortsrand von Oberpöring hat sich neben den bereits ansässigen Gewerbebetrieben eine Elektrowerkstatt angesiedelt. Aktuell beabsichtigt der Geschäftsinhaber die Erweiterung der Elektrowerkstatt um eine Stellplatzüberdachung. Kurzfristig wird zudem der Bau eines Betriebsleiterwohnhauses auf der Flur-Nr. 403 in der Gemarkung Oberpöring beabsichtigt.

Weitere Betriebserweiterungen werden mittelfristig angestrebt. Anlässlich einer Ortseinsicht durch das Landratsamt Deggendorf am 18.08.2022 wurde festgestellt, dass das Grundstück, auf dem die Vorhaben verwirklicht werden sollen, im Außenbereich liegt.

Der benachbarte Heizungsbaubetrieb auf der Flur-Nr. 404 beabsichtigt ebenfalls mittelfristig eine Betriebserweiterung. Die Nachfolge des Betriebes ist gesichert. Für den Betriebsnachfolger soll ebenso der Bau eines Betriebsleiterwohnhauses auf der genannten Flur-Nr. ermöglicht werden.

Zur Sicherung des Gewerbestandortes beabsichtigt nun die Gemeinde Oberpöring die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 12. Am 30.05.2023 hat der Gemeinderat Oberpöring die Änderung zur Umwidmung des dargestellten Gewerbegebiets und gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche in ein Mischgebiet beschlossen. Die Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erfolgt, damit die Errichtung erforderlicher Betriebsleiterwohnhäuser planungsrechtlich gewährleistet werden kann.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „MI Oberpöring Ost“. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannte Bauleitplanung geschaffen werden.

Der Änderungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Oberpöring und weist einen Flächenumfang von rund 1,56 ha (davon 1,2 ha Mischgebiet) auf:

- Flur-Nr. 402
- Flur-Nr. 403 TF
- Flur-Nr. 403/2 TF
- Flur-Nr. 404 TF

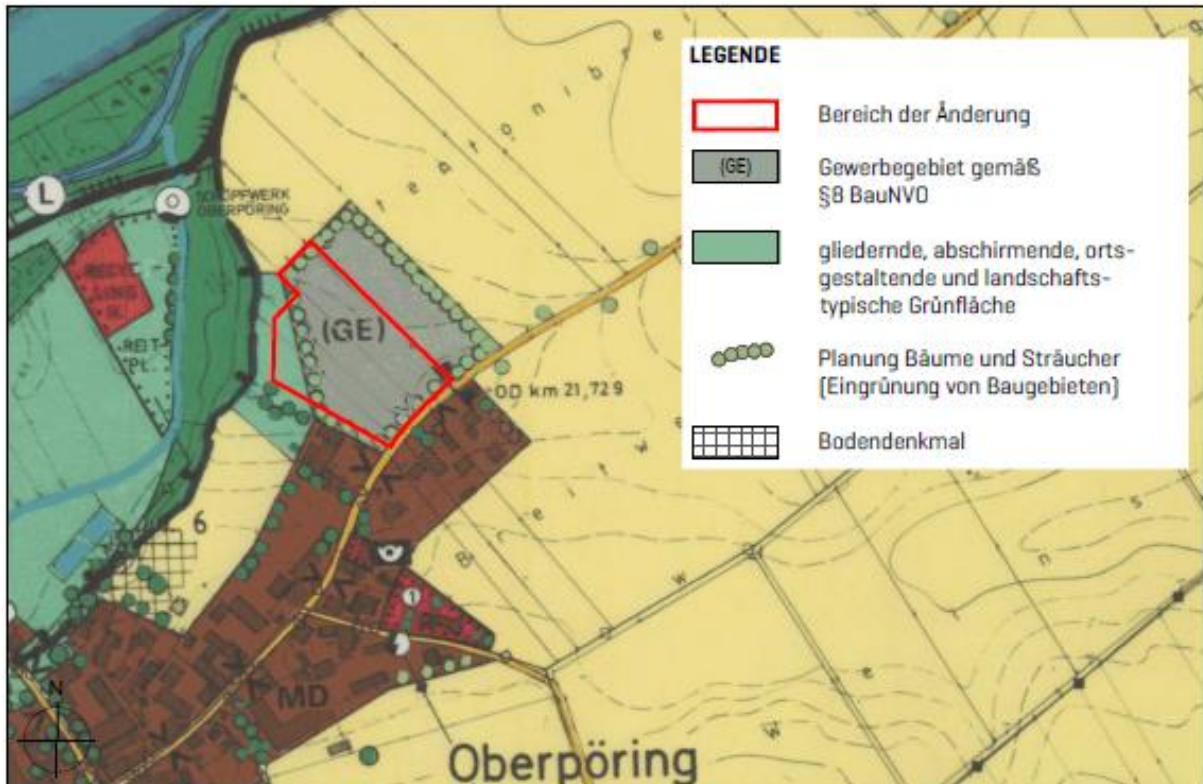


Abbildung 1: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan

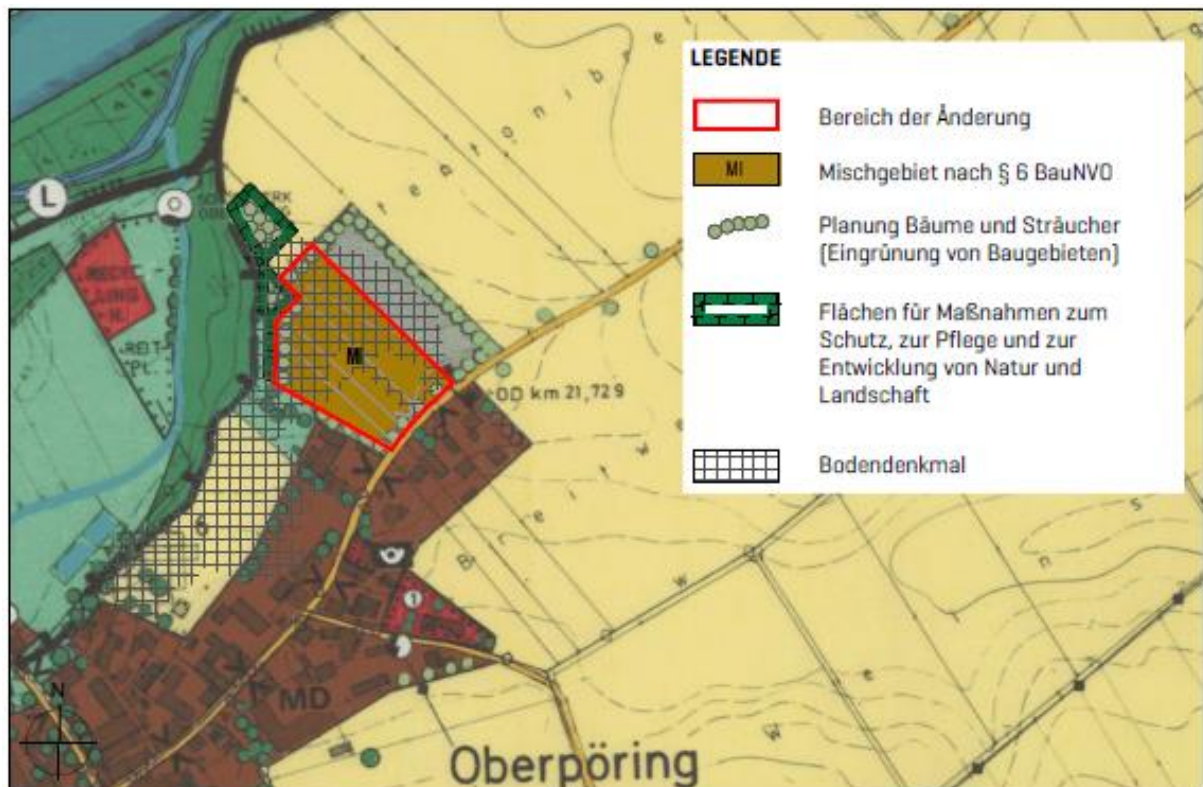


Abbildung 2: Deckblatt Nr. 12 Flächennutzungsplan

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Südlich wird der Änderungsbereich von der Plattlinger Straße begrenzt. Westlich schließen Siedlungsflächen an. Im Norden befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ und in Richtung Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Für das Mischgebiet ist ein Gesamtimmissionswert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Auf den Parzellen 1 und 2 sind Baufenster mit Wohnnutzung ausgewiesen. Diese Baufenster dienen zur Errichtung von Betriebsleiterwohnhäusern.

Bei beiden Betrieben handelt es sich jeweils um ein nicht störendes Gewerbe. Überwiegend werden die Arbeiten bei den Kunden vor Ort ausgeführt. Zum Teil sind arbeitsvorbereitende Tätigkeiten in den geschlossenen Gewerbebauten erforderlich. Im Außenbereich werden max. die Firmenfahrzeuge beladen, bevor die Arbeiter zu den Kunden fahren.

Als Vorbelastung für die geplanten Betriebsleiterwohnhäuser kann jeweils der benachbarte Gewerbebetrieb sowie das Gewerbe auf der Flur-Nr. 71/1 angesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte für ein Mischgebiet aufgrund der drei emissionsarmen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zu Sicherung des Gewerbebestandes beabsichtigt die Gemeinde Oberpörling die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 12.

Am 30.05.2023 hat der Gemeinderat Oberpörling somit die Änderung des Flächennutzungsplans zur Umwidmung des dargestellten Gewerbegebiets und der gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche in ein Mischgebiet beschlossen.

Die Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erfolgt, damit die Errichtung erforderlicher Betriebsleiterwohnhäuser planungsrechtlich gewährleistet werden kann.

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

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dies erfolgt nachfolgend für den Änderungsbereich des Deckblatt Nr. 12 unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen / unerheblich, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

3.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen innerhalb des Änderungsbereiches überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Änderungsbereich vor allem intensiv genutzte Grünflächen, Hausgartenbereiche sowie Ackerflächen (faktischer Bestand im Bereich der Parzelle 2). Für die einzelnen geplanten Bauwerke wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeveränderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Für das Sondergebiet wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist eine GRZ von 0,60 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit)	Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die

Schutzgut	Boden
der Beeinträchtigung):	Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Der Änderungsbereich besteht aus Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion (Grünland). Es kommen jedoch keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingt: Durch den zukünftigen Bau von Wohn- und Gewerbebauten und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen im Mischgebiet kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als gering eingestuft werden. Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch lokal reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu

Schutzgut	Wasser
	erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließungswege und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet ist ausschließlich von intensiv genutzten Grünflächen, Hausgartenbereichen, Acker und der bestehenden Bebauung geprägt. ▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Änderungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. ▪ Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. ▪ Das Vogelschutzgebiet „Untere Isar oberhalb Mündung“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich an.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch die zukünftige Bebauung geht anlagebedingt überwiegend Grünflächen und Acker mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung durchgeführt. So ist ein mehrschichtiger Ortsrand mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen auszubilden. In Richtung FFH- und Vogelschutzgebiet werden die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet, so dass hier eine „Pufferfläche“ entsteht. ▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bestehenden Gewerbebetriebe.
Ergebnis (Erheblichkeit)	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

Schutzgut	Arten und Lebensräume
der Beeinträchtigung):	

3.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland und Freiflächen der Gewerbebetriebe (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung) ▪ Flächen mit einer gewissen Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Änderungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung zu erwarten. Die Erholungsfunktion der umliegenden freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe / keine Auswirkungen zu erwarten.

3.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich stellt intensiv genutzte Grünflächen, Gewerbeflächen und Ackerflächen dar. ▪ Der Änderungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet „Untere Isar zwischen Landau und Plattling“ sowie an das Vogelschutzgebiet „Untere Isar oberhalb Mündung“ an.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung von Grünflächen in ein Mischgebiet sowie die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Ausgleichsflächen wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind im Bereich der Mischgebietsflächen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Auf den bisher als Gewerbe- und Grünflächen gewidmeten Flächen entstehen Wohn- und Gewerbegebauten. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen auf Ebene des Bebauungsplans vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Sondergebietsflächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering erheblich eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: In Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans ist mit einer unerheblichen Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen,

Schutzgut	Landschaft
	wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering zu bewerten.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Geltungsbereiches kommt das Bodendenkmal (D-2-7242-0296) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als mittel eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als mittel zu bewerten.

3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Änderungsbereiches.

3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans / Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin Hausgartenbereiche, Grünland, Acker und das bestehende Gewerbegebiet vorherrschen. Es würde keine weitere Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung sowie die Entwicklung von hochwertigen Ausgleichsflächen wäre hinfällig.

3.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von

Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Bei Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen zum Monitoring können sich auf die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken.

3.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich hier um eine Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe ansässiger Unternehmen auf Eigentumsflächen handelt.

3.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

3.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 12 soll als „Mischgebiet“ gewidmet werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	unerheblich	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

4 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans „MI Oberpörling Ost“. Hier wurde ein erforderlicher Kompensationsbedarf für beide Parzellen ermittelt und beschrieben. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Änderungsbereich dargestellt.