# 1. Umweltbericht
# nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2

## *1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf und an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.*

Nördlich der Industriestraße soll auf den Flurnummern 1887 und 1891 in der Gemarkung Elsendorf ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von 4,0972 ha, davon sind bereits 0,4709 ha mit Straßen befestigt.
Im Norden wir das GE durch den Dürnbucher Forst begrenzt. Der vorhandene Waldrand wird durch das gepl. GE nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil wir durch die erforderliche Baufallgrenze von 20 m ein Offenstandort auf nährstoffarmen tonigen Sandboden geschaffen und somit die Entwicklung von arten- und blütenreichen Saumstrukturen ermöglicht.
Zum Schutz des Offenstandorts ist dieser Bereich entlang der Baugrenze mit einem kleintierdurchlässigen Zaun abzugrenzen.

Waldrand im Norden und Westen, Hopfenanlage (Hopfen bereits gerodet)

Im Osten grenzt das gepl. GE an das bestehende Gewerbegebiet Nord an.
Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die Industriestraße.
Im Westen wird das Plangebiet von einer Ackerfläche und dem Randbereich des Dürnbucher Forstes begrenzt.
Auf Grund der umgebenden Waldbestände (Dürnbucher Forst) sowie des östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiets sind durch die geplante Bebauung keine negativen Fernwirkungen (Blickachsen) zu erwarten.
Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00136.01) befindet sich südlich außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten GE.

Im Südosten, entlang der Industriestraße befindet sich ein ca. 22 m langer und ca.4 m breiter Gehölzbestand. Es handelt sich hierbei um eine Feldhecke bestehend aus Prunus spinosa (Schlehdorn). Die Feldhecke bleibt im Zuge der Gewerbegebiets-ausweisung erhalten.

Schlehdornhecke

Im Süden befindet sich außerdem ein Feldkreuz flankiert von 2 Birken mit einem Stammdurchmesser von 45 cm und 28 cm. Feldkreuz und Birken bleiben durch die geplante Gewerbegebietsausweisung ebenfalls erhalten.

Feldkreuz

## *1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.*

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege

- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.
Der Flächennutzungsplan wird im parallelverfahren mit Deckblatt geändert.

Für die Erschließungsstraße werden keine zusätzliche Flächen verbraucht, da das Grundstück über bereits vorhandene erschlossene Flächen erfolgen kann.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- / Grünordnungsplan reduziert bzw. durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 und durch Art. 13a des Gesetzes vom 01.01.2007

- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.
In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.
Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

### *1.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinträchtigt werden.*

Das Planungsgebiet auf Fl. Nr.1887 und 1891 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Hopfenanbaufläche genutzt. Ein Teilbereich (ca. 1.0123 ha) ist derzeit eine mehrjährige Ackerbache (Stilllegungsfläche).
Auf der gesamten Fläche befinden sich mit Ausnahme einer Schlehenhecke im Südosten keine Gehölzbestände oder sonstige schützenswerte Biotope.
Ein Feldkreuz im Süden, unmittelbar an der Industriestraße angrenzend, wird von 2 Birken mit einer Höhe von 15 bis 20 m und einem Stammdurchmesser von 45 und 28 cm flankiert.
Feldkreuz und Schlehenhecke bleiben trotz Ausweisung des Gewebegebiets erhalten

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt.
Auf Grund der bisherigen überwiegenden Nutzung als Hopfenanbaufläche kann jedoch mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Tiere in ihrem Bestand oder in ihrer Populationsstärke beeinträchtigt werden.
Im Bereich der mehrjährigen Ackerbrache ist eine Geländebearbeitung nur außerhalb der Brutzeit (Anfang August bis Ende Februar) statthaft.
Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde daher verzichtet.

Der Boden ist sehr sandig tonig mit einer ca. 40 cm starken Humusauflage.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit einem relativ hohen Grundwasserflurabstand.
Näheres siehe geotechnischer Bericht des Büros IMH 18.07.2017.
Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Der im Norden angrenzende Waldbestand wird durch die geplante ca. 20 m breite Abstandsfläche (Baumfallgrenze) vor Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung geschützt.
Auf dieser Fläche ist ein Offenstandort auf vorhandenem nährstoffarmen tonigen Sandboden geplant. Dadurch wird die Entwicklung von arten- und blütenreichen Saumstrukturen ermöglicht.

### *1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch*

**Gesundheit und Wohlbefinden:**
Das Planungsgebiet selbst hat durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet im Osten keine Bedeutung für die Erholung. Der angrenzende Wald (Dürnbucher Forst – LSG – 00136.01) steht erholungssuchenden mit weitläufigen Waldbeständen uneingeschränkt zur Verfügung
Eine gesundheitliche Beeinträchtigung von Wohngebieten durch die Ausweisung des Gewerbegebiets ist nicht zu erwarten, da die Entfernung bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung ca. 450 m beträgt.

**Wohn- und Umweltfunktion:**
Durch die möglicherweise neu entstehenden Arbeitsplätze wir die Wohnumfeldfunktion in der Gemeinde aufgewertet.

**Erholungs- und Freizeitfunktion:**
Das Erholungs- und Freizeitangebot der Gemeinde Elsendorf wird durch die Ausweisung des Gewerbegebiets nicht beeinträchtigt. Der angrenzende Wald (Dürnbucher Forst – LSG – 00136.01) steht erholungssuchenden mit weitläufigen Waldbeständen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung

### *1.5 Auswirkungen auf Arten und Lebensräume*

**Schutzgut Tier**
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Die bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Hopfenanbaugebiet) bieten einen nur sehr eingeschränkten Lebensraum für Tiere. Durch die erforderliche Ausgleichsfläche von 1,6829 ha kann der Lebensraum für verschiedene Tierarten gegenüber dem bisherigen Zustand wesentlich verbessert werden.
Mit der Festsetzung von kleintierdurchlässigen Einfriedungen wird sichergestellt, dass der Bewegungsraum von Kleintieren nicht unnötig eingeschränkt wird.
Reptilien oder Säugetiere haben derzeit nur periodische Lebens- oder Jagdreviere in der geplanten Gewerbegebietsfläche. Sie sind von einer Überbauung nicht direkt betroffen.

Die Besiedelung mit Insekten und anderen Kleinlebewesen ist stark von der Jahreszeit und in den Ackerflächenvor allem von der Jahresfrucht in den Vegetationsmonaten abhängig. Vom Spätherbst bis weit in den Sommer hinein bieten Ackerflächen ohnehin kaum oberirdischen Lebensraum. Hinzu kommt, das vor allem beim Anbau von Hopfen eine hohe Belastung durch Insektizide gegeben ist.
Durch die erforderlichen Ausgleichsflächen werden jedoch dauerhafte Lebensräume geschaffen.

Hinzu kommen offenstandorte auf nährstoffarmen sandigen Böden im Norden und teilweise Westen des Baugebiets. Diese Standorte sind sowohl für Kleintiere / Reptilien als auch für blütenreiche Saumstrukturen sehr wertvoll. Dieser Bereich wird entlang der Baumgrenze mit einem kleintierdurchlässigen Zaun gegen betreten gesichert.

**Schutzgut Pflanzen**
Durch die geplante 20 m breite Abstandsfläche (Offenstandort auf sandig tonigem Untergrund) im Norden, sowie die 10 m breite Eingrünung im Westen und Süden, sowie durch die Schaffung von Ausgleichsflächen kann der Lebensraum für verschiedene standorttypische Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung als Hopfenanbaufläche wesentlich erhöht werden.
Ein Ausgleich des Eingriffs ist somit möglich.

### *1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

**Geologie**
Der Untergrund im Planungsgebiet setzt sich nach der geologischen Karte von Bayern aus einem Gesteinsaufbau zusammen, der vorwiegend von den Fließgewässerablagerungen der Oberen Süßwassermolasse bestimmt wird.
Näheres ist dem geotechnischen Bericht des Büros IMH vom 18.07.2017 zu entnehmen.

**Relief:**
Das Gelände im Geltungsbereich weist einen Höhenunterschied von bis zu 12m von Norden nach Süden fallend auf. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt.

**Boden:**
Durch die geplante Bebauung und Befestigung von Flächen werden Bereiche dauerhaft versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen diese Auswirkungen jedoch auf ein umweltverträgliches Mindestmaß.
durch den 10 m breiten Grünstreifen im Süden und ein geplantes Regenrückhaltebecken wird eine gewisse Wasseraufnahmefähigkeit vor Ort gesichert

**Altlasten:**
Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich und im Umfeld bekannt.

## *1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

**Grundwasser**
Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Die Grundwasserneubildung wird nutzungsbedingt durch versiegelte Bereiche verringert. Verringert wird aber auch der Schadstoffeintrag durch Düngung und Schädlingsbekämpfung. Durch die auf Dauer zu erhaltenden Eingrünung im Norden, Westen und Süden, sowie durch die Durchgrünung des Gewerbegebiets (nähere Festlegungen sind im Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Bauantragsverfahrens zu treffen) wird jedoch die Versiegelung teilweise ausgeglichen.
Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Schaffung von höherwertigen Ausgleichsflächen.

Auf Grund des relativ hohen Grundwasserflurabstand (siehe dazu den geotechnischen Bericht des Büros IMH vom 18.07.2017) ist durch die Baumaßnahmen mit einem Eingriff in das Grundwasser nicht zu rechnen.
Mit dem Anschnitt von Schichtwasser ist jedoch zu rechnen.

**Oberflächenwasser**
Oberflächengewässer sind im Baubereich nicht vorhanden und damit nicht betroffen. Die bisher bestehende Ackerfläche nimmt Regenwasser auf und leitet dieses gefiltert in den Untergrund ab.
Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort).
Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird über das auf der südlich gelegenen Flurnummer 2000 geplante Regensickerbecken zurückgehalten und kontrolliert in den im Süden der Fl. Nr. 2000 vorhanden Graben abgeleitet.

## *1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.
Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.
Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig.
Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

### *1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebauung westlich des bestehenden Gewebegebiets erweitert. Der Eingriff wird dadurch gemildert, dass sich östlich der neuen Eingriffsfläche bereits ein Gewerbegebiet befindet und somit dieser Bereich bereits vorbelastet ist. Durch die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### *1.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind, und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden bzw. werden auch nicht vermutet.

### *1.11 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung*

**Schutzgutbezogene Auswirkungen:**
Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgestellten Maßnahmen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die verschiedenen Schutzgüter aus. Nachfolgende Wirkungsanalyse soll zeigen welche Schutzgüter durch welche Maßnahmen betroffen sind.

**Wirkfaktoren**
Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.
Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben lang anhaltende bzw. dauerhafte Folgen.
Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.
Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

**Wirkraum**
In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet.

| | |
|---|---|
| positiv | ++ |
| bedingt positiv | + |
| neutral | +- |
| bedingt negativ | - |
| negativ | -- |
| nicht gegeben | o |

**Wirkanalyse bei Durchführung der Planung**

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG | WIRKFAKTOR |
|---|---|---|---|
| Mensch | Gerüche | - | a, b, n |
| | Luftverunreinigung | - | a, b, n |
| | Lärm | - | a, b, n |
| | Staubentwicklung | - | a, b, n |
| | Arbeitsplätze | ++ | a, b, n |
| | Erholung und Freizeit | o | |
| | Erschütterungen | - | b |
| Tier | best. Biotopverbund | o | |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | o | |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | - | a, n |
| | vorhandener Lebensraum | - | a, n |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | - | a, n |
| | Landwirtschaftliche Ertrags-fähigkeit | -- | a, n |
| | Erosionsvermeidung -verringerung | o | |
| Boden | Bodenbewegung | +- | a, b |
| | Untergrundverhältnisse | o | |
| | Versiegelung | - | a, n |
| | Geologie | o | |
| | Bodendenkmäler | o | |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | +- | a, b |
| | Wasserrückhalt | - | a, b |
| | Grundwasserverschmutzung | -+ | a, b, n |
| | Versiegelung | -- | a, b |
| | Wasserschutzgebiet | o | |
| | Abwasser | - | n |
| | Einfluss auf Gewässer | o | |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehungsweise | o | |
| | Kaltluftzuflüsse talabwärts | o | |
| | regionale Luftqualität | - | n |
| | Emissionen | - | a, b, n |
| Landschaftsbild | Landschaftsbild | | |
| | Landschaftscharakter | - | a, n |
| | Blickachsen zu Kultur-denkmälern | o | |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | + | a, b |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | o | |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | o | |

**Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung**

| SCHUTZGUT | AUSWIRKUNGEN | BEURTEILUNG |
|---|---|---|
| Mensch | Gerüche | ++ |
| | Luftverunreinigung | ++ |
| | Lärm | ++ |
| | Staubentwicklung | + |
| | Arbeitsplätze | -- |
| | Erholung und Freizeit | o |
| | Erschütterungen | o |
| Tier | best. Biotopverbund | +- |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | o |
| Pflanze | dauerhafte Versiegelung | ++ |
| | vorhandener Lebensraum | +- |
| | Ausbreitungsmöglichkeiten | +- |
| | Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit | ++ |
| | Erosionsvermeidung /-verringerung | o |
| Boden | Bodenbewegung | ++ |
| | Untergrundverhältnisse | ++ |
| | Versiegelung | ++ |
| | Geologie | o |
| | Bodendenkmäler | o |
| Wasser | Gebietsabflussbeschleunigung | +- |
| | Wasserrückhalt | ++ |
| | Grundwasserverschmutzung | - |
| | Versiegelung | ++ |
| | Wasserschutzgebiet | o |
| | Abwasser | ++ |
| | Einfluss auf Gewässer | o |
| Klima und Luft | Kaltluftentstehungsweise | o |
| | Kaltluftzuflüsse talabwärts | o |
| | regionale Luftqualität | ++ |
| | Emissionen | + |
| Landschaftsbild | Landschaftsbild, Landschaftscharakter | ++ |
| | Blickachsen zu Kulturdenkmälern | o |
| | Eingrünende Gehölzstrukturen | o |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturdenkmäler | o |
| | Sachgüter im öffentlichen Interesse | o |

### *1.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.*

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:
- Massive Randeingrünung, vor allem im Westen und Süden des Geltungsbereichs
- Schaffung von Offenstandorten auf sandig / tonigem Untergrund
- Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Einleitung der Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken und kontrollierte Ableitung in den südlich der Fl. Nr. 2000 vorhandenen Entwässerungsgraben.
- Naturnaher Ausbau des Entwässerungsgrabens im Süden der Fl. Nr. 2000

### *1.13 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*

Die geplante Baugebietsausweisung ist eine sinnvolle Ergänzung des bereits im Osten vorhanden Gewerbegebiets.
Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen bleibt dem Bauantrag vorbehalten.

### *1.14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.*

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Untersuchungen zum Grundwasserstand wurden durchgeführt. Näheres siehe geotechnischen Bericht des Büros IMH vom 18.07.2017.

### *1.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.*

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche (Hopfenanbaufläche) in ein Gewerbegebiet zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Elsendorf in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim.
Die im Norden zu schaffenden Offenstandorte sind wie im Bebauungsplan angegeben zu pflegen.

## *1.16 Monitoring:*

In einem Zeitraum von ca. 8 - 10 Jahren sind die Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen im Abstand von 2 Jahren zu überprüfen. In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass die Pflanzungen 2 x pro Jahr ausgemäht werden. Bei Bedarf sind die Pflanzungen ausreichend zu wässern.
Die im Norden des Baugebiets, im Bereich der Baumfallgrenze, zu schaffenden Offenstandorte sind wie im Bebauungsplan angegeben zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Die Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 2000 in der Gemarkung Elsendorf ist entsprechend dem Ausgangszustand (Nasswiese bzw. Extensivwiese) in der Entwicklung zu überprüfen.

## *1.17 Zusammenfassung*

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet „Rehmoostal West“ in Elsendorf wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert. Einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ist, soweit andere Belange z. B. Naturschutz, oder andere gravierende Versagensgründe dem nicht entgegenstehen, der Vorrang vor einer kompletten Neuausweisung zu geben. Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.