



Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Kothingried"

auf Teilflächen der Flurstücke Nr.888, 841/10
Gemarkung Gammelsdorf

Gemeinde: Gammelsdorf
Landkreis Freising

Stand: Entwurf: 10.02.2011
 Geändert: 16.06.2011
 22.09.2011

Planung: Albert Schneider
 Dipl.Ing. (FH)
 Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
 Wolframstr. 14
 85395 Billingsdorf
 Tel. 08168/963033

I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2	Bebauungsplan	5
2.1	Planerischer Leitgedanke	5
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	5
2.3	Topographische Verhältnisse	6
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.5	Maß der baulichen Nutzung	6
2.6	Erschließung	6
2.7	Versorgung und Entsorgung	6
2.8	Immissionsschutz	7
2.9	Flächenbilanz	7
3	Grünordnung	8
3.1	Zielsetzung	8
3.2	Natürliche Grundlagen	8
3.2.1	Geologie und Boden	8
3.2.2	Wasserhaushalt	8
3.2.3	Landschaftsbild und Relief	8
3.2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	9
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	9
4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	9
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	10
4.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	10
4.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	10
4.5	Ausgleichsmaßnahmen	10
5	Umweltbericht	11
5.1	Einleitung	11
5.1.1	Lage und Umfang des Vorhabens	11
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	11
5.2.1.1	Boden	11
5.2.1.2	Klima und Luft	12
5.2.1.3	Wasser	12
5.2.1.4	Tiere und Pflanzen	13
5.2.1.5	Mensch	14
5.2.1.6	Landschaftsbild	14
5.2.1.7	Kultur und Sachgüter	15
5.2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15

5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	16
5.2.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	16
5.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs	16
5.2.3.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.3	Zusätzliche Angaben	16
5.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 v. 22.09.2011

III. Anlagen

Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Kothingried“

Gemeinde Gammelsdorf

in der Fassung vom 22.09.2011

umfassend die Flurstücke Nr.:

Teilfläche von 888 und 841/10

alle Gemarkung Gammelsdorf

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Gammelsdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Kothingried“ an der Staatsstraße KrFS 19.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kothingried“ wird das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Das Bebauungsplangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Kothingried“ wird in dieser Änderung als Gewerbegebiet dargestellt.

2 Bebauungsplan

2.1 Planerischer Leitgedanke

Die Gemeinde Gammelsdorf beabsichtigt das bereits bestehende Gewerbegebiet Kothingried nach Westen zu erweitern, um für weitere Gewerbeflächen Baurecht zu schaffen. Anlass hierfür ist der Bedarf eines ortsansässigen Betriebes.

Die im bestehenden Gewerbegebiet noch leer stehenden Flächen befinden sich im Privateigentum und werden nicht an Dritte veräußert. Der Gemeinde Gammelsdorf stehen im bestehenden GE in Kothingried und im übrigen Gemeindegebiet keine Flächen mehr zur Verfügung.

Eine Ansiedlung bzw. Gründung des landwirtschaftlichen Lohnbetriebes ist wegen fehlender anderweitiger Flächen im Gemeindegebiet deshalb nur an dieser Stelle möglich. Gleichzeitig wird das Gewerbe im weiteren Sinn in Kothingried „konzentriert“ und eine Zersiedelung durch Schaffung von Bauland an anderer Stelle verhindert werden.

Die südlich der künftigen Erschließungsstraße vorgesehenen GE-Flächen werden der Gemeinde Gammelsdorf übereignet. Dieser Bereich steht dann der Gemeinde für künftige ortsansässige Gewerbeansiedlungen in Kothingried zur Verfügung.

Entsprechend den schon bestehenden Ausgleichsflächen mit Eingrünungsfunktion am bestehenden Gewerbegebiet wird auch die westliche Erweiterung durch randliche Grünflächen mit Pflanzgeboten und Ausgleichsfunktion zur freien Landschaft hin geplant.

Im nördlichen Teil des Erweiterungsgebietes sind Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers und ein Regenrückhaltebecken sowie weitere ökologische Ausgleichsflächen geplant.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,3 km nördlich vom Ortsrand Gammelsdorf entfernt. Nach Süden, Westen und Norden schließen an das Baugebiet Flächen für die Landwirtschaft an. Die Größe des gesamten Gestaltungsbereiches beträgt ca. 2,74 Hektar.

2.3 Topographische Verhältnisse

Das Gelände steigt von Nordosten von ca. 465 Meter über NN um ca. 16,0 m nach Südwesten auf ca. 481 Meter über NN an.

2.4 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Parallelverfahren mit der 5. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Es werden Betriebe nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Dies sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen sind.

Unzulässig sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen sowie Betriebe, deren Anteil an Lagerfläche größer als 50 % der Betriebsfläche ist.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung erfolgt im Inneren der Baugrenzen; die Gebäudestellung innerhalb der jeweiligen Bauquartiere wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine Nutzungsschablone angegeben. In der Nutzungsschablone werden für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl und die max. Wandhöhe angegeben. Die GRZ beträgt 0,6, die maximale Wandhöhe 8,00 Meter.

Zur Gestaltung der Dächer werden Flachdächer und flachdachgeneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung ist für Gewerbegebäude von 3 bis 18 Grad begrenzt. Die Gestaltung der Dach- und Wandendeckung schließt grelle, leuchtende Farben und glänzende, stark reflektierende Materialien aus.

2.6 Erschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet wird durch eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes hergestellt.

2.7 Versorgung und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben im Gewerbegebiet sollen ohne Zwischenlösung an die Kanalisation der Gemeinde

Gammelsdorf angeschlossen werden. Die Zuführung erfolgt über die bestehende Druckleitung entlang der Kreisstraße.

Kanalnetz

Das geplante Gewerbegebiet soll in einem Trennsystem entwässert werden. Das im Bebauungsplan-gebiet anfallende Regenwasser wird in das bestehende und teilweise in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken eingeleitet und gepuffert dem Weiselbach zugeführt.

Kläranlage

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage.

Trinkwasserversorgung

Alle Bauvorhaben werden ohne Zwischenlösung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die OBAG Energieversorgung Ostbayern AG.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Für das Gewerbegebiet sind die besonderen gesetzlichen Anforderungen aus dem Bayerischen Abfall- und Altlastengesetz und der hierzu ergangenen Satzung des Landkreises Freising besonders zu beachten.

Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

2.8 Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA} von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts überschreiten.

2.9 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	2,74 ha
Gewerbefläche, brutto	1,63 ha
bebaubare Gewerbefläche	1,24 ha
geplante Straßenfläche	0,20 ha
Grünfläche	0,01 ha
Ausgleichsfläche	0,87 ha
Fläche für Wasserwirtschaft	0,02 ha
Biotopfläche	0,01 ha

3 Grünordnung

3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine angemessene Begrünung der entstehenden baulichen Anlagen sicherstellen und zugleich Ausgleichsflächenfunktionen erfüllen. Hierfür wurden in den Randzonen auf einer Ausgleichsfläche mit einer Breite von 10 m entsprechende Pflanzgebote und in der nördlich angrenzenden Talmulde weitere ökologische Aufwertungsmaßnahmen durch Pflanzmaßnahmen und Flächenextensivierungen festgelegt.

3.2 Natürliche Grundlagen

3.2.1 Geologie und Boden

Im Planungsbereich herrschen tiefgründige aus Lößlehm entstandene Parabraunerden geringer Basensättigung vor. Im westlich angrenzenden Talbereich kommen aus alluvialen Sedimenten entstandene Gley- und Pseudogley-Böden vor.

3.2.2 Wasserhaushalt

Grundwasser steht im Planungsbereich nicht oberflächennah an, genaue Höhen sind jedoch nicht bekannt. Im weiteren Umfeld kommen lokale Stauhorizonte mit östlichen Quellaustritten vor, jedoch nicht im Planungsbereich.

Natürliche Niederschläge entwässern dem Hanggefälle folgend in nordöstliche Richtung zum Weiselbach, soweit sie nicht gesammelt über den Regenwasserkanal zum bestehenden Rückhaltebecken geleitet werden.

3.2.3 Landschaftsbild und Relief

Das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsbereiches ist bestimmt vom östlich angrenzenden Talzug und seinen raumbegrenzenden, bewaldeten Osthängen sowie den offen und flacher ansteigenden Hängen auf der westlichen Talseite, wo sich das Planungsgebiet befindet.

Im nördlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes mit Altbebauung treten die verhältnismäßig niedrigen Bauten mit dichter Randeingrünung nur aus nördlicher Richtung in Erscheinung. Die überwiegend von Rotfichten gebildeten randlichen Gehölzstrukturen sind zwar als Eingrünung sehr wirksam, stellen jedoch im Landschaftsbild aufgrund des Fehlens heimischer Gehölzarten keine landschaftsgerechten Gestaltungselemente dar. Die südlich angrenzende bereits durch Einzelbaugenehmigung entstandene Bebauung weist bisher noch keine wirksame Eingrünung auf und ist deshalb aus südlichen Richtungen frei sichtbar.

3.2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Die geplanten Erweiterungsflächen im Geltungsbereich werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland oder ackerbaulich genutzt. Im Südosten grenzt ein teilweise einbezogenes Feldgehölz an.

Das Feldgehölz ist als Biotop Nr. 7437-0221-001 erfasst.

Im Bereich der bestehenden Altbebauung nordöstlich vom Planungsgebiet sind in den westlichen, südlichen und östlichen Randzonen lineare Gehölzbestände mit Höhen bis zu ca. 10 m vorhanden, die von Rotfichten dominiert werden.

4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung von Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

4.1 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Die Inanspruchnahme bisher freier Landschaftsbereiche wird durch die Standortwahl in einem bereits vorbelasteten Landschaftsraum minimiert (Gewerbegebiet).

- Der entstehende Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche kann aufgrund fehlender Kompensationsflächen nicht ausgeglichen werden.
- Der Verlust belebter Bodenschichten kann durch die Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen minimiert werden.
- Nachteilige Veränderungen auf den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen wie Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers minimiert werden.
- Verluste von Habitatsfunktionen können durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Das Orts- und Landschaftsbild kann durch grünordnerische und durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich landschaftsgerecht gestaltet werden.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Flächenbewertung

Das Planungsgebiet ist der Kategorie I mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen (intensiv genutztes Grünland, Ackerfläche).

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung ist mit einer zulässigen GRZ mit 0,6 als hoch einzustufen und folglich dem Typ A und dem Feld A I zuzuordnen.

4.3 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche
- Verzicht auf Zaunsockel, die als Barrieren für Kleintiere wirken können

Schutzgut Wasser

- Teilweise Versickerung des Niederschlagswassers
- Minimierung der Versiegelungsflächen
- Pufferung des Niederschlagsabflusses durch Regenrückhaltemulden

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote durch Festsetzung mittels Planzeichen für Baum- und Heckenpflanzung

4.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst insgesamt 18.412 qm.

Gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6.

Aufgrund der genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,45 für angemessen gehalten,

hieraus resultierender Bedarf:	18.412 qm x 0,45 =	8.285,4 qm
Ausgleich für Ausgleichsflächenverlust durch Straßenanschluss:		<u>429,0 qm</u>
Gesamtbedarf:		8.714,4 qm

4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen werden im nördlichen Teil und in den westlichen und südlichen Randzonen des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 8.716 qm Gehölzpflanzungen und extensive Hochstaudenfluren festgesetzt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Gammelsdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Kothingried“ an der Staatsstraße KrFS 19.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kothingried“ schafft ein Baugebiet für zwei bis drei Gewerbebetriebe. Als zulässige Grundflächenzahl ist 0,6 festgesetzt. Es sind außerdem Wohnungen zulässig, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als allgemeinen ländlichen Raum aus, die Gemeinde Gammelsdorf ist dem Kleinzentrum Nandlstadt und dem Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar zugeordnet. Gemäß Karte Landschaft und Erholung bestehen keine Zielvorgaben für den Planungsbereich.

Gemäß der Karte Siedlung und Versorgung bestehen keine Flächenausweisungen. Die Vorrangfläche Nr. 5008 für den Bentonitabbau grenzt an die südwestliche Grenze des Planungsgebietes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

5.2.1.1 Boden

Im Planungsbereich herrschen tiefgründige aus Lößlehm entstandene Parabraunerden geringer Basensättigung vor. In den Talbereichen kommen aus alluvialen Sedimenten entstandene Gley- und Pseudogley-Böden vor.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit müssen die Flächen mit Bau- und Transportgeräten befahren werden und Erdmassen ab- und aufgetragen werden zur Herstellung des geplanten Geländereiefs, verbunden mit

Gefügestörung, Verdichtung und Wiederauftrag von zwischengelagertem Boden auf den geplanten Ausgleichsflächen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Dauerhafter Verlust der Bodenoberfläche auf den Betriebsflächen.

Ergebnis:

Die entstehenden Nutzungsänderungen stellen unvermeidbare Verluste für das Schutzgut Boden dar, die jedoch keine Folgewirkungen auf andere Schutzgüter nach sich ziehen.

5.2.1.2 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 mm. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Veränderungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert.

Auswirkungen auf Siedlungsbereiche sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt gering.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Qualität des lokalen Kleinklimas sind von geringer Bedeutung.

5.2.1.3 Wasser

Grundwasser steht im Planungsbereich nicht oberflächennah an, genaue Höhen sind jedoch nicht bekannt. Im Umfeld kommen lokale Stauhorizonte mit östlichen Quellaustritten vor, jedoch nicht im Planungsbereich.

Natürliche Niederschläge entwässern dem Hanggefälle folgend in östliche Richtung zum Weiselbach. Ein zeitweilig wasserführender Bachgraben in einer nördlich angrenzenden Seitentalmulde ist im Bereich der bestehenden Bebauung verrohrt.

In der bereits erwähnten Hangmulde am Nordrand des Planungsgebietes konzentriert sich abfließendes Niederschlagswasser und fließt in östlicher Richtung zum Haupttal.

Baubedingte Auswirkungen

Das Risiko von Betriebsunfällen ist als gering einzustufen. Vorausgesetzt ist hierbei die Einhaltung der geltenden Vorschriften für den Baubetrieb.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind bei ordnungsgemäßer Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens sind bei Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen insgesamt gering.

5.2.1.4 Tiere und Pflanzen

Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 7437-0221-001. Hier wurde eine breite Baumhecke als Hexenkraut-oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald kartiert.

Südlich in etwa 450 m Entfernung befindet sich eine Hecke unter der Biotop Nr. 7437-0222-001 und in etwa 250 m Entfernung westlich vom Planungsgebiet befindet sich ein Schilfröhricht mit der Biotop Nr. 7437-0220-001. In diesem Schilfröhricht wurde 1992 der Grasfrosch, etwa 200 Exemplare, kartiert. Auch im Jahr 2003 wurde der Grasfrosch mit ca. 200 Exemplaren in der Artenschutzkartierung unter der Nr. 7437/0107 aufgelistet.

Außerdem wurden zwei Waldrandgebiete bei Kothingried in die Artenschutzkartierung aufgenommen. Unter der Nr. 7437-0330 sind sechs Schmetterlingsarten (kleiner Fuchs, Zitronenfalter, Rapsweißling, C-Falter, Nierenfleck-Zipfelfalter und Pflaumen-Zipfelfalter) und unter der Nr. 7437-0244 vierzehn Schmetterlingsarten (kleiner Fuchs, brauner Waldvogel, Landkärtchen, Kaisermantel, Gammaeule, braune Tageule, Tagpfauenauge, kleiner Eisvogel, großes Ochsenauge, Schachbrettfalter, großer Kohlweißling, Rapsweißling und Nesselzünsler) aufgelistet. Hiervon sind der kleine Eisvogel und der Pflaumen-Zipfelfalter in der Vorwarnliste in der Rote-Liste Bayern und der kleine Eisvogel ist in der Rote-Liste Deutschland als gefährdet eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung des Gewerbegebietes kommt es durch Befahrung des Geländes und Versiegelung des Bodens zu visuellen Störungen und Lärmentwicklung während der Bauzeit. Beeinträchtigungen von Bruthabitaten sind jedoch hierdurch nicht zu erwarten. Die einzige möglicherweise betroffene Gehölzgruppe befindet sich in der südöstlichen Randzone des Planungsgebietes. Weitere Angaben hierzu sind der als Anlage beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung erfolgt eine Bodenversiegelung, wodurch die Lebensräume für Bodentiere verloren gehen. Aufgrund der Größe des möglichen Gewerbebereiches entsteht eine gewisse Barrierewirkung für Tierwanderungen. Durch die außerhalb der Einzäunung anschließenden Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten (günstige Wanderkorridore) kann dies jedoch wieder weitgehend ausgeglichen werden.

Die geplanten nicht genutzten Bodenflächen auf den angrenzenden Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen stellen hochwertige Lebensräume dar und tragen zur Verbesserung der Habitatstruktur des Landschaftsraums bei.

Ergebnis:

Die möglichen Gefährdungen und Barrierewirkungen können durch die getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gering gehalten werden.

5.2.1.5 Mensch

Eine Betroffenheit kann grundsätzlich immer indirekt über die Auswirkungen auf andere Schutzgüter gegeben sein. Darüber hinaus gibt es mögliche Auswirkungen über den Wirkfaktor Geräusch- und Staub- und Geruchsemissionen.

Die wesentlichen Aspekte bei denen der Mensch als eigenständiger Belang zu betrachten ist, sind

- die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden
- die Wohn- und Wohnraumfeldfunktion
- die Erholungsfunktion

Der Ortsteil Kothingried besteht nur aus Gewerbebetrieben mit teilweiser Wohnnutzung. Der Ortsteil Flickendorf besteht aus drei landschaftlichen Betrieben und liegt ca. 250 m westlich des Planungsgebietes. Das Gewerbegebiet tritt jedoch nach erfolgter Eingrünung nicht mehr störend in Erscheinung.

Aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Umfeld und des angrenzenden Gewerbegebietes dient das Gebiet nur in geringem Umfang als Naherholungsbereich für die ansässige Bevölkerung.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind keine relevanten Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Baubedingt werden Schallemissionen auftreten, die jedoch nicht über die nachfolgenden betriebsbedingten hinausgehen werden. Somit kann auf eine gesonderte Betrachtung verzichtet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Von dem Gewerbebetrieb gehen keine beeinträchtigenden Geruchsemissionen oder Staubemissionen aus.

Ergebnis:

Die geplante Ausweisung als Gewerbebetrieb wird keine Auswirkungen auf die bestehenden Wohn- und Lebensbereiche haben. Die Abstände zu den Wohnbereichen der nächstgelegenen Ortsteile sind so hoch, dass keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsbereiches ist bestimmt vom östlich angrenzenden Talzug und seinen raumbegrenzenden, bewaldeten Osthängen sowie den offenen und flacher ansteigenden Hängen auf der westlichen Talseite, die bereits von Gewerbebetrieben geprägt sind.

Die Bereiche mit Altbebauung treten aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Bauten und der dichten Randeingrünung nur aus nördlicher Richtung in Erscheinung. Die überwiegend von Rotfichten gebildeten randlichen Gehölzstrukturen sind zwar als Eingrünung sehr wirksam, stellen jedoch im Landschaftsbild aufgrund des Fehlens heimischer Gehölzarten keine landschaftsgerechten Gestaltungselemente dar. Die südlich angrenzende bereits entstandene Bebauung weist bisher noch keine wirksame Eingrünung auf und ist deshalb aus südlichen Richtungen noch weitgehend frei einsehbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung entstehen zunächst größere visuelle Auswirkungen als während des nachfolgenden Betriebes durch den Einsatz von Baugeräten und wegen der anfangs noch fehlenden

Begrünungsmaßnahmen. Die hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen sind in der Fernwirkung jedoch wenig auffällig und deshalb als mittel zu bewerten. Sie sind außerdem zeitlich begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Gewerbegebiet wird ein bereits vorbelasteter Landschaftsbereich naturfern überprägt, was jedoch längerfristig nicht erheblich in Erscheinung tritt. Anfangs ist die Einsehbarkeit aus nördlicher, westlicher und südlicher Blickrichtung nicht vollständig vermeidbar, sie nimmt jedoch mit zunehmender Höhenentwicklung der geplanten Gehölzpflanzungen ab.

Ergebnis:

Insgesamt treten mittelfristig die baulichen Anlagen aufgrund der Topographie, der vorgelagerten geplanten Gehölzpflanzungen nur sektoral in Erscheinung, sodass insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht.

5.2.1.7 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kulturgüter bekannt.

5.2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Industriegebietes verursacht aufgrund seiner geringen Größe insgesamt nur mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Hohe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	mittel
Luft und Klima	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittel
Tiere u. Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen	---

5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht ein Gewerbegebiet mit zugeordneter Wohnnutzung mit den ermittelten Umweltauswirkungen, die durch ebenfalls geplante grünordnerische Maßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils kompensiert oder gemindert werden.

5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherige Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Die entstehenden geringen nachteiligen Auswirkungen würden an dieser Stelle vermieden. Möglicher Weise würden aber an anderer Stelle bisher unbelastete Landschaftsbereiche durch verlagerte Gewerbenutzungen beeinträchtigt.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Rückhaltmaßnahmen für Niederschlagswasser
- Festsetzung von Grünflächen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen und Nutzungsex-tensivierungen

5.2.3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen nach allgemein aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer privaten Ausgleichsfläche ist durch geeignete Regelungen zu sichern. Die Fertigstellung ist ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nachzuweisen. Nach drei Jahren sollen die Maßnahmen hinsichtlich der gesetzten Ziele überprüft werden.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kothingried“ nach Westen erweitert werden. Für das Grundstück sind Pflanzgebote sowie eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an die KrFS 19 im Osten über das bestehende Gewerbegebiet.

Als erhebliche Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktion
- geringere Versickerung und erhöhter Oberflächenabfluss
- geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Pflanzgebote auf Baugrundstücken
- Vermeidung von Barrieren für freilebende Tiere
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Bebauung für die Schutzgüter Boden und Wasser mittlere Auswirkungen nach sich zieht. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich können diese jedoch soweit kompensieren, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Billingsdorf, den 22.09.2011

Gemeinde Gammelsdorf, den 22.09.2011

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
P. Bauer, Erster Bürgermeister