

Bebauungsplan Nr. 55 „Westlich der Krumbacher Straße“



MARKT DINKELSCHERBEN

Landkreis Augsburg

VORHABENTRÄGER:

Markt Dinkelscherben

UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hans Marz
Dipl. Ing. (FH) Landespflege
Holzara 17
86 424 Dinkelscherben
☎ 08236/380

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Marz', is positioned below the contact information.

Fassung 02.05.2017

INHALTSVERZEICHNIS - GLIEDERUNG		Seite
1.0	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	3
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	3
2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
4.1	Vermeidung und Verringerung	11
4.2	Ausgleich	11
5.0	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6.0	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7.0	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
8.0	Zusammenfassung der Ergebnisse	14

1.0 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen um eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Dinkelscherben zu gewährleisten.

Durch den Gemeinderat wurde am 27.10.2015 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet westl. der Krumbacher Straße“, in der Gemarkung Dinkelscherben gefasst.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.2 DARSTELLUNG DER IN DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Nach geltenden Recht des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen.

Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes (UB).

Der Umfang und die Gliederung des UB wurden in Anlehnung an den Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Vorgehensweise:

Die Erheblichkeitsschwelle einzelner Umweltauswirkungen wurde im Vorfeld geprüft und das Einzelfallergebnis begründet.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

Abschichtung:

Entsprechend der Abschichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt. Weitergehende Erkenntnisse die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

GEGENSTAND DER ERMITTLUNG

Es werden die städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 nach der neuen Regelung berücksichtigt:

Diese Belange sind die Auswirkungen auf

- Tiere
 - Pflanzen
 - Boden
 - Wasser
 - Klima/Luft
 - Landschaft
 - Biologische Vielfalt
 - Erhaltungsziele und Schutzzwecke von LSG-, FFH- und Vogelschutzgebieten
 - Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

STANDORT- UND MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Das Baugebiet liegt am Ortsrandbereich von Dinkelscherben, nördlich der Dr. Franz Grabowski-Straße und südlich der Bahnlinie. Die Fläche liegt unmittelbar am Ortsrand an einer nach Südwesten flach ansteigenden Hangfläche.

Beherrschendes Landschaftselement ist die etwas vertiefte Lage auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche mit allseitiger Einpassung in das Gelände zur freien Landschaft hin. Lediglich eine Teilfläche im Osten wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Der Planungssektor erstreckt sich über die Flurstücke 413, 413/1, 415/3, 416, 417, 418 und die Teilflächen Fl. Nr. 419, 458, 553/2, 553/3, 660/39 u. 660/40 in der Gemarkung Dinkelscherben. Die überplanten Flächen sind mit mehreren Hallengebäuden bebaut und werden außerdem in geringem Umfang als Lagerplätze, als Straßenflächen, Wohngrundstück, sowie als intensives landwirtschaftliches Ackerland genutzt.

NATURRÄUMLICHE LAGE UND POTENTIALE

NATURRÄUMLICHE LAGE

Der Ort und das Plangebiet liegen im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatte (046).

BIOTOPKARTIERUNG

Auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind keine kartierten Biotopflächen oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden.

Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzungen aufweisen. Weit östlich außerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der Bahnlinie Biotopflächen ausgewiesen.

.....

Bewertung: Durch die Lage außerhalb eines betroffenen Geltungsbereichs, sind keine Auswirkungen auf die Flächen der Biotopkartierung zu erwarten.

BAYERNNETZ NATUR-PROJEKT; ABSP-GEBIETE, FFH- und SPA-GEBIETE Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Augsburg Westliche Wälder in einer Entfernung von ca. 200m an. In der optischen Kontaktzone zum LSG wird eine intensive Eingrünung des Gebietes durch Bestandserhalt und durch Neupflanzung festgesetzt. Durch weitere Festsetzungen zur Pflanzung von freiwachsenden Hecken zum Ortsrand hin, wird der Übergang optisch abgemildert und siedlungstypisch hergestellt: Durch eine tiefe Geländelage gegenüber der freien Landschaft, werden die Einwirkungen auf das LSG und dessen Schutzziele minimiert.

Das ABSP-Schwerpunktgebiet „Zusamtal unterhalb von Dinkelscherben mit strukturreichen Hanglagen und Seitenbächen“ grenzt nördlich der Bahnlinie an. Ein sachlicher oder funktionaler Zusammenhang zu dessen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ist nicht zu erkennen.

Bewertung:

Die Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet ist wegen der deutlichen Distanz, der topographisch vertieften Lage und den beschriebenen Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum, von keiner Erheblichkeit.

Auf andere Fachplanungen, wie das ABSP-Programm, sind ebenso keine Auswirkungen zu erkennen.

2.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

SCHUTZGUT BODEN

Es herrschen typische Böden des Quartär vor, die aus Günzeiszeitlichen älteren Deckenschottern gebildet wurden. Die darauf aufbauenden Böden sind kiesig-sandig bis lehmig. Die Humusaufgabe auf den landwirtschaftlichen Standorten bewegt sich im mittleren Bereich von etwa 15-25 cm.

Man kann daher von einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der Böden am Standort sprechen. Die bewirtschafteten Böden sind durch die anthropogene Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit und ihrem Schichtaufbau verändert.

Auf Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes sind ehemalige Lagerflächen als Kiesböden vorhanden, die sich wegen der unterbrochenen Nutzung zu Brachflächen entwickelt haben.

Zur Erkundung von Vorbelastungen wurde eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenerkundung durch das Büro Geotechnikum durchgeführt.

Auf den ehemaligen Gewerbeflächen wurden Auffüllungen durchgeführt in Dicken von 0,30 m bis 0,70m. Die Belastungen der Auffüllmaterialien liegen überwiegend im Bereich von Z.0 bis Z1.1. Lediglich eine Probe (RKS11) musste auf Grund erhöhter MKW-Werte als Z2 Material eingestuft werden.

Unterhalb der Auffüllungen standen gering tragfähige und schlecht durchlässige schluffige Deckschichten bis in 4 m bis 5 m Tiefe an. Hierbei zeigten sich insbesondere die obersten 2 m dieser Deckschichten als stark schluffig, tonige und damit wasserempfindliche Schichten.

.....
Auswirkungen: Der Oberboden und die Kiesschichten der ehem. Lagerflächen werden auf den Flächen der Überbauung und auf neuen Wegeflächen abgetragen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahmen zur Erschließung und durch die Hochbauten in einem hohen Maß erhöht. Dadurch werden der natürliche Bodenaufbau und die Bodenschichtung großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit der belebten und unbelebten Bodenschichten. Bisher belebte Flächen und Bodenhorizonte werden durch unbelebte, rein mineralische Bodenzonen (verdichtete Tragschichten, Fundamente u.a.) ersetzt und überwiegend versiegelt durch Überbauung und Bodenverdichtung und Befestigung.

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum und Oberboden zu achten.

Ergebnis: Durch den geplanten Bodenabtrag und den hohen Versiegelungsgrad durch Überbauung und flächige Befestigung, wird eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden bewirkt.

SCHUTZGUT WASSER

Es stehen keine offen geführten Oberflächengewässer im Geltungsbereich des B-Plans an. Der Grabenabschnitt des Dachsbachs (Gewässer III. Ordnung), welcher den Geltungsbereich im Nordwesten quert, ist in einer tief liegenden Verrohrung gefasst.

Es wird erwartet, dass kein Quellhorizont oder Schichtenwasser durch die geplanten Maßnahmen angeschnitten wird. Die Decklehme, welche den obersten Bodenhorizont bilden, haben eine hohes Puffer- und Speichervolumen für das Bodenwasser.

Das Grundwasser wurde in den tiefergehenden Bohrungen bei ca. -4,30 m unter GOK erreicht. Hierbei handelte es sich um gespannte Grundwasserzustände. Der Ruhewasserspiegel pendelte sich bei ca. -2,70 m unter GOK ein.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse auf Dauer nicht verändert. Baubedingt verringert sich der Anteil der bodenwasserspeichernden Schichten; dadurch wird es zu Veränderungen im Bodenwasserhaushalt kommen.

In den ergänzenden Untersuchungen durch das Büro Geotechnikum wurden zu erwartende Auswirkungen oder gar eine Gefährdung für das des Grundwassers untersucht. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) hat sich aus den Untersuchungen nicht ergeben.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lt. Satzung, wird die Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe verhindert.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugelände ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit in den Auffüllungen und Deckschichten und wegen des fehlenden Grundwasserflurabstandes – bei einer Sickerung in größeren Tiefen - nicht möglich. Der Ruhewasserpegel wurde in rd. 2,70 m Tiefe ermittelt. D. h. die Einhaltung des notwendigen Grundwasserflurabstandes von i. d. R. 1,50 m zwischen Sohle Sickeranlage und GW-Spiegel ist nicht möglich.

Die Entwässerung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt daher im vorhandenen Mischsystem.

Aus angrenzenden Flächen anströmendes Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

.....
Auswirkungen:

Aufgrund der Überbauungs- und Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen deutlich verringert.

Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Maßnahme beeinträchtigt.

Es kann von einer mittleren bis hohen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf dem Gesamtgelände ausgegangen werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Verschlechterungen für das Oberflächenwasser zu erwarten. Das Oberflächenwasser der überbauten Grundstücksflächen wird zu einem geringen Teil über die Grünflächen dem Grundwasser teils wieder zugeführt.

Ein Verlust an Retentionsraum liegt nicht vor.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, wird durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen zusätzlich kompensiert.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Klima am Siedlungsrand des Ortes, wird beeinflusst von den topographischen Gegebenheiten, den Siedlungsstrukturen, der Dichte der Bebauung und durch die Durchmischung mit Vegetations- und Grünflächen.

Im derzeitigen Bestand ist der Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Osten ohne zusätzliche Gehölzstrukturen. Im Südwesten lag eine kleine Waldfläche, die im Vorgriff gerodet wurde. Die weiteren Gehölzbestände im Westen, im Süden und zwischen den Flächen des GE und MI werden erhalten und verbessern die kleinklimatische Situation auch auf den geplanten Flächen des B-Planes.

Auf den bestehenden Ackerflächen herrschen derzeit wegen der landwirtschaftlichen Nutzung wechselnde kleinklimatische Bedingungen vor.

Neue Gehölzbestände werden durch die allseitige Begrünung der Bauflächen und im Straßenraum entstehen.

Auswirkungen

Aufgrund der geplanten Überbauung und Befestigung der sauerstoff- und kaltluftbildenden Vegetationsflächen werden die kleinklimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

Die Geländesituation am Ortsrand mit geneigten Hangflächen, die Stellung und die Größe der geplanten Baukörper, sowie die Art der Nutzung, lassen eine geringe Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf den Flächen des Geltungsbereichs erwarten. Auf die Nachbargrundstücke und den umgebenden Siedlungsraum sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Es werden standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) und Heckenbestände aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, auf dem Planungsgebiet zur Eingrünung und zum Sichtschutz neu gepflanzt und entwickelt. Die Neupflanzungen, werden mittelfristig die kleinklimatischen Veränderungen für das Plangebiet minimieren.

Ergebnis

Es gehen Kaltluftentstehungsflächen und sauerstoffbildende Vegetationseinheiten durch Überbauung verloren, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Siedlungsklima bleiben, woraus sich eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut ergibt.

SCHUTZGUT PFLANZEN

Der Pflanzenbestand der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist aufgrund wechselnder Fruchtfolgen wirtschaftlich geprägt. An den Rändern der Ackerflächen zur bestehenden Dr.-Franz-Grabowskistraße sowie an den Grenzstrukturen zu den bestehenden Gewerbeflächen, hat sich eine eher triviale Pflanzengesellschaft entwickelt. Auf den ehemaligen gekiesten Lagerflächen konnten sich lückige schütterere Vegetationseinheiten in einer beginnenden Sukzession ansiedeln.

Die Gehölzbestände im Umgriff des alten Gewerbegebietes werden als Rahmenpflanzung überwiegend erhalten. Auf der Fläche des ursprünglichen Waldbestandes hat sich ein stark lückenhafter strauchiger Gehölzbestand aus dem ursprünglichen Unterwuchs erhalten.

Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes sind wegen einer geringen bis mittleren Artenvielfalt aufgrund anthropogener Überlagerung (Düngung, Pflanzenschutz, Einträge aus dem Straßenverkehr) eher gering.

Ergebnis

Für das Schutzgut tritt zunächst eine Verschlechterung der derzeitigen Situation ein.

Durch eine Neuanlage von Gehölzbeständen, wird sich mittelfristig eine mittlere Verschlechterung für das Schutzgut ergeben.

SCHUTZGUT TIERE

Durch das Büro AGL Schwaben wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermausvorkommen und von Zauneidechsen durchgeführt. Es wurden keine Vorkommen bei den untersuchten Arten festgestellt.

Brut- oder Wohnstätten von freilebenden weiteren heimischen Tiergruppen konnten auf dem Plangebiet nicht gefunden werden.

Außenbeleuchtungen sind in das Gelände hinein auszurichten mit Abstrahlrichtung schräg zum Boden. Eine Blendwirkung nach außen wird somit ausgeschlossen. Auf insektenfreundliche Leuchtmittel ist zu achten.

Aus Gründen des Vogel- und Insektenschutzes sind Umfang und tägliche Betriebsdauer der Außenbeleuchtung auf das für sicheres Arbeiten und die Grundstückssicherung notwendige Minimum zu begrenzen.

Auswirkungen:

Die bodenbewohnenden Faunaarten sind von der Maßnahme betroffen, diese stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Die Flächen welche überschüttet oder befestigt werden gehen als potentiell oder tatsächlich nutzbare Habitate für die unterschiedlichen Tiergruppen dauerhaft verloren.

.....
Durch die Verwendung heimischer Gehölze und durch die Neuanlage von Hochstammbäumen als Eingrünung der Gewerbe- und Wohnbauflächen werden Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistangebote für freilebende Faunaarten (v.a. Avifauna und Insekten) neu geschaffen.

Die Berücksichtigung der Belange der Insekten- und Vogelfauna bei Auswahl und Einsatz von Beleuchtungen im Freien, trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei.

Ergebnis:

Das Schutzgut Tiere ist von der Planung in geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT(-BILD)

Die geländemäßig vertiefte Lage am direkten Ortsrandbereich, die abschirmende Wirkung des baumbestandenen Bahnkörpers im Norden, eine zu erhaltende Hecke zwischen den Flächen des GE und MI, sowie die südlich angrenzende Siedlung bewirken, dass das Planungsgebiet im engen Landschaftsraum, visuell nur eingeschränkt erfassbar und einsehbar ist. Von Südwesten wirkt der weiter nach oben ansteigende Hangrücken als natürliche topographische Abschirmung und weiträumige Begrenzung der Gewerbeflächen.

Das neue Plangebiet wird an die bestehenden Grünstrukturen im Siedlungsgebiet eingegliedert. Die geplanten Pflanzungen bewirken eine großräumige Einbindung in den Ortsrandbereich und bilden den Übergang zur offenen Landschaft.

Im Norden erstreckt sich die mehrgleisige Bahnlinie mit Grünbeständen und Lärmschutzwänden, welche eine wirksame Abschirmung zum Hauptort darstellt.

Durch die gewählte Lage in einem bereits bestehenden Gebiet und der alten Gehölzbestände, werden die Grundzüge der bestehenden Siedlung im Südwesten des Ortes nicht überlagert.

Zur freien Landschaft im Westen wird die Bebauung optisch mit einer dichten bestehenden Begrünung abgeschirmt.

Auswirkungen:

Durch die Angliederung an den Siedlungsbestand, die höhenmäßige Anpassung der Bauflächen an die Umgebung, sowie durch die Neuanlage von Grünbeständen im Osten und entlang der Erschließungsstraßen, wird eine Minimierung des Eingriffs und der optischen Veränderung auf dem Planungsgebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild erreicht. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehende städtebauliche Struktur.

Ergebnis:

Für das Schutzgut tritt eine Veränderung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ein.

SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Es sind keine Kulturgüter auf dem Baugrundstück oder im nahen Umfeld bekannt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut liegt keine Betroffenheit vor.

SCHUTZGUT SACHGÜTER

Sachgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Sachgüter liegt keine Betroffenheit vor.

SCHUTZGUT MENSCH

Immissionsschutzfachlich relevante Auswirkungen:

Durch das Büro Kottermair wurde mit Datum 13.01.2017 die schalltechnische Untersuchung, Auftr. Nr. 5484.2 / 2017 – FB, mit Vorschlägen zur Kontingentierung der Lärmemissionen erstellt. Weiterhin wurden in einer ergänzenden Untersuchung, Datum 13.01.2017, Auftr. Nr. 5484.3 / 2017 – FB, die schall- und erschütterungstechnischen Auswirkungen der im Norden angrenzenden Bahnlinie Augsburg – Ulm und der im Westen verlaufenden Staatsstraße 2027 auf das Baugebiet untersucht. Die daraus resultierenden Empfehlungen wurden in der Satzung zum B-Plan festgesetzt.

Es wurde in den Untersuchungen die Ausgangssituation mit den umliegenden Nutzungen

- Wohnen,
- schulische Einrichtung und
- landwirtschaftliche Flächen berücksichtigt

und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet, gemäß DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau".

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aus emissionsschutzfachlicher Sicht in Bezug auf die umliegenden Nutzungen keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Die Berechnungen in der ergänzenden schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung ergaben im Baugebiet für den Schienen- und Straßenverkehrslärm aus den angrenzenden Verkehrswegen hohe Lärmbelastungen mit Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte, so dass nutzungsabhängig entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, die in der Satzung zum B-Plan festgesetzt wurden.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen sind keine Gebäudeschäden durch die vorbeiführenden Bahnerschütterungen zu erwarten, es ist jedoch mit geringfügigen Belästigungen durch sekundären Luftschall zu rechnen. Für Gebäude nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen Grenzlinie ergeben sich daraus nutzungsabhängig erschütterungstechnische Anforderungen, die ebenfalls in der Satzung zum B-Plan festgesetzt wurden.

Bei geplanten Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind für die schutzbedürftigen Räume Vorkehrungen zum Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen. Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben, sowie auch in Freistellungsverfahren, sind Lärmgutachten gemäß BauVorIV zum Nachweis der Einhaltung der emissionsschutzfachlichen Anforderungen und der Immissionsgrenzwerte bzw. DIN 18005 vorzulegen.

Luftemissionen

Durch die Lage des Plangebietes am Hangfuß, ist in Verbindung mit dem hier sich regelmäßig entwickelnden Luftaustausch, der Planungsraum als sensibler Bereich bzgl. Luftemissionen zu werten.

.....

Durch die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen

Die Lärm- und Luftemissionsbelastung werden in einem Rahmen gehalten werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ergebnis:

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WECHSELWIRKUNGEN

Für das Schutzgut tritt keine Veränderung auf.

3.0 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand des Gebietes nicht oder nur sehr gering verändert. Bei der Fortführung der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre die naturschutzfachlich eher geringe Bedeutung der Grünlandflächen erhalten geblieben. Die nutzungsbedingte Belastung der Böden und des Schutzgutes Wasser mit Pestiziden und Düngemitteln hätte sich nicht verringert oder in einer für die Schutzgüter günstigen Weise verändert.

4.0 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Der überwiegende Teil des Gesamtgebietes wurde bisher bereits gewerblich genutzt und liegt dadurch optisch und topographisch eingebunden in den übrigen Siedlungsraum des Ortes. Lediglich die Flächen des MI im Osten entstehen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zur Minderung der Eingriffswirkungen werden Gehölzbestände erhalten und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen der Erhalt und die Ergänzung durch Pflanzung von Großsträuchern als Rahmenpflanzung auf den Baugrundstücken, sowie die Verwendung von heimischen Hochstamm-Laubbäumen zur Durchgrünung der Straßenräume.

4.2 AUSGLEICH

Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht eine Überbauung und eine Befestigung von Flächen durch Verkehrsflächen und die Lagerung von Baustoffen vor.

Ergebnis:

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine intensive Grünordnung am Standort durchgeführt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird aus nachfolgender Bilanzierung ermittelt und hergeleitet.

Eingriffsausgleich gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ausgleichsflächenermittlung nach Matrix 7 und Liste 1a

Bilanzierung:

Grundlage für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden "Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung".

Verwendete Tabellen: Matrix 7 und die dazugehörigen Liste 1a

Eingriffsschwere laut Matrix 7:

Es liegt laut Matrix 7 ein mittlerer Versiegelungsgrad vor. Der Nutzungsgrad der Flächen entspricht dem Typ A: hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad

Nach seiner bisherigen Nutzung -intensive Ackernutzung in Teilen des MI und differenzierte Nutzungen in den GE-Flächen - wird der zu bebauende Teil des Plangebietes in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1a der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, zugeordnet.

Aus diesen Bewertungen wurde ein Kompensationsfaktor von 0,30 und 0,40 als angemessen erachtet und angewandt.

Ausgleichsflächenermittlung

Angewandt wird Liste 1a und b, Matrix 7 zur Festlegung der Kompensationsfaktoren					
Lfd. Nr.		Derzeitige Nutzung/ Kategorie lt. Leitfaden/ Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf [m2]
1	Flurnummer 413 TF, 413/1, 415/3, 416, 417, 418	MI - Gebiet; GRZ 0,6 inkl. Erschließungsbereich Acker- und Grünlandnutzung*	10.887 m ²	0,30	3.266 m²
2	Flurnr. 413 TF, 419 TF	GE - Gebiet; GRZ 0,8 inkl. Erschließungsbereich Grünflächen, ehem. Waldfläche, Kiesflächen*	43.320 m ²	0,40	17.300 m²

Summe Ausgleichsbedarf:	20.566 m²
--------------------------------	-----------------------------

Tabelle 1: Bilanzierung

* Die bisher überbauten Bereiche wie Gebäude und asphaltierten Straßen wurden herausgerechnet

AUSGLEICHSMABNAHMEN:

Gemäß vorstehender Ausgleichsflächenermittlung ergibt sich für den Bebauungsplan ein **Ausgleichsflächenbedarf von 2,0566 ha.**

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf den Flächen 53 und 63 Gemarkung Fleinhausen erbracht. Die Gesamtfläche beträgt 2,8120 ha. Die restliche überschüssige Fläche wird auf das Ökokonto des Marktes eingebracht.

5.0 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gewählte Variante der Bebauung für das überplante Gebiet erfüllt die erforderlichen sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung.

Weitere Planungsalternativen im Ortsgebiet Dinkelscherbens wurden geprüft. Sie wurden aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und aus ortsplanerischen Gründen nicht realisiert.

6.0 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Bauleitplanung ermittelt. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

Weitere Untersuchungen, Kartierungen oder technische Verfahren zur Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da keine weiteren besonderen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten sind.

7.0 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nicht im Rahmen des Monitorings zu prüfen, dies erfolgt im Rahmen der Bauaufsicht durch die entsprechenden Fachstellen.

Um die prognostizierten Entwicklungen und Umweltauswirkungen zu überprüfen werden für den vorliegenden Fall keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen, weil keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet stellt anlagebedingt eine dauerhafte Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Der Bebauungsplan sieht eine mittelhohe bis hohe Befestigung durch Gewerbebauten und Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen vor. Dieser Umstand führt zu deutlichen Eingriffen für das SCHUTZGUT BODEN und zu mittleren Eingriffen für das SCHUTZGUT WASSER.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen wird der bilanzierte Ausgleich auf Flächen in der Gemarkung Fleinhausen erbracht.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für PFLANZEN UND TIERE werden aufgrund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der mittleren Bedeutung im Naturhaushalt, von mittlerer Erheblichkeit sein.

Die Auswirkungen aus das LANDSCHAFTSBILD werden durch den Grünbestand am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches und durch Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen und der Straßenräume minimiert.

Die immissionsschutzfachlichen Untersuchungen haben ergeben, dass im umliegenden Bereich für das SCHUTZGUT MENSCH die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des Baugebietes können durch entsprechende Vorkehrungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls gesichert werden.

Zusätzliche Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden deshalb nicht vorgeschlagen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis der Auswirkungen bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	Hoch	Hoch	hoch
Wasser	mittel	mittel	hoch	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Tiere	mittel	mittel	Gering	mittel
Landschaft (-bild)	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch	gering	gering	gering	gering
Wechselbeziehungen	keine	keine	keine	keine