

Stadt Landau an der Isar
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„Zwischen den Bächen - Ost“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT



ENTWURF: 27.04.2020

STAND: 09.06.2020

Planverfasser

 **ZAPF & OBW**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25
E-Mail: info@obw-ig.de; Internet: www.obw-ig.de

INHALT

A) BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand
 - 1.3 Durchführungsvertrag / Kosten
2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Immissionen
 - 2.8 Grünordnung
 - 2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
3. Flächenbilanz
4. Kosten

B) UMWELTBERICHT

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgebiete
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgebiete
 - 3.2 Bestandsbewertung
 - 3.3 Festlegung der Eingriffsschwere
 - 3.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 3.5 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.6 Ausgleichsflächen

A) BEGRÜNDUNG

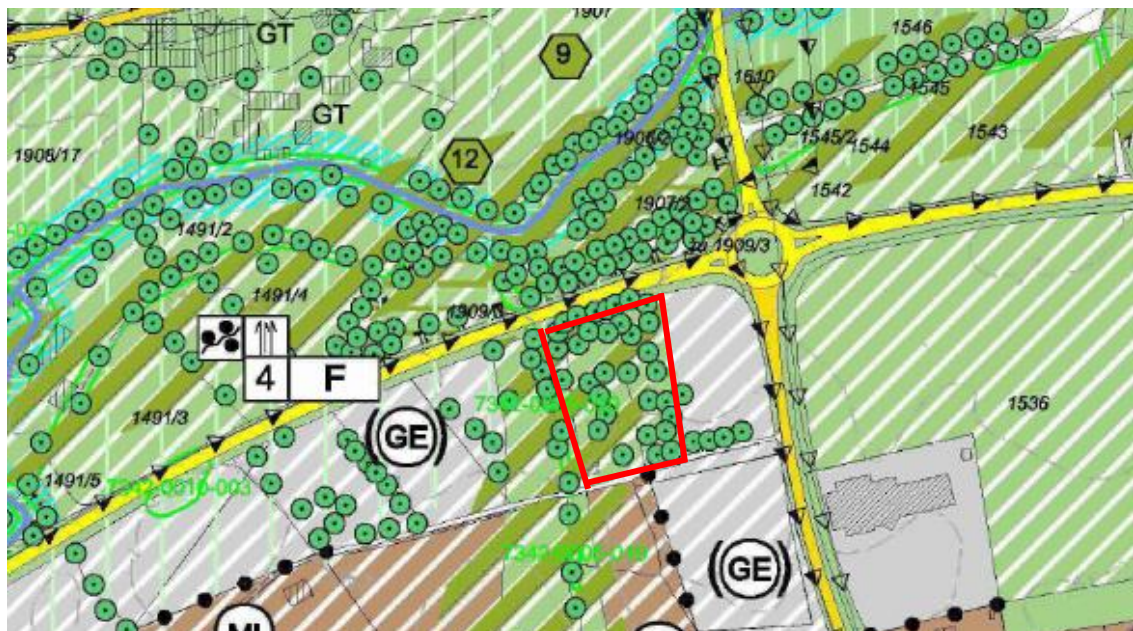
1. Allgemeine Angaben

1.1. Planungsanlass

Der Eigentümer der Flurnummern 1497, 1909/2, 1909/6 Gemarkung Landau an der Isar beabsichtigt seine bisher innerorts gelegenen Betriebsflächen auf zuvor genannte Flurstücke auszusiedeln und zu vergrößern.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Vorhabenträger bzw. Eigentümer übernimmt die mit der Planung verbundenen Kosten, Folgekosten, sowie eine Investitionspauschale und schließt hierüber mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der bis zum Satzungsbeschluss abschließend ausgehandelt wird. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau an der Isar ist das Planungsgebiet als untergeordneter Biotopverbund dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dazu parallel.



1.2. Lage und Bestand

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Landau, direkt angrenzend an die DGF 3.

Konkret handelt es sich dabei um die Flurnummern 1497, 1909/2, 1909/6 & Teilflurnummer 1909/4, alle Gemarkung Landau an der Isar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehenden Gewerbegebiete.

Die Flurnummer 1909/6, die bereits beim Bauleitplanverfahren „Zwischen den Bächen“ überplant worden ist, wird durch die vorliegende Planung neu geregelt.

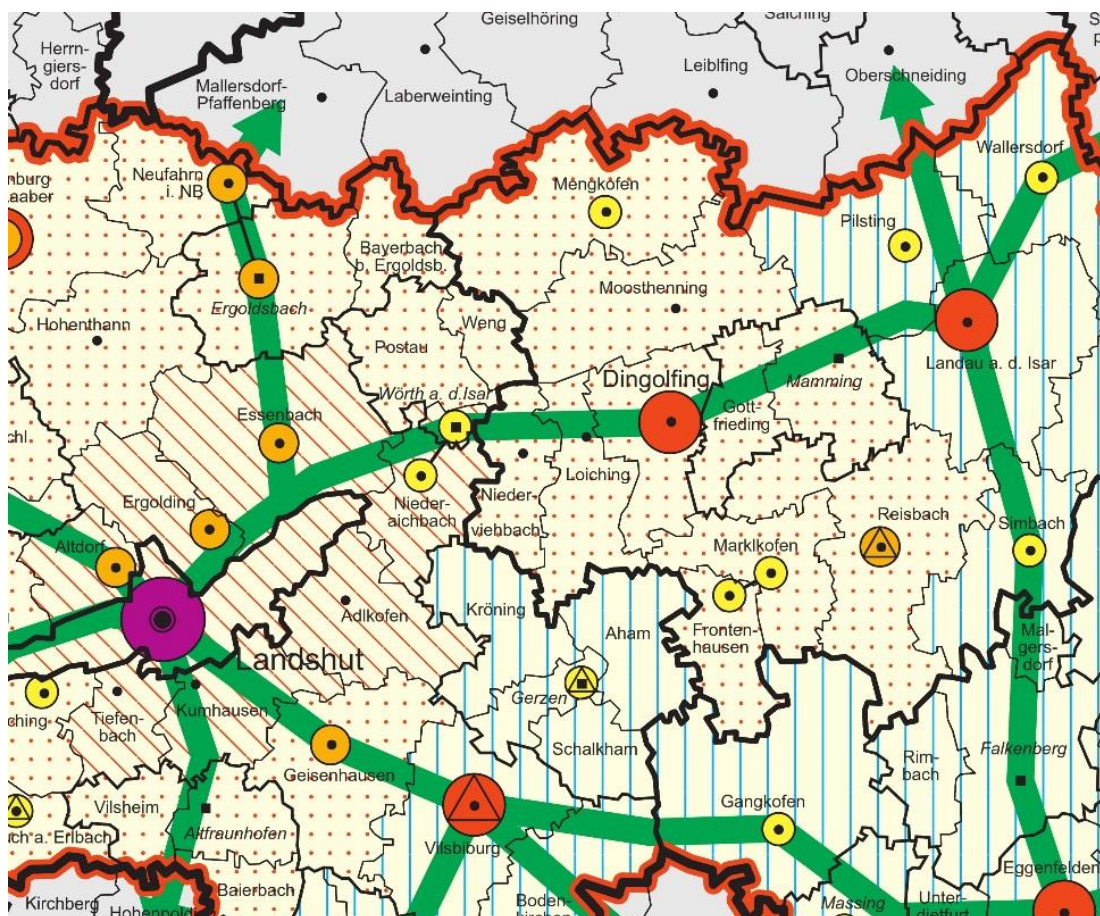
1.3. Durchführungsvertrag, Kosten

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Landau an der Isar und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Landau an der Isar vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

2. Planungskonzeption

2.1. Planungsziele und Baulandbedarf

Die Stadt Landau an der Isar ist im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Planungsregion Landshut (13) als Mittelzentrum eingestuft und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Besonders hervorzuheben ist die günstige Anbindung an die Autobahn A 92 und den Schienenverkehr.



Nachverdichtungspotenziale

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen in einer relevanten Größenordnung sind zurzeit im Stadtgebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt

und stehen für eine Nachverdichtung und Nutzung als Wohnbauland zurzeit nicht zur Verfügung.

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Gewerbegebiete im Stadtgebiet Landau sind alle abgewickelt und bis auf wenige Parzellen vollständig bebaut.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Stadt auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbegebieten und erweitert vorhandene Gebiete im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. ein Baugrundstück mit ca. 7.000 m² mit gewerblichen Anlagen und Betriebsleiterwohnhaus

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayrischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die im südlichen Bereich verlaufende Straße „Gansmühle“, welche östlich an die „Straubinger Straße“ und westlich an die neue Erschließungsstraße des Baugebietes „Zwischen den Bächen“ anschließt.

Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Bauabschnitte sind nicht beabsichtigt und daher auch nicht vorgesehen.

Ein Fußweg mit 1,50 m Breite zieht sich entlang der Südseite des Planungsgebietes und erschließt damit einen weiteren Teil des Gewerbegebietes „Zwischen den Bächen“.

Die Konzeptionierung der Verkehrsflächen kann bei Bedarf in östliche Richtung verlängert und der Anschluss an die Straubinger Straße in einem späteren Bauleitplanverfahren vollzogen werden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber sind die Stadtwerke Landau a. d. Isar.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl der vorhandene Schmutzwasserkanal als auch die Kläranlage Landau sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Regenwasser

- Öffentliche Flächen:
Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über Versickerungsanlagen im Bereich der Straßen zu versickern.
- Private Parzellen:
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung herzustellen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Spartenträger, wie z.B. Erdgas vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden.

Durch die verkehrliche Erschließung entsteht ein Ringschluss.

Die Abfallbeseitigung kann daher problemlos erfolgen.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Immissionen

Landwirtschaft

Im Baugebiet ist durch die räumliche Nähe auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

2.8. Grünordnung

private Ortsrandeingrünung:

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird folgende Ortsrandeingrünung aus Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt:

- östliche Grundstücksgrenze 5,0 m breit
- westliche Grundstücksgrenze 2,0 m breit

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen.

Bepflanzung der Privatgrundstücke

Der Straßenraum soll möglichst einen hellen, offenen Charakter erhalten. Daher ist aus gestalterischen Gründen die Anpflanzung von größeren Nadelgehölzen (> 1 m Wuchshöhe) in den Vorgärten ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist auf den Privatgrundstücken je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum (Halbstamm) oder fünf Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich ist es wünschenswert, dass weitere geeignete Bäume in den Privatgärten gepflanzt werden.

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

| Pflanzliste Bäume | |
|--------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

| | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i> | |
| | |
| Pflanzliste Sträucher | |
| | |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Steingärten/Schotterflächen:

Grünflächen liefern frische & saubere Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab.

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind daher dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Zudem ist die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

2.9. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches

Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau des Höhenbezugspunktes angepasst und die Grundstücke so gestaltet, dass an den Grundstücksgrenzen keine Böschungen oder Stützmauern entstehen. Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 entsprechend festgesetzt.

3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| <u>GEE (Parzelle 1)</u> | <u>7.000 m²</u> | <u>x 0,80 (GRZ) = 5.600 m²</u> |
| Gesamt Parzellen: | | 5.600 m ² |
| | | |
| Straßen/Straßenbegleitstreifen/Gehweg | | 450 m ² |
| Insgesamt | | <u>6.050 m²</u> |

➔ Somit entfallen ca. 7 % auf öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Der Stadt Landau an der Isar entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für die Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens werden vertraglich auf den Vorhabenträger übertragen.

B) UMWELTBERICHT

Nachfolgend wird im Sinne der frühzeitigen Beteiligung auf die bereits vorliegenden Themen eingegangen. Da zwei mögliche Entwurfsvarianten vorgelegt werden, wird erst im weiteren Bauleitplanverfahren der Umweltbericht abschließend konkretisiert und abgehandelt!

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und Vermeidung, sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

Lage und Ausdehnung:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Landau, ca. 500 m östlich der Bundesstraße B 20. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße DGF 3 und im Süden an die Straße „Gansmühle“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1497, 1909/2 & 1909/6 & Teilflurnummer 1909/4, alle Gemarkung Landau a.d. Isar mit insgesamt ca. 7.200 m².

1.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

1.2.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes im Rahmen der Privatgärten (Pflanzgebote) beeinflussen in positiver Weise den Luftaustausch und wirken sich damit auch positiv auf das Schutzgut Gesundheit/Mensch aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen) und die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden jedoch trotzdem teilweise durch die vorliegende Planung überbaut.

Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert. Außerdem wird der Humus separat abgetragen, getrennt gelagert und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung angesät.

Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Feldstraße „Gansmühle“ bzw. über das östlich angrenzende neue Baugebiet „Zwischen den Bächen“. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle führt eine Mulde zur Oberflächenentwässerung entlang. Ansonsten ist lediglich eine Grundstückseinfahrt und Wege in den Parzellen

vorgesehen. Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Durchgrünung im Rahmen der Privatgärten & Ortsrandeingrünung trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Daher wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Ausgleichsbedarf ermittelt.

1.2.2. Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen zuvor beschriebenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

Teilbereich I: Bauminself, Feldgehölze, Hecken

→ **Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

Teilbereich II: gesetzlich geschützte Biotope

- *Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau (Teilflächennummer: 7342-0005-020)*

→ **Kategorie III: Gebiet mit hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild

1.2.3. Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ größer 0,35: Typ A gemäß Leitfaden

1.2.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff durch den Bebauungsplan gewertet:

- Zu erstellendes Trenngrün zur Eingrünung der westl. Parzellenseite: 170 m²
- Zu erstellendes Trenngrün zur Eingrünung der östl. Parzellenseite: 310 m²
- Zu erstellende Ausgleichsfläche entlang der nördl. Parzellenseite: 780 m²

Summe = 1.260 m²

Die verbleibende Fläche wird als Eingriff gewertet:

- das geplante Baugrundstück einschließlich der privaten Grünflächen mit einer GRZ von max. 0,80.

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ A1:

| | |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Parzelle 1 mit einer max. GRZ von 0,80 | 5.740 m ² |
| <u>Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ A1</u> | 5.740 m² |

1.2.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der unter Punkt 1.2.1 getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

| | Fläche (m²) | Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb. 7 des Leitfadens | gewählter Kompensations- faktor | ermittelte Ausgleichsflä- che (m²) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ AIII und einer GRZ von max. 0,80 | 480 | 1,0 – 3,0 | 2 | 960 |
| max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ AII und einer GRZ von max. 0,80 | 5.260 | 0,8 – 1,0 | 0,9 | 4.734 |

1.2.6. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (insg. 5.694 m²) werden innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt.

Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs: 780 m²

Teilfl. Flurnr.: 1909/2, 1909/6

Gemarkung Landau

Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs: 4.914 m²

Teilfl. Flurnr.: 888

Gemarkung Landau

Landau an der Isar, den _____

Thomas Ebner, B.Eng.