

Gemeinde Maitenbeth



Bebauungsplan

Aufstellung „Gewerbegebiet Thal Süd“

Umweltbericht

Stand: 31.07.2012

RINNER 
Ingenieurbüro



Inhalt

1.	Vorhabensträger	- 2 -
2.	Einleitung.....	- 2 -
3.	Inhalt, Ziele und Umfang der Bauleitplanung.....	- 2 -
4.	Darstellung des Gebietes.....	- 3 -
5.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	- 4 -
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	- 5 -
6.1.	Vermeidung	- 5 -
6.2.	Minimierung	- 6 -
6.3.	Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsberechnung	- 6 -
7.	Verbleibende, erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	- 8 -
8.	Ziele und Berücksichtigung des Natur – und Umweltschutzes.....	- 8 -
9.	Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen durch die Planung	- 9 -
10.	geplante Vermeidungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen	- 9 -
11.	Ausgleichsflächen.....	- 9 -
12.	Planungsvarianten.....	- 11 -
13.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	- 12 -
14.	Zusammenfassung.....	- 12 -
15.	Unterschriften.....	- 12 -



1. Vorhabensträger

Vorhabensträger ist die Gemeinde Maitenbeth, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Josef Kirchmaier.

Postanschrift: Gemeinde Maitenbeth
Haager Straße 5
83558 Maitenbeth

2. Einleitung

Gemäß den Regelungen des § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet wurde bereits genehmigt.

3. Inhalt, Ziele und Umfang der Bauleitplanung

Der Inhalt bzw. das Ziel dieser Bauleitplanung besteht darin, das bestehende Gewerbegebiet in Thal nach Süden hin zu erweitern. Es liegt im Anschluss der bereits bestehenden Bebauung. Die notwendige Infrastruktur ist größtenteils vorhanden und muss nur in geringfügigen Bereichen erweitert werden.

Insgesamt werden auf dem Erweiterungsgrundstück zusätzliche Bauparzellen ausgewiesen und anschließend bebaut. Ziele und Umfang der Planung sind in der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung beschrieben.

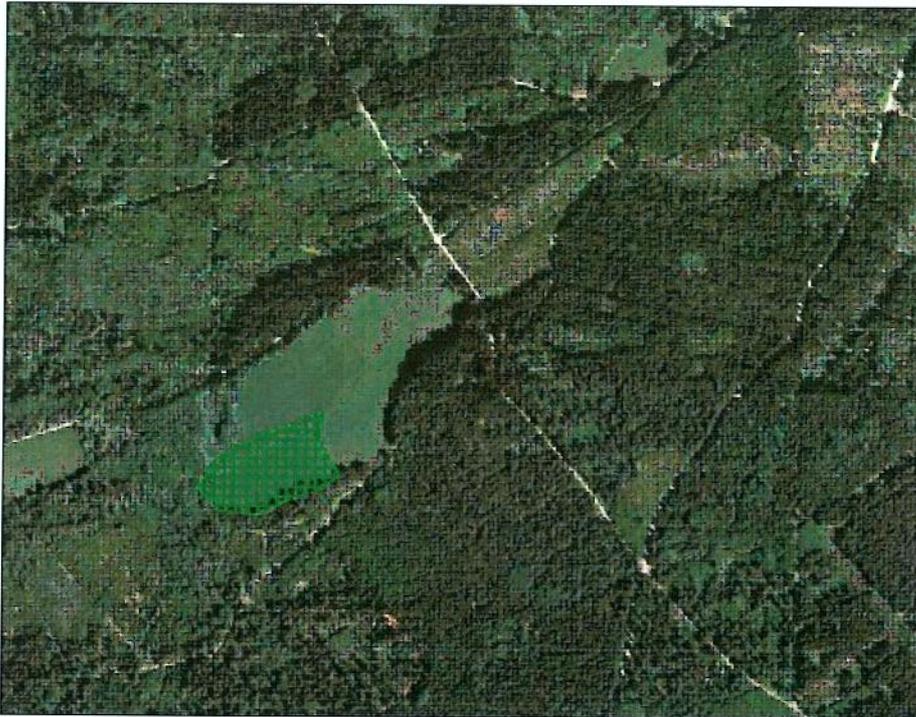
Durch Vermeidung, Minimierung sowie Grünordnungs-/Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Grundsätzlich verbleiben erhebliche Auswirkungen im Schutzgut Boden, die angesichts des Planungsziels jedoch unvermeidbar sind.

Entsprechend der Eingriffsbilanz verbleibt nach Naturschutzrecht externer Ausgleichsbedarf. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

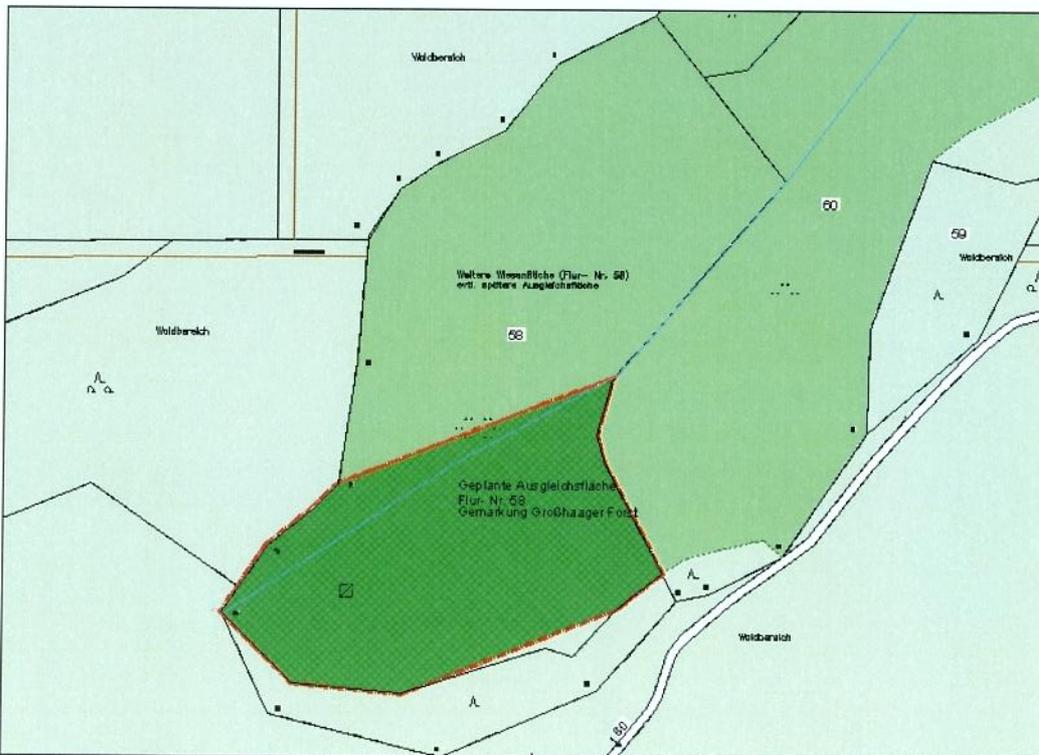
Realisierbare Alternativen zur Planung bestehen nicht. Die Folgen keiner Ausweisung eines Baugebietes würden voraussichtlich erheblich schwerere Eingriffe in Natur und Landschaft in anderen Ortsgebieten und in das sozioökonomische Umfeld von Maitenbeth nach sich ziehen.



4. Darstellung des Gebietes



Luftbild Ausgleichsflächen



Laageplan Ausgleichsflächen

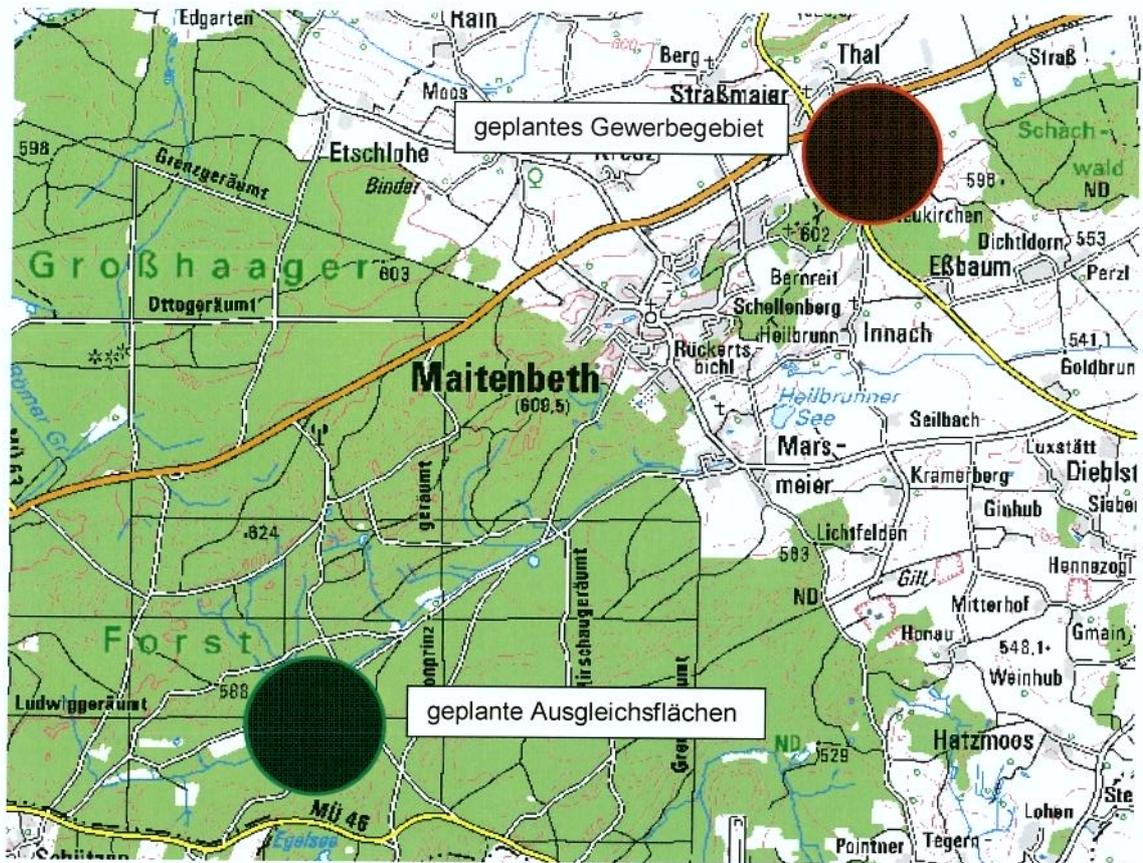


Abbildung 1 Übersichtslageplan

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen - Frischluftzufuhr 	<ul style="list-style-type: none"> > werden nur minimal steigen > Keine Veränderungen zu erwarten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenaufbau und- eigenschaften - Baugrundeignung - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Versiegelungsgrad - Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> > Aufgrund von Baumaßnahmen in der nahen Umgebung kann auf den Bodenaufbau im Planungsgebiet zurückgeschlossen werden > Der Baugrund ist für die geplante Nutzung geeignet; Weitere Maßnahmen wie z. B. Baugrundverbesserung sind nicht notwendig > Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund- und Boden durchgeführt > Der Versiegelungsgrad wird durch Vorgaben im Bebauungsplan bestmöglich minimiert > keine Altlasten vorhanden
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Flurabstand zum Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> > Das Grundwasser wird bei den geplanten Siedlungsmaßnahmen



	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit von Oberflächenwasser - Grundwasserneubildung 	<p>nicht tangiert</p> <p>> Es wird kein Oberflächengewässer betroffen, Abfließendes Oberflächenwasser wird lokal direkt versickert.</p> <p>> Grundwasserneubildung durch Vorgaben im Bebauungsplan ohne Einschränkung weiterhin möglich.</p>
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	<ul style="list-style-type: none"> - Tiere und Pflanzenarten - Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen 	<p>> Keine bis nur geringe Einschränkung</p> <p>> Keine Biotope o. ä. vorhanden</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<p>> Das Gewerbegebiet wird durch Grünstreifen etc. eingegrünt und somit bestmöglich abgeschirmt</p>
Mensch: Lärm & Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> - Geräuschemission durch geplantes Gewerbegebiet - Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur 	<p>> Es ist keine Wohnbebauung in unmittelbarer Entfernung vorhanden. Weiterhin wird durch die Eingrünung versucht eine abschirmende Wirkung für die weitere Umgebung zu erzeugen</p> <p>> Durch kurze Linienführung werden Wege und Infrastruktur nur geringfügig belastet Die bestehende Infrastruktur ist auf den Ausbau des Gewerbegebiets ausgelegt. Es müssen keine Umbaumaßnahmen am Bestand erfolgen.</p>

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a Abs.3 BauGB.

6.1. Vermeidung

Durch die Standortwahl im Anschluss an vorhandene bereits bestehende Nutzung mit entsprechender Infrastruktur wurde das Vermeidungsgebot weitgehend berücksichtigt.

Weitergehende Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf das Schutzgut Mensch – Lärm, Luft / Kultur- und Sachgüter.



Weiterhin werden durch die Bauweise Lärmemissionen vermieden. Um die in einem Gewerbegebiet lärmproduzierenden Nutzungen für die weitere Umgebung minimieren zu können, ist eine Eingrünung als Schallbarriere vorgesehen.

Bei der internen Verkehrsführung wurde darauf geachtet, dass der Verkehr direkt auf die Kreisstraße geführt wird um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen.

6.2. Minimierung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen schutzgutbezogen benannt.

Wasser

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze
- Pflicht zur direkten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf der jeweiligen Bauparzelle
- Pflicht zur örtlichen Reinigung von ggf. belastetem Niederschlagswasser mit anschließender Versickerung auf dem eigenen Grundstück

Arten und Biotop

- Anpflanzung von Bäumen
- Verwendung standortgerechter Gehölze

Landschaftsbild

- Anpflanzung an der westlichen Plangrenze im Rahmen der Freiflächengestaltung
- Herstellung von Ausgleichsflächen wie nachfolgend erläutert als direkter Übergang der bereits bestehenden natürlichen Landschaft

Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Sicherstellung der Emissionsgüter

6.3. Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsberechnung

Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit.

1) Bewertung des Ausgangszustandes:

Flur- Nr. 210/2, 210/3, 1134/1T, 1134/2, 1139T, intensiv genutztes Ackerland



2) Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Grünstreifen (Ortsrandeingrünung)
- Verbot von Zaunsockeln
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
- Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen
- Zulassung von West- Ost- Firstrichtungen, um verstärkt die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen

3) Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

- Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit.

Für die Bebauung auf den Flur- Nr. 1134/1T, 1134/2, 1139T, 210/2 sowie 210/3 ist die Anlegung von Ausgleichsflächen nötig.

4) Festlegung der Kompensationsfaktoren

Für die Bebauung auf den o. g. Flur- Nr. ist die Anlegung von Ausgleichsflächen nötig.

Nicht berücksichtigt sind bei der anzusetzenden Fläche die öffentlichen Grünfläche, da diese im Vergleich zur jetzigen Nutzung als intensiv genutzte Wiesenfläche bereits für sich betrachtet eine Aufwertung darstellen.

GRZ= 0,60	=> Typ A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Ackerfläche	=> Kategorie 1: Gebiete geringer Bedeutung: Intensiv genutzte Ackerfläche
=> Feld AI	=> Faktor 0,30- 0,60
Gewählter Faktor	=> 0,40

5) Kompensationsumfang:

Gesamtfläche des Planungsgebietes :	31.813 m ²
- Grünfläche	-1.347 m ²
= Anzusetzende Fläche	30.466 m ²
Kompensationsfaktor:	0,40
=> Kompensationsumfang:	30.466 x 0,40 = 12.186 m ²
Ausgleichsfläche 1:	12.186 m ²



Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf Flur- Nr. 58, Gemarkung Großhaager Forst , die sich im Eigentum der Gemeinde Maitenbeth befindet, erstellt.

7. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Durch Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich folgende Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Geltungsbereichs:

- Verlust an Boden durch Versiegelung (-> Schaffung von Ausgleichsflächen sowie Minimierung durch z. B. Oberflächenbeläge)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch das Volumen der Bebauung (Reduktion durch Vorgaben im Bebauungsplan auf ein Ortstypisches Maß sowie Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Osten.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich relevante Nachteile auf die Umwelt im Bereich der Neuversiegelung von Boden sowie auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan werden Maßnahmen ergriffen um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

zu integrieren und die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu minimieren. Zur Kompensation des Flächenverbrauchs sind planexterne Maßnahmen zu ergreifen.

8. Ziele und Berücksichtigung des Natur – und Umweltschutzes

Das Ziel der Planung, die Schaffung von Gewerbeflächen in Thal, ist nicht ohne Eingriffe im Sinne des Natur- und Umweltschutzes zu erreichen.

Als relevantes Ziel der Landes- und Regionalplanung ist die Stärkung des Ortes Maitenbeth. Die Ergänzung durch neue Nutzungseinheiten im Anschluss an die bestehende Bebauung, die Mitnutzung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist ein sinnvoller Beitrag bestehende Ressourcen zu nutzen.

Das zunehmende Verkehrsaufkommen wird über die best. Infrastruktur abgedeckt.

Die notwendige Einbindung in die vorhandene Agrarlandschaft wird bei dem Entwurf zum Bebauungsplan planerisch vollzogen.

Ziel ist auch, den entsprechenden Eingriff aufgrund der Umwandlung von Ackerland zu einem Gewerbegebiet auszugleichen. Der Ausgleich soll auf einem separaten Grundstück erfolgen.

Beeinträchtigungen durch das neu entstehende Gewerbegebiet werden gegenüber der schon vorhandenen Vorbelastung als gering eingestuft.



9. Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen durch die Planung

Im Nachfolgenden werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Mensch (Erholung, Lärmimmission, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) behandelt.

Die Betrachtung bezieht sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan vor dem Deckblatt.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen landw. Bereiche weisen bezüglich der Schutzgüter keine schützenswerte Bestände auf. Die geplante Gewerbegebietsausweisung wird an die best. Bebauung angefügt. Es bildet zusammen mit dem Bestand eine neue Einheit. Eine Aufwertung des gesamten Areals wird durch die eingeplante Eingrünung mit den vorgesehenen Ausgleichsflächen erreicht.

Im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kommt es durch die Überplanung mit dem Gewerbegebiet zu einer Zunahme der Versiegelung und damit auch zu einer geringfügigen Verschlechterung des Wasserhaushaltes, bzw. möglicher Schadstoffeinträge. Eine geringfügige Beeinträchtigung findet beim Schutzgut Tiere und Pflanzen statt, da die Pflanzflächen als Lebensraum für Tiere (z. B. wenige Rehe und Fasanen in Maisflächen) und Pflanzen nicht mehr an dieser Stelle zur Verfügung steht.

Diese Beeinträchtigungen werden deshalb bei der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und ausgeglichen.

10. geplante Vermeidungsmaßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der nachteiligen Auswirkungen dieser Maßnahme sind vorgesehen:

- Eingrünung der Bauflächen hauptsächlich an den Randzonen zu den landw. Nutzflächen
- Vermeidung von übermäßiger Flächenversiegelung durch wasserdurchlässiger Befestigung
- Begrenzung der baulichen Nutzung von dem geplanten Baugebiet
- Naturnahe Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers und Berücksichtigung des Gewässerschutzes
- Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden separat durch die Gemeinde Maitenbeth erstellt.

11. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sollen auf einer Wiesenlichtung inmitten des Großhaager Forstes entstehen. Diese Fläche ist bereits Eigentum der Gemeinde.

Es soll eine derzeitige Wiesenfläche am Waldrand auf Flur- Nr. 58 als Ausgleichsfläche angesetzt werden. Diese Fläche ist geplant, als Magerwiese ohne jegliche Baumbepflanzung, herzustellen.



Abbildung 2 Blick auf die geplanten Ausgleichsflächen

Der Vorteil der Magerwiese stellt die Abwechslung des Kulturraumes dar. Hier finden Bienen und andere Kleintiere einen Rückzugsort der einen Wechsel der Monokulturen in diesem Raum darstellt.

Zurzeit beinhaltet diese Fläche eine Wiesenfläche die intensiv genutzt wird. Diese wird als zukünftige Magerwiese umgewandelt.

Es ist geplant jegliche intensive Nutzung vom Grundstück abzulassen.

Durch die Reduktion der Bewirtschaftung – auf 1 bis 2 Schnitte je Jahr- auf der im Plan gekennzeichneten Fläche wird durch Sukzession eine Aufwertung und Übergabe der Flächen an die Natur stattgegeben: Hier wird nicht durch aktive Maßnahmen, sondern durch dauerhafte Reduktion von Pflege oder Nutzung eine ökologische Aufwertung erreicht.

Dies trägt neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Außerdem bietet dieser Bereich Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird durch die Ausweisung der Magerwiese und die Aufhebung der Bewirtschaftung eine erhebliche Aufwertung der Fläche erreicht. Es ist als ökologisch wertvolle Zelle einzustufen.



Durch die geplante Umwandlung des intensiv genutzten Agrarlandes werden die Forderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingehalten.

Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen müssen einer bestimmten Bewirtschaftung genügen:

Die Bewirtschaftung wird von der Gemeinde Maitenbeth übernommen.

Schritt 1:

Mahd und Abtransport des Schnittgutes um eine nährstoffarme Oberflächenschicht zu erhalten.

Schritt 2:

In den ersten Jahren soll mehr gemäht werden, mindestens zweimal. Es darf aber keine Düngung stattfinden. Die genannten Flächen werden nicht abgeschoben.

Schritt 3:

Es soll durch eine fortlaufende Pflege der Fläche erreicht werden, dass sich bestimmte Neophyten, wie z. B. das Springkraut, sich nicht auf der Fläche ausbreiten. Hier soll in regelmäßigen Abständen die Fläche begangen werden und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. Maßnahmen ergriffen werden.

Schritt 4:

Die Wiese muss ständig unter Beobachtung gehalten werden, es soll nicht vor dem 1. Juli die Mahd durchgeführt werden. Das anfallende Mähgut soll abtransportiert werden und z. B. verwertet werden- denn ein Verbleiben des geschnittenen Grasgutes bewirkt eine Anreicherung der Humusschicht mit Nährstoffen und somit einen gegenläufiger Trend zur gewünschten nährstoffarmen Magerwiese.

Das gemähte Gras darf nicht z. B. gemulcht werden, sondern muss von der Fläche wegtransportiert werden. Ab diesem Zeitpunkt soll 1- 2 Mal jährlich dieser Vorgang wiederholt werden.

12. Planungsvarianten

Es wurden vorab drei Planungsvarianten untersucht. Hierbei stellt die aktuell vorliegende Variante ein Maximalmaß an Einhaltung der o. g. Punkte in Bezug auf optimale Eingrünung, minimale Flächenversiegelung etc. dar.

Andere Planungsbereiche würden eine zu starke Zersiedlung darstellen. Gerade in den ländlichen Ortsteilen soll ein „Zerfransen“ in die Landschaft zugunsten kompakter Strukturen vermieden werden.



13. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

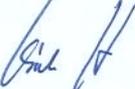
Im Zuge der Baumaßnahme wird durch die Gemeinde sowie durch das beauftragte Ingenieurbüro eine Bauüberwachung durchgeführt. Hierbei muss auf die o. g. Punkte verstärkt geachtet werden.

14. Zusammenfassung

Der geplante Bebauungsbereich liegt unmittelbar an der bestehenden Bebauung an. Die Ausgleichsflächen werden auf einem separaten Baugrundstück ausgeführt.

Da dies Bebauungsplan- Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann mit den entsprechenden Planungsansätzen die Belastung gemindert werden und auf ein zu tolerierbares Maß zurückgeführt werden

15. Unterschriften

Maitenbeth, den	<u>29. Oktober 2012</u>
	
<hr/>	
Josef Kirchmaier, 1. Bürgermeister	