

Anhang 1

Inhalte des Umweltberichts
zur Beurteilung von Natur und Landschaft
sowie der Schutzgüter
Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft,
Landschaftsbild, Siedlungsbild, Freiraumerhaltung
und Kultur-/Sachgüter

aus dem seinerzeitigen Verfahren zum
Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße"

als Anhang zum
Bebauungsplan "Futterwinkel"

1 Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

Bezüglich des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die entsprechenden Kapitel dieser Begründung verwiesen (s. Kapitel 1 mit 3 sowie 5).

Darüber hinaus gelten uneingeschränkt die aktuellen einschlägigen Fachgesetze sowie die in den Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (s. Kapitel 1.4), den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden ebenfalls mögliche Vorgaben aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm geprüft und berücksichtigt. Die Stadt Hallstadt besitzt einen Landschaftsplan.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den betrachteten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stimmen mit der geplanten Entwicklung gegenwärtig noch nicht überein und werden im Zuge eines Parallelverfahrens angepasst.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Maßnahme

2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Eine Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Eingriffs bzw. Ausgleichs ist nur für die Teilflächen westlich der neu gebauten Biegenhofstraße-West notwendig. Diese Flächen sind nicht über den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 abgedeckt.

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur naturräumlichen Haupteinheit des Itz-Baunach-Hügellandes (117).

Nach der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern liegt das aufzuplanende Gebiet im Bereich des Eschen-Ulmen-Auwaldes (*Querco-Ulmetum-minoris*). Kennzeichnende Arten der potenziellen, natürlichen Vegetation sind dabei *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor*, *Ulmus glabra*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Prunus padus*, *Carpinus betulus*, *Alnus incana*, *Betula pendula*, *Malus sylvestris*, *Salix alba*, *Populus canescens*.

Bezüglich der geologischen bzw. hydrogeologischen Einordnung liegt der Geltungsbereich nach der Geologischen Karte von Bayern im Sandsteinkeuper.

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde größtenteils aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Hallstadt entwickelt (siehe 6. Änderung). Für die zu ändernden Flächen erfolgt im Parallelverfahren eine FNP-Änderung. Das Areal westlich des neu gebauten Abschnitts der Biegenhofstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1970 bisher als Grünfläche ausgewiesen und wird künftig als Park & Ride - Anlage dienen.

Das Gebiet ist durch großflächige Versiegelung (Gebäude, Erschließungsstraßen, Parkflächen) gekennzeichnet. Daneben finden sich naturschutzfachlich vernachlässigbare Grünflächen in Rand- und Restbereichen sowie Flächen des Straßenbegleitgrüns. Die Haupterschließungsstraßen sind mit Baumpflanzungen eingegrünt.

Naturschutzfachlich interessanter sind die Flächen westlich der Biegenhofstraße. Trotz erheblicher Vorbelastungen (Kfz-Verkehr, Lärm- und Staubbelastung auf der Biegenhofstraße, der Emil - Kemmer - Straße und der BAB A 70, teilweiser Verunreinigung der Fläche mit

Bauschuttalagerungen und Müll) findet sich ein Vielzahl von Strukturen (z. B. Altgrasstreifen in Ackerrandbereichen und an Böschungen, Einzelgehölze, geschlossene, größerflächige Heckenkörper, Ackerfläche, Ackerbrachen, Sukzessionsflächen, Schotterflächen und dgl.) die für Flora und Fauna von Bedeutung sind.

Die bestehenden Nutzungen und Grünstrukturen sind Anlage 1 zu entnehmen.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Ein amtlich kartiertes Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern (Flachland) befindet sich in der Nordwestecke des Geltungsbereiches in unmittelbarer Randlage zur Autobahn (Biotop - Nr. 6031-1129-000, fortgeschrittene Sukzession mit Arten der Trocken- und Magerstandorte im Bereich einer ehemaligen Straßenrandfläche: auf bodenoffenen Bereichen dominiert Kleines Habichtskraut, daneben Flächen mit dominantem Rotstraußgras oder Schafschwingel - Bestände mit Ochsenzunge und Gewöhnlicher Hundszunge, in den Randbereichen Restbestände von Glatthafer-Wiesenbereichen mit Straußblütigem Ampfer).

FFH- und SPA-Gebiete liegen nicht vor. Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile in Anlehnung an das BayNatSchG Art. 7 mit 12 sowie Wasserschutzgebiete bzw. Gebiete zur Trinkwassergewinnung liegen nicht vor. Der Geltungsbereich liegt innerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete.

Die dornenreichen Hecken innerhalb des Gebietes fallen unter den Schutz des Art. 13e BayNatSchG. Teilweise haben sich diese Heckenbereiche auf bzw. zwischen abgelagerten Baustoffresten und Erdablagerungen entwickelt und zeigen eine deutlichen Durchsetzung mit widerrechtlichen Müllablagerungen.

Der Regionalplan weist die Flächen des Vorhabens bereits als gewerbliche Bauflächen aus. Sie liegen weder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, eines Naturparks noch eines Landschaftsschutzgebietes. Regionale Grünzüge sowie Trenngrün im Umfeld des Geltungsbereiches sind nicht ausgewiesen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Bamberg trifft für den Geltungsraum eine Aussage bezüglich der Haubenlerche, deren Brutvorkommen als „überregional bedeutsam“ eingestuft wird. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieses Vorkommens sind gemäß Forderung des Landratsamtes in der Planung berücksichtigt (extensive Dach- und Freiflächenbegrünung).

Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler liegen nicht vor. Wesentliche Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmalen im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung bzw. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., die dort vorgesehene Bebauung steht von vornherein unter dem Vorbehalt einer vorherigen Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler.

Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen.

Nach einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs¹ ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen.

Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler gilt für eventuelle Einzelvorhaben Folgendes:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Solche Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und somit eine längere Planungsphase erfordern. Daher ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme nötig, um Organisationsfragen zu klären und Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme zu vermeiden.

2.3 Beschreibung der Schutzgüter

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde von der Planungsgruppe Strunz im Januar 2006 eine Bestandsbegehung durchgeführt (siehe Anlage 1). Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände erfasst. Anhand der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die voraus-
sichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinweis: Da sämtliche Flächen östlich der Biegenhofstraße und nördlich der Emil-Kemmer-Straße bereits über einen bestehenden Bebauungsplan abgedeckt sind, erfolgte für diese Bereiche keine Bestandsaufnahme bzw. -bewertung. Nachfolgende Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Flächen westlich der Biegenhofstraße (künftige P+R-Anlage).

SCHUTZGUT MENSCH, ERHOLUNG:

Beschreibung: Auf das Gebiet wird Verkehrslärm von den angrenzenden Straßen und der A 70 sowie von den benachbarten Gewerbegebietsflächen einwirken. Auf diese wiederum wird durch das Vorhaben zusätzlicher Lärm ausstrahlen. Besondere erholungswirksame Strukturen sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Es besteht kein unmittelbarer Anschluss/ Übergang zur offenen Landschaft (freie Feldflur).

Auswirkung: Auf das Gebiet wirken keine unzulässigen Belastungen ein (s. Kapitel 6.1). Während der Bauphase ist tagsüber von einem erhöhten Lärmaufkommen auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt ist künftig mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen (An- und Abfahrt von Kunden, Belegschaft, Anliefer- Parkplatzsuchverkehr). Der von den

¹ vom 04. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584

künftigen Betrieben ausgehende Gewerbelärm wird vom Anliefer-, An- und Abfahrtsverkehr, sowie von Arbeitsgeräuschen herrühren. Andere Emittenten treten nicht auf. Nachtarbeit im Gebiet ist nicht vorgesehen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut sind baubedingt geringe, betriebs- und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls geringe Erheblichkeiten zu erwarten. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich des Gewerbegebietes nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die angrenzenden bzw. benachbarten Flächen können als vernachlässigbar bezeichnet werden. Eine Erholungsfunktion des Untersuchungsraumes besteht nicht. Der Geltungsbereich spielt im derzeitigen Zustand keine wesentliche Rolle für das Landschaftserleben und die Erholung.

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA:

Beschreibung: Die Lebensräume auf den intensiv genutzten Ackerflächen sind vergleichsweise einseitig (Acker, nitrophiler Ackerrandstreifen). Gleiches gilt für die vergleichsweise intensiv gepflegten Bereich des vorhandenen Straßenbegleitgrüns. Eine wichtige Rolle als Lebensraum und als Trittsteinbiotop spielen vorhandene Brachflächen, sowie die extensiven Wiesen- und Böschungflächen mit ihren unterschiedlichen Sukzessionsstadien sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen (dornenreiche Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume). Kartierungen zu Fauna und Flora sind nicht vorhanden. Das amtlich kartierte Biotop ist bereits deutlich beeinträchtigt.

Auswirkung: Betroffen sind nach dem Leitfaden im wesentlichen Gebiete mittlerer bis hoher Bedeutung für Arten und Lebensräume. Die vorhandene Lebensraumvielfalt wird durch das geplante Vorhaben (Bebauung, Flächenverlust, Versiegelung) reduziert.

Ergebnis: Der Geltungsbereich spielt als Lebensraum, Trittsteinbiotop bzw. Areal für die Biotopvernetzung eine wesentliche Rolle. Es liegen überwiegend mittlere bis hohe Erheblichkeiten vor.

SCHUTZGUT BODEN:

Beschreibung: Es liegen gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden in Form sandiger, vergleichsweise nährstoffarmer Standort- bzw. Bodenverhältnisse vor. Diese Flächen zeichnen sich in der Regel durch ihre besondere Biotopentwicklungs- bzw. Archivfunktion aus. Der Boden am Ort besteht aus sandigen/ sandig humosen, leicht löslichen Böden, in den unteren Schichten voraussichtlich aus schluffigen Tonen. Ein Altlastenverdacht ist im Gebiet nicht bekannt. Gemäß Agrarleitplan-Wertungskarte sind die Flächen bezüglich ihrer natürlichen, landbaulichen Nutzungseignung als Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen ausgewiesen.

Auswirkung: Baubedingt werden größere Flächen verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Zur Erlangung einfach nutzbarer, ebener Flächen erfolgen ggf. Geländeauffüllungen größeren Umfangs (evtl. auf Niveau Biegenhofstraße). Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch gewerbliche Nutzung entstehen neue betriebsbedingte Belastungen (Anliefer-, Ver-, Entsorgungs- und Anwohnerverkehr) mittleren Umfangs. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind baubedingt erhebliche Umweltwirkungen, betriebs- und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER:

Beschreibung Grundwasser: Ortsspezifische Informationen über Grund- bzw. Schichtwasser, Grundwasserfließrichtung oder den oberflächennahen Grundwasserspiegel bei Starkregenfällen liegen nicht vor. Bezüglich der Grundwasserfließrichtung darf im großräumigen Überblick von einer Strömung in Richtung Norden (Main) ausgegangen werden. Eine besondere Bedeutung des Planungsgebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser besteht

nicht. Förmliche Schutzgebiete (z. B. Quellen) sind nicht ausgewiesen. Die Flächen liegen innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Beschreibung Oberflächenwasser (-gewässer): Naturnahe Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete, Uferstrandstreifen, Sümpfe, Moore, Feuchtwiesen o. ä. und damit in Verbindung stehende Bereiche mit besonderen Wert- und Funktionselementen (Stoff- und Wasserretention) existieren nicht.

Baubedingte Auswirkungen: Die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft zeigt, dass bei der Errichtung künftiger Gebäude innerhalb des Gebietes offenkundig nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist (zumal, sofern zusätzliche Geländeauffüllungen geplant sein sollten). Im Umkehrschluss können baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Auf der gesamten Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering, da reduziert. Trotz Vermeidungs- bzw. Minimiermaßnahmen ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Durch die potenzielle Ausweisung eines Park & Ride-Platzes besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages (Schmier- und Betriebsstoffe) in den Untergrund.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern notwendig Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Im übrigen gelten die aktuellen Richtlinien. Beim Oberflächenwasser sind baubedingt gleichfalls keine Erheblichkeiten festzustellen. Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltauswirkungen auszugehen, sofern die festgelegten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

SCHUTZGUT KLIMA, LUFT:

Beschreibung: Der Geltungsbereich liegt weder im Bereich von Frischluftentstehungsgebieten (z. B. Wälder) noch im Bereich von Frischlufttransportschneisen (Flüsse, Täler, Hang-, Kuppenlage), nicht in Kaltluftentstehungsgebieten bzw. in immissionsschutzwirksamen Bereichen.

Auswirkungen: Auswirkungen z. B. durch einen Barriereeffekt des Gewerbegebietes gegenüber der angrenzender Bebauung spielen keine Rolle. Wohnbebauung ist nicht betroffen. Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung und Rückstrahlung sind lokal definiert und kleinflächig begrenzt. Das Vorhaben verstärkt das Kraftfahrzeugaufkommen am Ort. Von zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung ist auszugehen.

Ergebnis: Aufgrund seiner Lage spielt das Baugebiet als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration und für die Bereitstellung kühler, geringer belasteter Frischluft keine Rolle für die angrenzenden Siedlungsflächen. Die Erheblichkeiten auf das Schutzgut sind gering.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-, SIEDLUNGSBILD, FREIRAUMERHALTUNG:

Beschreibung: Bezüglich der ästhetischen Funktion (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) liegen keine besonderen Wertigkeiten vor. Es fehlt sowohl das Vorkommen natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenformen (z. B. markante Kuppen, Hangkanten), als auch das historischer Kulturlandschaften, Landnutzungsformen bzw. kulturhistorisch bedeutsamer Siedlungs- und Bauformen. Landschaftsbildprägende Biotope bzw. naturraumtypische Landschaftselemente (z. B. Hecken) sind nicht vorhanden. Eine Zuordnung zu bestehender Bebauung ist gewährleistet. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Benachbarung der A70.

Auswirkungen: Es entsteht keine neuer Siedlungsansatz. Es erfolgt der Lückenschluss bisher noch freie Bauflächen. Orts- und Landschaftsbild werden verändert, jedoch nicht in nachhaltiger Weise.

Ergebnis: Auf Grund der wenig exponierten Lage ist der Untersuchungsraum als vergleichsweise unempfindlicher Bereich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen zu bezeichnen. Entsprechend hohe Wertigkeiten des Schutzgutes liegen nicht vor. Grünordnerische Maßnahmen (Fassaden- und Dachbegrünung, Randeingrünung) verringern die optische Störwirkung des Vorhabens. Darüber hinaus empfiehlt es sich, auch an die gestalterische, architektonische Vorhabensausführung entsprechend hohe, qualitative Anforderungen zu stellen.

SCHUTZGUT KULTUR-/ SACHGÜTER:

Beschreibung: Kultur- und Baudenkmäler sind im Gebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis: Bezüglich des Schutzgutes liegen keine Erheblichkeiten vor.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG:

Grundsätzlich ergibt sich im Hinblick auf die naturschutzfachliche Bewertung der einzelnen Schutzgüter ein vergleichsweise homogenes Bild mit nivellierten geringen Wertstufen, bis auf die Schutzgüter „Flora/ Fauna“ und „Boden“. Bisher unbebaute Bereiche, Rand- und Restflächen spielen insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt eine wichtige Rolle. Die Rodung vorhandener Gehölzstrukturen stellt einen gravierenden Eingriff dar, der entsprechend zu kompensieren ist. Wesentlich ist die Überbauung bisher magerer Standorte. Erhebliche Vorbelastungen bestehen durch den laufenden Betrieb gewerblich genutzter Flächen und durch die intensiv ausgebaute, angrenzende Verkehrsinfrastruktur.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bis auf die Ackerflächen ganz im Westen des Geltungsbereiches würden sämtliche nicht bebaute Flächen bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin im bestehenden Umfang nur extensiv bzw. nicht genutzt. Bestehende Defizite (z.B. Verlärmung, Luftschadstoffbelastung durch den Verkehr) blieben unverändert bestehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht würden sich deren Wert im Rahmen der natürlichen Sukzessionsstadien weiter erhöhen. Die bereits beeinträchtigte, amtlich kartierte Biotopfläche würde nicht weiter beeinträchtigt.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

3.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH, ERHOLUNG:

Gegen die Ausweisung von Bauflächen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Zum Schutze ständiger Arbeitsplätze oder ruhebedürftiger Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Kap. 6.2).

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA:

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote auf Privatgrund festgesetzt (entlang Bahndamm). Pflanzlisten standortgerechter heimischer Pflanzen sind den textliche Festsetzungen zu entnehmen. Bestehende Biotopflächen sind soweit möglich zu erhalten. In Randbereichen sind Hecken, Feld- und Einzelgehölze anzupflanzen. Entlang der künftigen Bahntrasse sind an den Bahndämmen Magerstandorte (z. B. für die Haubenlerche) zu schaffen.

SCHUTZGUT BODEN:

Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen wird zumindest partiell eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger, offenporiger Beläge (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) begrenzt. Die Bau-, Lager-, Fahr- und Erschließungsflächen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die Versiegelung ist quantitativ nicht voll ausgleichbar. Es ist nur eine qualitative / funktionale Kompensation über das gesamte Maßnahmenbündel möglich.

Zum Schutz der Ressource Boden befindet sich im Textteil zum Bebauungsplan der Hinweis, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

SCHUTZGUT WASSER:

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet wird – sofern betriebstechnisch möglich - die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen festgesetzt. Zur Vermeidung von Verunreinigungen durch Schadstoffe gelten die unter dem Schutzgut „Boden“ beschriebenen Vorgaben.

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Der Einsatz von Gründächern ist zulässig. Er verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert so zumindest teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte (qualifiziertes Entwässerungssystem mit unterschiedlicher Behandlung von Dach- und Oberflächenwässern).

SCHUTZGUT KLIMA, LUFT:

Die Verminderung der Rückstrahlung sowie die Sicherstellung einer möglichst hohen Verdunstungsrate erfolgt durch die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen sowie durch Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünung bzw. von Gehölz- und Baumpflanzungen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/ SIEDLUNGSBILD:

Die vorgegebenen Bauhöhen und -formen, Fassaden, sowie die Verwendung passender, ortsüblicher, heimischer Materialien und die Einhaltung der Pflanzgebote ist zu beachten und einzuhalten. Die Zulässigkeit von Gründächern ist wesentlicher Bestandteil einer möglichst optimalen, landschaftsgerechten Einbindung. Wesentlicher Bestandteil der landschaftsgerechten Einbindung sind die Gehölzpflanzungen entlang des Bahndammes.

3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Um festzustellen, ob auf Grund des hier vorliegenden Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein evtl. bereits bestehendes Baurecht – auch solches gemäß § 34 BauGB – und nicht die reale landschaftliche und naturschutzfachliche Situation vor Ort geprüft werden. Die reale Situation und deren Wert für Natur und Landschaft ist somit nicht ausschlaggebend.

Laut letztgültigem Bebauungsplan der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 1970 gilt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (alle Flächen östlich der neuen Biegenhofstraße-West) die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0.

Die Flächen westlich der neuen Biegenhofstraße-West waren nicht Bestandteil des B-Plans von 1970.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens „Westliche Biegenhofstraße“ wird die bisherige GRZ von 0,7 auf 0,6 gesenkt. Nur bei einer Teilfläche bleibt es bei einer GRZ von 0,7, bei einer weiteren wird sie auf 0,8 erhöht. Darüber hinaus erfolgt eine Umwidmung bisheriger Industrie- in Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Da dies insgesamt betrachtet gegenüber dem Bestand keine Verschlechterung darstellt, wird für die Abschnitte östlich der Biegenhofstraße-West kein Ausgleich erforderlich bzw. festgesetzt. Aus diesem Grund konnte auf eine Bestandsaufnahme für die Bereich östlich der Biegenhofstraße verzichtet werden.

Hingegen wird auf den Flächen westlich der Biegenhofstraße u.a. durch die geplante Neuversiegelung, die Zerstörung bestehender, dornenreicher Heckenstrukturen und damit durch den Verlust der extensiven Flächencharakteristik ausgleichspflichtige Eingriffe verursacht.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wird nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der Grundflächenzahl in Höhe von 0,6 bis 0,8 ist den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen eine hohe Eingriffsschwere zuzuordnen. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter den Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff (s. Anlage 2) mit der Eingriffsschwere, so ergeben sich Zonen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität (s. Anlage 3). Diesen lassen sich unterschiedliche Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bestimmen. Die folgende Tabelle macht die Zuordnung nachvollziehbar.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche in ha	Ausgleichsbedarf in ha
Kategorie AIa	0,3	0,0340	0,0102
Kategorie AIb	0,5	0,5574	0,2787
Kategorie AIIa	0,8	0,5244	0,4195
Kategorie AIIb	0,9	0,2558	0,2302
Kategorie AIII	1,0	0,0335	0,0335
Summe		<u>1,4051</u>	<u>1,0639</u>

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich somit auf 1,0639 ha (10639 m²).

Die Gesamteingriffsfläche errechnet sich aus der Addition der Flächen mit der Eingriffsschwere AI-III und beträgt 1,4051 ha.

Die Kompensation des Eingriffs ist in Punkt 5.3.5 beschrieben. Aus der dortigen Gegenüberstellung wird deutlich, dass innerhalb des Planungsgebietes der Eingriff nicht kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs.

3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung (s. Anlage 3). Der externe Ausgleich erfolgt daher vollständig auf Teilen der Fl.-Nr. 1955, Gemarkung Hallstadt. Hier ist die Entwicklung einer extensiven Magerwiese vorgesehen. Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb der Beeinträchtigungszone der Autobahn A 70 (50 m-Streifen) können die dort liegenden Flächen nur zur Hälfte anerkannt werden.

Die Fl.-Nr. 1955 wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene, als Grünland genutzte Flächen sind in Kat. II (unterer Wert) einzustufen. Die vorhandenen Ackerflächen in Kat. I (oberer Wert) Geplant ist jeweils eine Aufwertung um eine Stufe. Die Ackerflächen werden umgewandelt in extensive genutzte Magerwiesen (Verzicht auf jede Form der Düngung, max. 2 Mähgänge pro Jahr 1. Schnitt: Anfang/ Mitte Juli, 2. Schnitt frühestens Ende September, Abtransport Mähgut zur schrittweisen Ausmagerung der Fläche). In den nördlichen Ausgleichsflächenbereichen außerhalb der Beeinträchtigungszone erfolgt teilweiser Oberbodenabtrag zur Erreichung möglichst magerer, sandiger Standortverhältnisse. Bezüglich der Pflege gelten die vorgenannten Ausführungen.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird über eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sichergestellt. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden bereits im Vorfeld berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind auch im Regionalplan ausgewiesen.

Tatsächliche alternative Planungsmöglichkeiten am Ort bestehen nicht. Zwingende Rahmenbedingungen (Gebäudegrößen, Flächennutzungen usw.) lassen dafür keinen Spielraum. Variationen bieten sich somit nur im Bereich der Freiflächengestaltung, hier insbesondere in der Anordnung von Parkplätzen, Gebäuden usw.. Dadurch ergeben sich jedoch im Vergleich weder wesentlich positiv noch negativ divergierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Regionalplan, ABSP usw.) herangezogen.

Die Einschätzung zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das (Klein-) Klima, das Landschaftsbild, auf Tiere und Pflanzen wurden gutachterliche Abschätzungen zugrunde gelegt. Gleiches gilt für das Schutzgut Erholung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen der Durchsetzung der Maßnahme keine besonderen Schwierigkeiten im Bezug auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf Grund der Tatsache fehlender Maßnahmen (z.B. Festsetzung großflächige Pflanzgebot zur Randeingrünung und dgl.) ist im Hinblick auf deren Durchführung sowie Durchführungskontrolle keine Schwierigkeit gegeben.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diene im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung (s. Kapitel 6.2) die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Gewerbegebiets ist die Sicherung und Pflege der im Geltungsbereich festgelegten Pflanzflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen (Pflanzgeboten) sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen.

Die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen sind gemäß den formulierten Aufwertungszielen und –maßnahmen auszuführen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig zu überprüfen.

7 Zusammenfassung

Für die Entwicklung des Gebietes sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind gering. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und insbesondere des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes und der vergleichsweise hohen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer mittleren Stufe zugeordnet. Auswirkungen auf die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte sind gering.

Planungsanlass und Planungsabsicht hinsichtlich der Ausweisung des Baugebietes sind Gegenstand von Anhörungen gewesen. Gesamtgemeindliche Planungsziele wurde entsprechend berücksichtigt.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowie die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge kann dieser Eingriff minimiert werden.

Im Gesamtüberblick sind die genannten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie alle weiteren Schutzgüter als vertretbar gering, als lokal und kleinflächig begrenzt zu bezeichnen.

Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen werden über Ausgleichsflächen kompensiert.