

Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF
05.10.2016

Verfasser:

J E S T A E D T |
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, den 05.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
2	ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN	3
2.1	Zu Teil A) Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen).....	4
2.2	Zu Teil B) Textteil (textliche Festsetzungen)	7
3	UMWELTBERICHT.....	8
3.1	Einleitung	8
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.3	Zusätzliche Angaben	14
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
4	FLÄCHENBILANZ	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht über die externen Ausgleichsflächen (vgl. Anlagen 1a bis 1h)	13
Tabelle 2	Flächenbilanz Änderungsbereich des Bebauungsplans	16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lagepläne der externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlagen 1a bis 1h)
Anlage 2	"Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" der Gemeinde Graben" (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 05.10.2016)

1 Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" beabsichtigt die Gemeinde Graben verbesserte planungsrechtliche Voraussetzungen für ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet herzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" mit den o.g. Anpassungen beschlossen.

Im Zuge der Änderung soll...

- **die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der A 30 zugunsten des Gewerbegebietes GE 1 verschmälert und auf die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße beschränkt werden.**
(Die vorgeschlagene Baumreihe entlang der A 30 bleibt erhalten und soll umgesetzt werden, sobald der geplante Ausbau der Kreisstraße A 30 abgeschlossen ist)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde das Planungskonzept im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung zur öffentlichen Einsichtnahme vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 ausgelegt. Parallel dazu wurden mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Graben vom 17.05.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden in einer Synopse zusammengestellt, dem Gemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren so weit als möglich berücksichtigt.

Vorgetragene Bedenken zu einer vermeintlich nicht ausreichenden Eingrünung der Baugebiete nach Norden werden von der Gemeinde Graben allerdings nicht geteilt. Die Gewerbegebiete Graben und Kleinaitingen liegen nördlich und südlich einer leistungsfähigen und stark befahrenen Kreisstraße, von der aus sie auch angefahren werden. Die Gewerbegebiete sind daher nicht isoliert für sich zu betrachten und zu „verstecken“, sondern sind als Gesamtheit „gewerbliche Bebauung entlang der A 30“ zu sehen. Eine Einbindung in die Natur muss deshalb aus Sicht der Gemeinde Graben nicht vorrangig zur Kreisstraße bzw. zum jeweils gegenüberliegenden gewerblichen Bereich hin erfolgen, sondern ist in erster Linie wichtig nördlich der Gewerbeflächen von Kleinaitingen und südlich der Gewerbeflächen Graben. Dies signalisiert auch dem Autofahrer, dass er sich nicht zwischen Grünflächen bewegt, sondern innerhalb eines über die Gemeindegrenzen hinaus gehenden gewerblich genutzten Gebietes.

Es wurde auch eine Sichtfeldanalyse mit verschiedenen Standpunkten in der nördlich angrenzenden Gemeinde Kleinaitingen durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die bestehende und die geplante Gewerbebebauung des Bebauungsplanes L 24 von der Ortslage Kleinaitingen aus nur geringfügig einsehbar ist. Der zwischen dem Planungsgebiet und der nördlich angrenzenden Gemeinde Kleinaitingen gelegene Grünzug entlang der Via Claudia schirmt Kleinaitingen gegenüber den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes L 24 gut ab.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen ergab sich das Erfordernis weitere Änderungen des Bebauungsplanes Nr. L 24 vorzunehmen. Daher sollen ...

- **die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend dem Bestand sowie den weiteren Planungen zur Erschließung der Baugebiete angepasst werden,**
Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Gewerbeansiedlungen sowie den weiteren konkreten Ansiedlungswünschen von Betrieben ist es erforderlich, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dem Bestand bzw. den weiteren Planungen anzupassen.
- **eine horizontale Gliederung der Art der Betriebe und Anlagen des Gewerbegebietes GE 2 mittels Emissionskontingente vorgenommen werden**

Anlass für die horizontale Gliederung der Art der Betriebe und Anlagen des Gewerbegebiets GE2 ist die Absicht der Hermes Germany GmbH, im Bereich des GE2 ein Logistikzentrum zu betreiben. Die lärmtechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass im geltenden Bebauungsplan das für das GE2 festgesetzte Emissionskontingent nachts nicht eingehalten werden kann. Die horizontale Gliederung des GE2 mit einer für Teilflächen des Gewerbegebiet differenzierten Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht den Betrieb des Logistikzentrums auch während der Nachtzeit, indem das Emissionskontingent auf 57,0 dB(A) für die Teilfläche des projektierten Logistikzentrums angehoben wird.

- **Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden,**
Die bestehenden Festsetzungen, welche Betriebsleiterwohnungen u.ä. ausnahmsweise zulassen, würden die gewünschte gewerbliche Nutzung und Entwicklung des Planungsgebietes nicht ausreichend sicher gewährleisten (vgl. Kapitel 2.2). Die laut rechtskräftigem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen daher ausgeschlossen werden.
- **die grünordnerischen Festsetzungen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen angepasst werden,**
mögliche Sicherheitsbedürfnissen ansiedlungswilliger Betriebe erfordern eine Kameraüberwachung von Einfriedungen; daher soll auf eine Hinterpflanzung von Zäunen ausnahmsweise verzichtet werden können.

Im Übrigen werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. L 24 formulierten und planerisch umzusetzenden Ziele beibehalten. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung behalten außerhalb der hier behandelten Änderungen ihre Gültigkeit. Ziel der Planungen bleibt die Schaffung von Baurecht für Gewerbegebiete.

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben hat daher beschlossen die oben aufgeführten Punkte b) bis e) in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" mit aufzunehmen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB angeschlossen, auch wenn einige Änderungen in die Planungen eingearbeitet wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach ortsüblicher Bekanntmachung zur öffentlichen Einsichtnahme vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 ausgelegt sowie die in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden erneut in einer Synopse zusammengestellt, dem Gemeinderat vorgelegt und im laufenden Planaufstellungsverfahren so weit als möglich berücksichtigt.

In der Sitzung vom 05.10.2016 hat der Gemeinderat Graben schließlich beschlossen, einen gesonderten Satzungstext in die Planzeichnung mit aufzunehmen sowie die Schalltechnische Untersuchung zu ergänzen und nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut die Stellungnahmen der von der Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

2 ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Aufgrund des unterschiedlichen räumlichen Bezuges der vorgesehenen Änderungen wird im Folgenden erst die Änderung der Planzeichnung (Änderungsbereich: ausschließlich Baugebiete GE1 und GE2; vgl. Kap. 2.2.1 und Planzeichnung) und danach die Änderung des Satzungstextes (Änderungsbereich: gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans; vgl. Kap. 2.2.2) behandelt.

2.1 Zu Teil A) Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)

Die Änderungen der Planzeichnung betreffen lediglich Festsetzungen innerhalb der bisherigen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 im Westen und Norden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. In der Planzeichnung zur 1. Änderung wird dieser Bereich als „**Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen**“ bezeichnet.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind vorgesehen:

- a) Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Baugrenze des Gewerbegebietes GE 1 um ca. 10 bis 24 m nach Norden versetzt und das Gewerbegebiet GE 1 somit um ca. 1 ha vergrößert.
- b) Die Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den in den letzten Jahren bereits umgesetzten Planungen sowie den aktuellen Planungen zur Erschließung der Gewerbegebiete angepasst.
- c) Das aufgrund der Ringstraße neu entstehende Gewerbegebiet GE 2 erhält eine horizontale Gliederung der Art der baulichen Nutzung mittels Emissionskontingenten.

Innerhalb des vom „Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen“ erfassten Teils des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. L 24 durch die zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

zu a) Maß der baulichen Nutzung - Erweiterung des Baugebietes GE 1

Im Norden des Baugebietes GE 1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. L 24 verläuft die Grenze der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, des Gewerbegebietes und die Baugrenze angelehnt an den Verlauf der Baubeschränkungslinie zur Kreisstraße A 30. Die neuen Grenzen des Gewerbegebietes, der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und die neue Baugrenze verlaufen nun auf der Bauverbotslinie zur A 30. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird somit die Baugrenze um ca. 10 bis 24 m nach Norden versetzt und das Gewerbegebiet um ca. 1 ha vergrößert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Baugebiet GE 1 länglich mit einer geringen Breite dargestellt, was sich im Nachhinein als für viele Gewerbebetriebe schlecht nutzbar herausgestellt hat. Um die Nutzbarkeit des Baugebietes zu optimieren wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entlang der A 30 zugunsten des Gewerbegebietes verschmälert und auf die Bauverbotszone beschränkt. Damit vergrößern sich Gewerbegebiet und überbaubare Grundstücksfläche. Ein Anpflanzen von Bäumen oder Heistern entlang der A 30 ist weiterhin möglich.

Im Zuge der Änderung wurde die Verschiebung der Bauverbots- und der Baubeschränkungslinie aufgrund der geplanten Verbreiterung der Kreisstraße A 30 bereits berücksichtigt.

Durch die Vergrößerung des Gewerbegebietes GE1 um ca. 1 ha ändern sich die Grundlagendaten für die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Schallkontingentierung. Des Weiteren kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG.

Ansonsten gelten die Aussagen der Begründung (Teil C) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. L 24 unverändert weiter.

Um Aussagen zu den Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 hinsichtlich Lärmimmissionen zu erhalten, wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH von der Gemeinde Graben mit der Berechnung und Bewertung der (veränderten) Lärmimmissionen beauftragt. Die

Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" der Gemeinde Graben" und mit der Bezeichnung LA07-017-G29-04.docx vom 05.10.2016 (vgl. Anlage 2) entnommen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. Sie wird im Umweltbericht unter Kapitel 3.2.2 behandelt.

zu b) Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Gewerbeansiedlungen sowie den weiteren konkreten Ansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben ist es erforderlich geworden, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dem Bestand sowie den weiteren Planungen anzupassen.

Als wesentlichste Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind hier eine kurze Stichstraße von der Junkerstraße nach Norden (in das Gewerbegebiet GE1) sowie eine Ringstraße innerhalb des bisherigen Gewerbegebietes GE2 zu nennen.

Gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Straßen ausschließlich innerhalb von Bereichen mit bestehendem Baurecht verlaufen und es daher bei Umsetzung der Planung zu keiner nennenswerten zusätzlichen Versiegelung kommt, entsteht hierdurch kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Auch gemäß dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht.

zu c) Horizontale Gliederung der Art der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet GE 2_{alt} durch Emissionskontingente

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 wird insbesondere das bisherige Gewerbegebiet GE2 in 6 Unterflächen aufgeteilt und im Zuschnitt leicht verändert. Drei Teilflächen wurden nachts von 47 dB(A) auf 40 dB(A) abgesenkt. Eine Teilfläche wurde nachts von 47 dB(A) auf 57,0 dB(A) angehoben. Zwei Teilflächen werden belassen.

Grundlage für die Beurteilung der sich durch die 1. Änderung ergebenden Lärmimmissionen ist die „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans L 24 „Gewerbegebiet an der A 30“ der Gemeinde Graben“ des Sachverständigenbüros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 05.10.2016. Die durchgeführten Einzelpunktberechnungen für die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld, die vorgenommen wurden, um für die betroffene Nachbarschaft detaillierte Aussagen zu erhalten, haben folgendes ergeben:

Es zeigt sich, dass mit der Anpassung der Lärmkontingente im Bebauungsplangebiet L 24, Teilfläche GE2 im Vergleich zu den für die Ist-Situation berechneten Beurteilungspegeln an der in Ortsrandlage befindlichen Wohnbebauung in Graben, Kleinaitingen und Lagerlechfeld bzw. an der in Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten Graben L11, Graben L14, Graben L15, Graben L26 und dem Umspannwerk befindlichen Wohnbebauung in Graben nachts geringfügige Pegelerhöhungen verbunden sind, an den Immissionsorten mit Wohnnutzung in Kleinaitingen von bis zu 0,3 dB(A), in Graben von bis zu 0,6 dB(A) und in Lagerlechfeld bis 0,4 dB(A). Festzuhalten bleibt, dass die Veränderung der Emissionskontingente sich unterhalb der Merkmalschwelle für Erhöhungen befinden, die bei etwa 1 dB(A) liegt. Tagsüber sind dort keine Pegelerhöhungen prognostiziert.

Für die Nachtzeit beträgt der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 für Allgemeine Wohngebiete 40 dB(A), für die Tagzeit 55 dB(A).

In Graben werden an dem im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude am Immissionsort IP05 (Sanddornstraße 16, Graben) bei Ausnutzung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung, insbesondere auch der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Kleinaitingen Beurteilungspegel von 41,0 dB(A) nachts erreicht. Der Orientierungswert wird somit nachts um 1 dB(A) überschritten. Tagsüber wird hier der Orientierungswert mit prognostizierten 49,8 dB(A) eingehalten. Am Immissionsort IP06 in Graben, der im Außenbereich liegt und wo gegenwärtig auch keine Wohnbebauung vorhanden ist, der aber im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, wird ein Beurteilungspegel von 50,5 dB(A)/tags bzw. 41,7 dB(A)/nachts prognostiziert.

In Kleinaitingen wird an dem im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude am Immissionsort IP01 (Ecke Nebelhornstraße 8 / Zugspitzstraße 7, 86507 Kleinaitingen) ein Beurteilungspegel von 40,7 dB(A) nachts prognostiziert. Der Orientierungswert wird somit um 0,7 dB(A) überschritten. Tagsüber wird hier der Orientierungswert mit prognostizierten 49,6 dB(A) eingehalten. Im Außenbereich von Kleinaitingen wird an den Immissionsorten IP02, der im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, ein Beurteilungspegel von 50,4 dB(A)/tags bzw. 41,4 dB(A)/nachts und am Immissionsort IP03, der im Bereich einer möglichen Erweiterungsfläche für Wohnbebauung liegt, ein Beurteilungspegel von 51,3 dB(A)/tags bzw. 42,4 dB(A) nachts prognostiziert.

In Lagerlechfeld wird an dem im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude am Immissionsort IP11 (Sonnenweg 2, OT Lagerlechfeld, 86836 Graben), wo sich ein Wohngebäude befindet, ein Beurteilungspegel von 40,1 dB(A)/nachts erreicht. Der Orientierungswert wird somit um 0,1 dB(A) überschritten. Tagsüber wird hier der Orientierungswert mit prognostizierten 50,8 dB(A) eingehalten. Am Immissionsort IP91 (Blumenstraße 20, OT Lagerlechfeld, 86836 Graben), wo sich ebenfalls ein Wohngebäude befindet, das in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt, wird ein Beurteilungspegel von 53,4 dB(A)/tags bzw. 40,2 dB(A)/nachts prognostiziert. Während der Nachtzeit wird also der Orientierungswert um 0,2 dB(A) überschritten; tagsüber wird der Orientierungswert dagegen eingehalten. Am Immissionsort IP92 (Blumenstraße 15, OT Lagerlechfeld, 86836 Graben) ebenfalls ein Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet, wird ein Beurteilungspegel von 55,9 dB(A)/tags bzw. 42,0 dB(A)/nachts prognostiziert. Der Orientierungswert wird somit nachts um bis zu 2,0 dB(A) und tagsüber um bis zu 0,9 dB(A) überschritten.

Im Hinblick auf die Lage der betroffenen Wohnbebauung am Ortsrand und in der Nachbarschaft bzw. im Einwirkungsbereich von bereits planerisch festgesetzten Gewerbegebieten ist die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte, die kaum die Merkbarkeitsschwelle erreicht, zumutbar und unter dieser Annahme auch eine weitere Wohnbauentwicklung in der Umgebung möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebiets gewährleistet werden. Genehmigungen, die unter Beachtung der festgesetzten Emissionskontingente erteilt würden, wären im Hinblick auf die Ortsrandlage und die in der Nachbarschaft festgesetzten Gewerbegebiete auch mit den Anforderungen der TA-Lärm vereinbar. Zwar wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts in Kleinaitingen, Graben und dem nördlichen Ortsrand von Lagerlechfeld geringfügig überschritten. Das ist aber entsprechend der Regelung in Nr. 6.7 TA-Lärm, die bei Vorliegen solcher Verhältnisse eine Anhebung des Immissionsrichtwerts gestattet, zumutbar.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass am 06.10.2016 im Zeitraum von 04.00 Uhr bis 06.00 Uhr orientierende Messungen durchgeführt wurden. Während der Messung war die B17 einseitig gesperrt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit betrug 80 km/h. Zumindest während des Zeitraums der orientierenden Messungen waren die Lärmimmissionen aus den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten nicht wahrnehmbar, da im Bereich von Lagerlechfeld eine Überdeckung durch den Verkehrslärm (zeitweise auch Fluglärm) stattfand, was aber nicht ausschließt, dass bei einer stärkeren Auslastung der Gewerbebetriebe auch höhere Lärmimmissionen auftreten können. Innerhalb des Messzeitraumes waren die zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte durchgehend deutlich unterschritten.

2.2 Zu Teil B) Textteil (textliche Festsetzungen)

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 24.

- **Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von Betriebswohnungen**

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie in Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Rechtsprechung der letzten Jahre hat den Betriebswohnungen jedoch einen Anspruch auf Immissionsschutz zugebilligt, der zunehmend die eigentlich beabsichtigte gewerbliche Nutzung einschränkt.

Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. L 24 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sollen vornehmlich der gewerblichen Entwicklung dienen. Im Planungsgebiet selbst wären aber Betriebswohnungen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die nächtlichen Zufahrten zu den bestehenden Lager- und Speditionsbetrieben ausgesetzt. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten ist nicht gewährleistet. Betriebswohnungen sollen für die Baugebiete des Planungsgebietes im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes daher ausgeschlossen werden.

- **Anpassung grünordnerischer Festsetzungen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen**

Auf der in § 6 des Satzungstextes festgesetzten Hinterpflanzung von Einfriedungen kann entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 ausnahmsweise verzichtet werden, soweit Sicherheitsaspekte, wie z.B. das Erfordernis der Überwachung durch Kameras entlang von Zäunen dagegenstehen.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 23.9.2004 (zuletzt geändert am 11.06.2013) ist für die Änderung des Bebauungsplans L 24 eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ein Vorschlag des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und konkretisiert.

Die im Folgenden gemachten Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich lediglich auf die geänderten Festsetzungen.

3.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes L 24 optimiert die Gemeinde Graben in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten die Voraussetzungen für zukünftige Gewerbeansiedlungen. Genauere Angaben zu Art und Umfang der Änderungen sind der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in Kapitel 2 zu entnehmen.

Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurde im konkreten Fall nachfolgend beachtet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG),
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Regelungen des BNatSchG bzw. BayNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der absehbar geringen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 der Gemeinde Graben die Punkte

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- anderweitige Planungsmöglichkeiten.

in zusammenfassender Form und beschränkt auf Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan abgehandelt.

Die Punkte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und anderweitige Planungsmöglichkeiten werden für alle Schutzgüter am Ende des Kapitels behandelt.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Mensch und seine Gesundheit

Derzeit wird das Änderungsgebiet etwa zur Hälfte gewerblich, entsprechend den bestehenden Festsetzungen genutzt. Insbesondere im östlichen Teil haben sich mehrere Logistik- und andere Gewerbebetriebe angesiedelt. Die andere Hälfte des Geltungsbereichs wurde noch nicht umgesetzt und unterliegt weiterhin einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen wurden zwischenzeitlich realisiert, allerdings kam es im Vollzug zu diversen Änderungen. Zudem hat das Planungsgebiet über einen eigenen Haltepunkt Anschluss an die Bahnlinie Bobingen-Kaufering.

Lärmbelastungen gehen derzeit innerhalb des Änderungsbereiches nur von dem Gewerbebetrieb im Osten des Änderungsbereiches aus.

Das Planungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung für eine naturbezogene Erholungsnutzung, da im Norden entlang der Kr A 30 ein straßenbegleitender Weg verläuft, der als überörtlicher Radweg genutzt werden kann. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits die Herstellung eines straßenbegleitenden Radweges und von Straßenbegleitgrün vorgesehen, die im Zuge der vom Landkreis geplanten Verbreiterung der Kreisstraße A 30 umgesetzt werden sollen.

Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich wird bis auf die Gewerbebebauung in einem Teilbereich im Osten intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er ist unmittelbar umgeben von der vielbefahrenen Kr A 30 im Norden sowie den Erschließungsstraßen der angrenzenden Gewerbegebiete. Aufgrund der Strukturarmut und der generell geringen Flächengröße hat er damit insgesamt nur eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie gemäß § 32 BNatSchG sind im direkten Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG oder geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder Art. 16 BayNatSchG innerhalb des Untersuchungsraums und sind somit von der Planänderung nicht betroffen.

Boden

Der Großteil des Änderungsbereiches ist unversiegelt. Das Gelände ist nahezu eben. Durch die intensive Bewirtschaftung ist der Boden stark anthropogen geprägt. Auffüllungen oder Altlasten sind für den Änderungsbereich gegenwärtig nicht bekannt. Zu den Eigenschaften des Untergrundes und des Bodens wird auf den Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan verwiesen.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung können die natürlichen Bodenfunktionen als nachrangig bezeichnet werden. Der Landschaftsplan gibt für den Boden eine junge Entwicklungsstufe mit einer geringen Bonität und einem geringen Rückhaltevermögen an. Daher ist auch die Nutzungsfunktion des Bodens als untergeordnet zu bezeichnen.

Der militärische Flugplatz Lechfeld und seine Umgebung unterlagen vor allem 1944 Luftangriffen durch die Alliierten. Mit einer potenziellen Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist in der Folge zu rechnen.

Weitere Schutzgüter

Auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 keine erheblichen Auswirkungen. Gleiches gilt für eventuelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die biologische Vielfalt und die Aspekte Energienutzung und Abfall. Auf detaillierte Ausführungen wird daher verzichtet.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mensch und seine Gesundheit

Mit Ausschluss von Betriebswohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf den Menschen oder seine Gesundheit haben. Vielmehr wären bei Nichtdurchführung der Änderung Betriebswohnungen im Planungsgebiet erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch die nächtlichen Zufahrten zu den bestehenden Lager- und Speditionsbetrieben ausgesetzt. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten wäre nicht gewährleistet. Zudem hat die Rechtsprechung der letzten Jahre den Betriebswohnungen einen Anspruch auf Immissionsschutz zugebilligt, der zunehmend die eigentlich beabsichtigte gewerbliche Nutzung einschränkt.

Mit der Erweiterung des Baugebietes GE1 gehen ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen einher. Lediglich der Grünstreifen entlang der Kr A 30 wird schmaler. Der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Radweg besteht in der Änderung fort.

Die Auswirkungen der 1. Änderung, insbesondere auch im Hinblick auf die Aufteilung der Emissionskontingente des GE2 in Teilkontingente, wurden in einer eigenen schalltechnischen Untersuchung ermittelt (BEKON, 2016). Die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 an der bestehenden Wohnbebauung erreichen kaum die Merkmalschwelle und sind im Hinblick auf die Ortsrandlage und die Nachbarschaft zu den bereits festgesetzten Gewerbegebieten zumutbar. Ebenso ist eine weitere Wohnbauentwicklung im Untersuchungsraum möglich. Gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse können sowohl innerhalb des Planungsgebietes, als auch in der Umgebung gewährleistet werden.

Bei Nichtdurchführung der Änderungen ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine erheblichen anderen Umweltauswirkungen.

Tiere und Pflanzen

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand kommt es im Planungsgebiet zu einem Lebensraumverlust innerhalb der Grünfläche an der Kr A 30. Diese besitzt aufgrund der Nähe zur vielbefahrenen Straße und der geringen Breite naturschutzfachlich nur eine nachrangige Bedeutung. Dennoch ist von erheblichen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenbestand auszugehen, sodass der Lebensraumverlust einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt (vgl. Kapitel Maßnahmen zum Ausgleich).

Durch die Neu- bzw. Umplanung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb von Bereichen mit bestehendem Baurecht kommt es zu keiner nennenswerten zulässigen Versiegelung. Hier entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft, da gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch gemäß dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht.

Mit Umsetzung der rechtskräftigen Planung entstünde ein breiterer Grünstreifen und damit ein größerer Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Lage zwischen der Kreisstraße und dem Gewerbegebiet lässt jedoch keine Ansiedlung von naturschutzfachlich wertvollen Arten erwarten.

Boden

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Grünfläche an der Kr A 30 von Süden her verschmälert und im Gegenzug das Gewerbegebiet und die überbaubare Fläche vergrößert. Bei Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 nimmt die Versiegelung im Änderungsbereich um etwa 10.277 m² zu. Auf vollversiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, während auf teilversiegelten Flächen die Bodenfunktionen noch eingeschränkt wirksam sind. Die Neuversiegelung von Böden stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes dar und ist auszugleichen (vgl. Kapitel Maßnahmen zum Ausgleich).

Durch die Neu- bzw. Umplanung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb von Bereichen mit bestehendem Baurecht kommt es zu keiner nennenswerten zulässigen Versiegelung. Hier entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft, da gemäß §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei Beibehaltung der rechtskräftigen Planung würde eine größere Fläche einer ungestörten Regeneration des Bodens und einer natürlichen Bodenentwicklung zugeführt werden.

Weitere Schutzgüter

Auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 keine erheblichen Auswirkungen. Gleiches gilt für eventuelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die biologische Vielfalt und die Aspekte Energienutzung und Abfall. Auf detaillierte Ausführungen wird daher verzichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Aufteilung des Emissionskontingents des bisherigen Baugebietes G 2_{alt} in 6 Teilkontingente kommt es gemäß den schalltechnischen Gutachten (BEKON, 2016) nicht zu unzumutbarem Anlagenlärm. Gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse können sowohl innerhalb des Planungsgebietes, als auch in der Umgebung gewährleistet werden.

Nachteilige, nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden entstehen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 1 um ca. 1 ha. Diese Auswirkungen stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes dar und sind auszugleichen (siehe unten).

Sonstige erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 nicht festgestellt, daher sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen. Generell behalten die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im rechtskräftigen Bebauungsplan ihre Gültigkeit und sind auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Maßnahmen zum Ausgleich (Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne des § 15 BNatSchG)

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Ausgleich kann anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen festgelegt werden. Damit wird insbesondere auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

Nachfolgend wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden“ in seiner ergänzten Fassung von 2003 abgehandelt.

Die von der Änderung betroffene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung besitzt aufgrund ihrer Lage zwischen der vielbefahrenen Kreisstraße und dem Gewerbegebiet und ihrer geringen Breite nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (gemäß Leitfaden: Kategorie I). Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)“ gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zuzuordnen. Für Gebiete von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Verbindung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung grundsätzlich ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6. Wegen der Vorbelastung durch die Kreisstraße A 30, der geringen Flächengröße und der vorhandenen Gewerbegebiete wird ein Ausgleichsfaktor von 0,45 verwendet.

Mit einer Eingriffsfläche von 10.277 m² ergibt sich bei Anwendung des o.g. Ausgleichsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 4.624 m². Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf externen Flächen nachgewiesen. Der externe Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich somit im Zuge der 1. Änderung von bisher 162.810 m² auf jetzt **167.434 m²**.

Tabelle 1 Übersicht über die externen Ausgleichsflächen (vgl. Anlagen 1a bis 1h)

Fl. Nr.	Gemarkung	Lage	anrechenbare Größe in ha	Status	Entwicklungsziel
726	Graben	Rennig-Grube	0,3751	Ökokonto	Kleingewässermosaik, natürliche Pflanzenentwicklung
644	Graben	Rinderlegrube	0,0674	Ökokonto	Naturnaher lockerer Waldbestand
735	Graben	Schüßler-Grube	0,9765	Ökokonto	Strukturanreicherung durch Magerrasenverbund
736	Graben	Unteres Dorfgries	0,7690	Ökokonto	Strukturanreicherung durch Magerrasenverbund
643	Graben	westl. Via Claudia	0,9364	Ökokonto	Naturnaher lockerer Waldbestand
646	Graben	westl. Via Claudia	1,4218	Ökokonto	Strukturanreicherung durch Magerrasenverbund
1325	Untermeitingen	östlich B 178	4,0957	Ökokonto	Strukturanreicherung durch Magerrasenverbund
2223/3	Untermeitingen	Röthstraße	4,9909	verpachtet	Strukturanreicherung durch Magerrasenverbund
711/1	Graben	Unteres Dorfgries	1,4362	Ökokonto	Verfüllte Abgrabung mit naturnaher Entwicklung
290	Walkertshofen	Südlich Walkertshofen oberhalb vom Schmuttertal	1,1865	Ökokonto	Strukturanreicherung durch Extensivierung und Flurdurchgrünung
anrechenbarer Zins aus dem Ökokonto*			0,4879		
Summe			16,7434		

* die Verzinsung geht aus dem Ökokonto hervor und ist bereits den einzelnen Ökokontoflächen zugeordnet

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann auf den angegebenen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes in geeigneter Weise vollständig kompensiert werden. Die Ausgleichsflächen befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Gemeinde Graben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung auf anderweitige Planungsmöglichkeiten zielt auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Die Erweiterung und Optimierung der Gewerbegebietsfläche ist naturgemäß ortsgebunden, sodass anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Änderungsbereiches nicht sinnvoll sind. Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es aufgrund der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen keine weiteren Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes.

3.3 Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der sich in Folge der 1. Änderung ergebenden Lärmsituation wurde das Fachgutachten "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung des Bebauungsplanes L 24 "Gewerbegebiet an der A 30" der Gemeinde Graben" (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 05.10.2016) erarbeitet.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden. Da die Änderung des Bebauungsplans in einem Gebiet mit zumeist intensiver Landwirtschaft und entfernt von schutzwürdigen Nutzungen umgesetzt wird, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen gut abschätzbar. Unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den jeweiligen Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemacht.

Davon unabhängig ergeben sich möglicherweise in den nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren für den jeweiligen Betrieb Anforderungen für Überwachungsmaßnahmen aus den Vorschriften der TA Lärm, TA Luft, 17. BImSchV, 26. BImSchV etc.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Insgesamt werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 24 im Wesentlichen ...

- das Gewerbegebiet GE1 inkl. der überbaubaren Fläche erweitert
- das Emissionskontingent innerhalb des bisherigen Gewerbegebietes GE2 unterteilt,
- Änderungen an den geplanten Verkehrsflächen in den bisherigen GE1 und GE2 vorgenommen und
- Betriebswohnungen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Durch die Änderung wird die Nutzbarkeit der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete verbessert. Die Änderung stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die geplante Änderung festgestellt.

So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4, Satz 1 BauGB anzunehmen.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld der Planänderung nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereiches können ebenso wie für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung gesunde Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE1 zunehmen. Auf diesen Flächen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Dabei bestimmt der tatsächliche Versiegelungsgrad die Erheblichkeit der Beeinträchtigung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden stellt einen erheblichen und somit auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG dar. Ebenfalls einen ausgleichspflichtigen - wenngleich nachrangigen - Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes stellt der Verlust von Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Die Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahmen in der Form von Biotopentwicklungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen die sich im Eigentum der Gemeinde Graben befinden umgesetzt.

4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes L 24 „Gewerbegebiet an der A30“ gibt nachfolgende Tabelle wieder:

Tabelle 2 Flächenbilanz Änderungsbereich des Bebauungsplans

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Gewerbegebiete (GE)	199.930
davon GE1	51.570
davon GE2 A	17.040
davon GE2 B	59.970
davon GE2 C	15.000
davon GE2 D	16.170
davon GE2 E	26.320
davon GE2 F	13.860
Straßenverkehrsflächen (inkl. Baumgräben)	13.550
davon geplante Wirtschaftswege	960
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.160
Gesamtfläche des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen	214.640