

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan der Gemeinde Wielenbach
"Gewerbegebiet Wielenbach Süd"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach hat am 12.04.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Im gültigen Flächennutzungsplan vom 17.05.2004 ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
3. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Wielenbach. Es ist umgrenzt:
 - im Westen von den Flur-Nr. 1755/4, 1755/6 und 1754/2
 - im Osten von der B 2
 - im Süden von der Edelweißstraße
 - im Norden von der Flur-Nr. 1754
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,93 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 1754, 1755 und 1756.
3. Das Gelände ist größtenteils eben, lediglich zur B 2 hin steigt das Gelände als steile Böschung an. Entlang der B 2 stehen größere Einzelbäume, ansonsten ist kein Baumbestand vorhanden!
4. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und dient der Gewerbe- und Wohnnutzung.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Mit der Nachfrage nach Wohnbauflächen ist auch der Bedarf der ortsansässigen Betriebe an Gewerbeflächen gestiegen.
Um in erster Linie expansionswillige einheimische Firmen von der Abwanderung abzuhalten und um die Neuansiedlung geeigneter Betriebe sicherzustellen, ist die Gemeinde Wielenbach im öffentlichen Interesse gezwungen, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.
2. Das Bebauungsplangebiet stellt eine der wenigen größeren Flächen dar, die der Gemeinde Wielenbach als geeignete Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen.
3. Um die Auslagerung auf das Grundstück zu ermöglichen, soll nunmehr mit diesem Bebauungsplan ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden.
U. a. soll einheimischen Gewerbetreibenden hiermit die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebe aus den innerdörflichen Lagen auszusiedeln und zu erweitern.
4. Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
5. In Anlehnung zur Nachbarbebauung und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan "Alter Sportplatz" wird das Maß der Nutzung durch die Angabe der Grundflächenzahl (0,52) und der Geschoßflächenzahl (1,04) übernommen, bzw. festgesetzt.
Die Festsetzung der Wandhöhe (7,00 m) und der flachen Dachneigung von 3° - 28 ° für die Hauptgebäude gewährleistet das sich die Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

D. Grünordnung

Bewertung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wielenbach - Süd" schließt sich östlich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet im Süd-Osten des Ortes Wielenbach an. Das Planungsgebiet liegt direkt an der Bundesstraße 2.
Die Fläche wird im Moment intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. An der Böschung zur Bundesstraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 größere Winter- Linden.
Ansonsten sind keine Vegetationsbestände von der Baumaßnahme betroffen. Es sind auch keine nach Art. 7 bis 12 BayNatSchG Flächen oder Einzelbestandteile der Landschaft unter Schutz gestellt. Ebenfalls liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG im Plangebiet.

Konflikte der Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
 - Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Gewerbebauten.

Ziele der Grünordnung

Einbindung des neuen Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild

- Schaffung einer intensiven Eingrünung im Westen des Baugebietes zur bestehenden Bebauung durch die Anlage eines ca. 5 m breiten Grünstreifens, der mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern und einzelstehenden großkronigen Bäumen bepflanzt wird.
- Schaffung einer intensiven Eingrünung im Osten des Baugebietes entlang der Bundesstraße, durch die Anlage einer Sukzessionsfläche, die mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern und einzelstehenden großkronigen Bäumen bepflanzt wird. Die Hälfte dieser Fläche wird als Ausgleichsfläche angerechnet.
- Pflanzung einer einreihigen Baumallee entlang der Edelweißstraße im Süden des Baugebietes.
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen an der Nordseite des Baugebietes. Unter diesen Baumpflanzungen können sich Lager- oder Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial befinden.

Durchgrünung des neuen Gewerbegebietes

Eine Durchgrünung erfolgt durch

- Anlage einer doppelten Baumreihe entlang der Erschließungsstraße, die aus großkronigen Laubbäumen 1. Wuchsordnung besteht und das Baugebiet von Norden nach Süden durchzieht
- Wasserdurchlässige Ausführung und wenn möglich Eingrünung der Abstandsflächen zur Straße und zur nördlichen und südlichen Bebauungsgrenze. Diese Flächen können als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Pflanzen, Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. Ausführung der PKW - Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken.
- Schutz und Einbeziehung der bestehenden Bäume in die Eingrünungsmaßnahmen.
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Schaffung von Ausgleichsflächen.

Ausgleichskonzept

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv genutztes Ackerland (ca. 8.800 m²)
und bestehende Straße (ca. 500 m²),
abzüglich der Fläche, die später zur
Ausgleichsfläche wird (1.600 m²).
Betroffene Fläche: 7.700 m²

Kategorie I

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der gesamten Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,52). Dies entspricht **-Typ A**.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist

- Für die Flächen nach Kat. I das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3- 0,6** anzuwenden

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Baugebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Lager- und PKW-Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken, Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Osten des Baugebietes, Baumpflanzungen im straßenbegleitenden Grün, etc. ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen.

Flächen Kat. I	7.700 m ² x 0,3 =	2.310 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung		2.310 m²

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei verschiedenen Grundstücken durchgeführt.

1. Ihre Ausgleichsverpflichtung erfüllt die Gemeinde Wielenbach dadurch, dass die Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Baugebiet auf dem Eingriffsgrundstück mit der Flurnummer 1755 Gemarkung Wielenbach, als Sukzessionsfläche angelegt und gepflegt wird. Auf dieser Fläche, die 2 x jährlich gemäht werden soll, entsteht zudem eine dichte Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten. Es darf nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.

Diese Fläche mit 1.600 m² wird wegen der vorhandenen Belastung durch die Bundesstraße nur zur Hälfte als Ausgleichsfläche angerechnet (800 m²).

2. Die noch fehlenden 1.510 m² gleicht die Gemeinde auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim aus. Die Gemeinde wird das gesamte Grundstück mit ca. 6.220 m² erwerben. Der noch übrige Flächenteil wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Die Ausgleichsfläche, die direkt an der Grenze zwischen Wielenbach und Weilheim liegt, ist im Pflegeplan "Weilheimer Moos" enthalten. Dort ist die Fläche als nitrophytenreiches Grünland gekennzeichnet.

Nördlich der Ausgleichsfläche verläuft ein breiter wasserführender Graben, der von einem lockeren Gehölz- und Hochstaudensaum begleitet wird. An diesen Graben schließt sich die Ausgleichsfläche nach Süden an.

Eine starke Ausmagerung ist vordringlich, damit die Fläche innerhalb der nächsten 5 Jahre einen ökologischen Wert erhalten kann.

Das heißt, eine 3-4 schürige Mahd im Jahr, mit Abfuhr des Mähgutes und keine weitere Düngung sind die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen, die nach dem Erwerb der Fläche getroffen werden müssen. Nach 5 Jahren kann die Fläche 2 mal jährlich gemäht werden, keine Düngung darf mehr erfolgen, das Mähgut muss auch weiterhin abgefahren werden.

Der Lageplan der Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

e) Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3720 und 1755 werden dem Eingriffsgrundstück mit der Flurnummer 1755 zugeordnet.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Von der durch die Baumaßnahme betroffenen Fläche von 7.700 m² entfallen 1.465 m² auf die Erschließung durch Straßen und 6.235 m² entfallen auf das restliche Baugebiet.

Für die Erschließung ist demnach eine Ausgleichsfläche von 440 m² (gerundet) erforderlich. Für das übrige Baugebiet ist eine Ausgleichsfläche von 1.870 m² (gerundet) erforderlich.

Dem Eingriff durch die Erschließung wird ein Teil der Ausgleichsfläche auf dem Eingriffsgrundstück (FL.Nr.:1755), genau 440 m² zugerechnet.

Der Eingriff, der durch das übrige Baugebiet erfolgt findet auf der restlichen Ausgleichsfläche von FL.Nr.:1755 und auf einer Teilfläche der FL.Nr.:3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim statt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

Tabelle : Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Eingriff			Kompensation			
Eingriff	1. Betroffener Bestand 2. Beeinträchtigung	Betroffene Fläche m ²	Faktor	Flächenbedarf m ²	Ausgleichsfläche	Zugeordnete Maß
1. Erschließung	1. Acker 2. Verlust durch Überbauung	1.465	0,3	440	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.1755	Pflanzung einer dichte und Strauchhecke mit standortgerechten Arten Anlage einer Sukzession Mahd 2 x jährlich.
2. Bebauung	1. Grünland intensiv 2. Verlust durch Überbauung, Verdichtung, Bodenveränderung	6.235	0,3	1.870	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.1755 Und auf Teilfläche Fl. Nr. 3720 Gemarkung Weilheim	Pflanzung einer dichte und Strauchhecke mit standortgerechten Arten Anlage einer Sukzession Mahd 2 x jährlich. Ausmagerung der bisher genutzten Grünlandfläche Mahd max. 4 x jährlich lang. Abfuhr des Mahd Danach Mahd 2 x jährlich Düngung
Summe		7.700		2.310		Gesamtfläche: 3.110 m ² (1.600 m ² plus Anrechenbare Fläche 2.310 m² (1.600 m² x 0,5 plus 1

KOSTENSCHÄTZUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DEN B-PLAN GEWERBEGEBIET WIELENBACH SÜD

Die Kostenschätzung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Arbeiten durch einen GalaBau-Betrieb ausgeführt werden.

1. Maßnahme 1

		Einheitspreis	Gesamtpreis
a) Erstellung			
Bäume, 1. Ordnung als Hochstamm, Stu 20 - 25 cm, liefern und pflanzen	4 St	450,00 €	1800,00 €
Bäume, 2. Ordnung, autochthones Pflanzgut Als Hochstamm, Stu 16 - 18 cm, liefern und pflanzen	5 St	380,00 €	1900,00 €
Landschaftssträucher, autochthones Pflanzgut, 80-100 cm, in 2-3reihigen Verband liefern und pflanzen	200 St	7,00 €	1400,00 €
b) Pflege			
Bis zum Erreichen des Entwicklungszieles 3. Jahre,	1.400 m ²		
Mahd 2 x jährlich mit Entfernen des Mähgutes und Gehölzaufwuchses	1. Jahr	1,20 €	3360,00 €
	2. Jahr	1,20 €	3360,00 €
	3. Jahr	1,20 €	3360,00 €

Summe Erstellung Maßnahme 1			5.100,00 €
Summe Pflege Maßnahme 1			10.080,00 €
Gesamtsumme Maßnahme 1			15.180,00 €
	+ 16% MWST		2.428,80 €
	Gesamtpreis		17.608,80€

2. Maßnahme 2
 (Maßnahme auf der Flurnummer 3720)

Pflege		Einheitspreis	Gesamtpreis
Bis zum Erreichen des Entwicklungszieles 5 Jahre	6.040 m ²		
Mahd max. 4 x im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, 4 Pflegegänge im Jahr x 1.510 m ²	1. Jahr	0,80 €	4.832,00 €
	2. Jahr	0,80 €	4.832,00 €
	3. Jahr	0,80 €	4.832,00 €
	4. Jahr	0,80 €	4.832,00 €
	5. Jahr	0,80 €	4.832,00 €

Summe Pflege Maßnahme 2	24.160,00 €
Gesamtsumme Maßnahme 2	<u>24.160,00 €</u>
+ 16% MWST	3.865,60 €
Gesamtpreis	<u>28.025,60 €</u>

Gesamtsumme Maßnahme 1	17.608,80
Gesamtsumme Maßnahme 2	28.025,60
Summe brutto Maßnahme 1 und Maßnahme 2 ohne Grunderwerb)	<u>45.634,40</u>

a) Kosten

Die Gemeinde Wielenbach wird die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mittels Kostenerstattung durch die Eigentümer der Eingriffsgrundstücke refinanzieren

E. Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,93 ha liegt im Süd-Osten des Ortes Wielenbach. Es schließt sich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet im Osten an.

Geplant ist die Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52.

Erschlossen wird das Areal, das direkt an der Bundesstraße 2 liegt, durch die Edelweißstraße im Süden des Plangebietes, die direkt von der B2 abzweigt und von der Primelstraße im Norden, die dazu nach Osten verlängert wird.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neu geplante 7,50m breite Straße, die in Nord- Süd- Richtung verlaufend die Primelstraße und die Edelweißstraße miteinander verbindet.

Weitere Beschreibungen des Planvorhabens, insbesondere der Festsetzungen sind den Kapiteln B und C der Begründung zu entnehmen.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan beinhaltet die Neuschaffung von Gewerbegrund. Das Ziel ist es, ortsansässigen Gewerbebetrieben, die expandieren möchten, geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen und damit der Abwanderung der Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

3. Umweltbezogene Ziele der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebietsfläche dargestellt.

Im Landschaftsplan sind für den Vorhabensraum keine Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

In der Voruntersuchung zur Bebaubarkeit des Grundstückes, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung erstellt wurde, ist das Planungsgebiet in die Empfindlichkeitsstufe I (geringe Bedeutung) gegenüber Naturhaushalt und Landschaft eingestuft.

Folgende Fachgesetze und Fachpläne wurden in diesem Fall berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

4. Ergebnisse aus dem Scoping – Verfahren

Für die Umweltprüfung sind die vorhandenen Aussagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auszuwerten.

Weiterführende und vertiefende Untersuchungen sind nicht nötig.

5. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Schutzgut Boden

Bestand:

Den geologischen Untergrund des bestehenden Bodens bilden spätglaziale Schotterterrassen mit einer Schottermächtigkeit von 25- 30 m. Darauf entstanden mit der Zeit Pararendzinen und Parabraunerden geringer bis mittlerer Entwicklung. Unter landwirtschaftlicher Nutzung, v.a. der Ackernutzung wandelten diese sich in Ackerpararendzinen und Ackerbraunerden oder Kultorendzinen um.

Vorbelastung:

Durch die Bundesstraße 2, die östlich des geplanten Standortes verläuft, ist von einer Vorbelastung des Bodens durch die Ablagerung von Schwermetallen, Reifenabrieb, Tausalz und Feinstaub durch das hohe Fahrzeugaufkommen von über 15.000 DTV pro Tag auszugehen.

Wertigkeit:

Laut Angaben des Landschaftsplanes handelt es sich beim Standort um eine landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die Wertigkeit, im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als hoch einzustufen. Der Boden ist bisher unversiegelt, kann also seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Es liegen keine Still- oder Fließgewässer im Planungsgebiet. Laut Landschaftsplan liegt das Planungsgebiet auch nicht in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Grundwasser von den beabsichtigten Baumaßnahmen nicht betroffen ist.

Ein Wasserschutzgebiet grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Vorbelastung:

Eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes und / oder durch die hohe Verkehrsbelastung der B2 (Düngemittelintrag und/oder Schadstoffeinträge ins Grundwasser) möglich. Untersuchungen oder anderweitige Aussagen dazu gibt es aber nicht.

Wertigkeit:

Die Fläche des Planungsgebietes ist unversiegelt und steht damit der Grundwasserneubildung uneingeschränkt zur Verfügung. Eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Wasser ist jedoch nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt laut Aussage des Landschaftsplanes im klimatisch milderem Bereich des Gemeindegebietes. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Durch die ausgeräumte Landschaft ist die Lage windexponiert.

Vorbelastung:

Das Plangebiet ist durch die Lage an der B2, mit mehr als 15.000 DTV pro Tag sehr stark emissionsbelastet.

Wertigkeit:

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Wertigkeit als Kaltluftproduktionsflä-

che.

Sie liegt jedoch nicht in einem wichtigen Kaltluftentstehungs - oder -abflussgebiet. Eine Wertigkeit bezüglich Lufthygiene oder Klimahygiene ist aufgrund der hohen Vorbelastung nicht gegeben.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Bestand:

Die betroffene Fläche wird im Moment als Acker genutzt. Größere Vegetationsbestände sind lediglich am Ostrand der Fläche, an der Böschung zur Bundesstraße vorhanden. Hier stehen 3 große Winter- Linden im Plangebiet. Im weiteren Verlauf nach Norden, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine weitere große Linde. Aussagen zu vorhandenen Tierarten sind im Landschaftsplan keine enthalten und aufgrund der Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten.

Vorbelastung:

Die direkt an der Böschung zur B 2 stehenden Winter - Linden sind durch die von der Straße ausgehenden Emmissionen vorbelastet.

Wertigkeit:

Die Wertigkeit des vorhandenen Baumbestandes ist aufgrund der Vorbelastung eher als mittel bis gering einzustufen. Allerdings ist die Wertigkeit der Bäume auf die Ortsbildwirkung sehr hoch (siehe Orts- und Landschaftsbild).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Landschaftsplan als Bereich mit strukturärmeren Landschaftsbild eingestuft wird. Das bestehende Gewerbegebiet wirkt durch seine großen Gebäudeformen und die schlechte Ortsrandeingrünung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandenen Einzelbäume sind die einzige Bereicherung des Landschaftsbildes. Die angrenzende Bundesstraße wird im Landschaftsplan als schlecht in die Landschaft integrierter Straßenabschnitt bezeichnet.

Vorbelastung:

Das bestehende Gewerbegebiet und die vorhandene stark befahrene Bundesstraße ohne ausreichende Eingrünung stellen eine Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Wertigkeit:

Das Orts- und Landschaftsbild ist hier als geringwertig zu bezeichnen. Lediglich die vorhandenen Einzelbäume haben eine gewisse Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und tragen zu dessen Bereicherung bei.

Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Wohnumfeld der im Grenzbereich des Planungsgebietes wohnenden Menschen wird durch die überwiegende Gewerbenutzung dieser Flächen bestimmt. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung

Vorbelastung:

Das bestehende Gewerbegebiet mit Wohnnutzung stellt hier schon eine gewisse Vorbelastung dar. Eine weitere Vorbelastung der hier wohnenden und arbeitenden Menschen ist durch die Schadstoff- und Lärmemissionen der B2 gegeben.

Wertigkeit:

Das Plangebiet ist bezüglich Wohnumfeld und Erholungsnutzung als

geringwertig einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgte unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Im ungünstigsten Fall kann bei der von der Baumaßnahme betroffenen Fläche von 7.700 m² und einer GRZ von 0,52 ca. 3.850 m² durch Erschließungsstraßen und Baukörper versiegelt werden.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regulations-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Während der Bauphase können später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Die Vorbelastung des Bodens in der näheren Umgebung der Bundesstraße muss hier zwar berücksichtigt werden, doch gerade an dieser Stelle findet aufgrund der Situierung der Ausgleichsfläche entlang der B 2 der geringste Eingriff statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 7) kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase und auch durch den Gewerbebetrieb durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) ist als relativ gering anzusehen, da kein hoher Grundwasserstand vorhanden ist.

Erhebliche Änderungen zur bestehenden straßenbedingten Vorbelastung werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Durch das Vorhaben kommt es während der Bauphase und auch durch den Betrieb des Gewerbegebietes zu einer Verstärkung der Schadstoff- und Lärmemissionen. Allerdings kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen eine Verbesserung der lufthygienischen Situation erwartet werden.

Bei einer entsprechenden Situierung der Baukörper kann für die im Westen anschließende Gewebe- und Wohnbebauung sogar eine gewisse Verbesserung der Lärmsituation, die durch die Bundesstraße ausgelöst wird erreicht werden.

Eine erhebliche Veränderung der klimahygienischen Rahmenbedingungen ist durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Bauphase und den Betrieb der Gewerbefläche nicht zu erwarten. Der Verlust des Lebensraumes für Bodenlebewesen ist bereits beim Schutzgut Boden berücksichtigt worden.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist an dieser Stelle sogar mit einer deutlichen Verbesserung für dieses Schutzgut zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Durch das Gewerbegebiet selbst wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Zunahme von versiegelten Flächen und großmaßstäblicher Gebäude (Hallen) beeinträchtigt.

Die gegebene Vorbelastung durch die Bundesstraße und das bestehende Gewerbegebiet ist hier jedoch als hoch anzusehen. Durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann voraussichtlich eine deutliche Verbesserung für dieses Schutzgut erreicht werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit. Durch den Betrieb des Gewerbegebietes ist ebenfalls mit Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Die Vorbelastung durch Bundesstraße und bestehendes Gewerbegebiet ist jedoch auch hier als hoch einzustufen.

Wie beim Schutzgut Klima / Luft bereits beschrieben, können die bestehenden und zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung der bestehenden Wohn - Situation bewirken.

Die Erholungseignung ist nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen

Wechselwirkungen

Konkrete, im Hinblick auf das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die bei den einzelnen Schutzgütern untersuchten Beeinträchtigungsarten im Wesentlichen abgedeckt.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Projektes weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit betroffen. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe bestehen, die Verbesserungen bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Mensch durch weitergehende Eingrünungsmaßnahmen bei der Neubebauung würden entfallen.

Durch den Wegfall der Ausgleichsmaßnahmen würden sich auf den dafür vorgesehenen Flächen keine Verbesserungen für den Naturhaushalt einstellen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen). PKW - Stellplätze und Lagerflächen dürfen nicht versiegelt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen). PKW - Stellplätze und Lagerflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Partielle Fassadenbegrünung (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Schutz und Einbeziehung der bestehenden Bäume in die Eingrünungsmaßnahmen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- Zäune dürfen nur ohne Sockel angelegt werden, damit Tierwanderungen möglich sind

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Schaffung einer intensiven Eingrünung im Westen des Baugebietes zur bestehenden Bebauung durch die Anlage eines ca. 5 m breiten Grünstreifens, der mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern und einzelstehenden großkronigen Bäumen bepflanzt wird.
- Schaffung einer intensiven Eingrünung im Osten des Baugebietes entlang der Bundesstraße, durch die Anlage einer Sukzessionsfläche, die mit Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern und einzelstehenden Bäumen (autochthones Pflanzgut) bepflanzt wird.
- Pflanzung einer einreihigen Baumallee entlang der Edelweißstraße im Süden des Baugebietes und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen an der Nordseite des Baugebietes
- Anlage einer doppelten Baumreihe entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet
- Eingrünung der Abstandsflächen zur Straße und zur nördlichen und südlichen Bebauungsgrenze durch Bepflanzungen
- Partielle Fassadenbegrünung an den Gebäuden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Neugestaltung des Wohnumfeldes durch Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes (siehe Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen bei Orts- und Landschaftsbild)
- Weitere Wohnumfeldverbesserung durch dichte Abpflanzung an der Bundesstraße (lufthygienische Verbesserung siehe Klima./ Luft).
- Die vorhandene Wohnnutzung wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln geschützt
- Neu hinzukommende Wohnnutzung muss die Einhaltung der zulässigen Richtwerte mittels aktiver Maßnahmen nachweisen

Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Die genaue Bewertung und Berechnung der erforderlichen Flächen ist im Kapitel D – Grünordnung erläutert.

Die Gesamtausgleichsbedarf beträgt demnach 2.310 m²

Die Ausgleichsverpflichtung erfüllt die Gemeinde Wielenbach dadurch, dass die Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Baugebiet als Sukzessionsfläche angelegt und gepflegt wird. Auf dieser Fläche, die 2 x jährlich gemäht werden sollte entsteht zudem eine dichte Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten.

Diese Fläche wird wegen der vorhandenen Belastung durch die Bundesstraße nur zur Hälfte als Ausgleichsfläche angerechnet (800 m²).

Die noch fehlenden 1.510 m² gleicht die Gemeinde auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim aus.

Die Ausgleichsfläche, die direkt an der Grenze zwischen Wielenbach und Weilheim liegt, ist im Pflegeplan "Weilheimer Moos" enthalten. Dort ist die Fläche als nitrophytenreiches Grünland gekennzeichnet.

Eine starke Ausmagerung ist vordringlich, damit die Fläche mit der Zeit einen ökologischen Wert erhalten kann. Das heißt, eine 3-4 schürige Mahd im Jahr, mit Abfuhr des Mähgutes und keine weitere Düngung sind hier die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen.

9. Prüfung von Alternativen

Eine Vorprüfung über geeignete Entwicklungsflächen in der Gemeinde Wielenbach erfolgte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung. Es fand eine "Siedlungsbewertung im Rahmen des Landschaftsplanes Wielenbach" statt, deren Ergebnisse in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen wurden. Nach diesen Aussagen ist die untersuchte Fläche am besten für eine Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Wielenbach geeignet.

10. Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde, sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht gab es nicht.

11. Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring).

Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

In diesem Rahmen sollte kontrolliert werden, ob die Entwicklungsziele der Ausgleichsmaßnahme nach 5 Jahren erreicht wurden.

12. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Gewerbeansiedlung mit einer Gesamtgröße von 0,93 ha.

Die Fläche liegt im Süd-Osten des Ortes Wielenbach, direkt an der Bundesstraße 2 und schließt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet im Osten an. Die Fläche wird momentan ackerbaulich genutzt, es handelt sich um einen Standort mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Größere Vegetationsbestände oder Flächen mit besonderer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt sind bis auf 3 Winter- Linden am Rand des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Vorbelastungen durch die B 2 ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt, sowie für das Schutzgut Klima / Luft, für das auch die vorhandene Gewerbebebauung eine Vorbelastung darstellt. Die Schutzgüter Mensch und Orts- und Landschaftsbild werden im Planungsgebiet durch die vorgenannten Beeinträchtigungen, sowie durch die ausgeräumte Landschaft, negativ beeinflusst.

Trotz dieser Vorbelastungen sind Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Boden (Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Beeinträchtigung / Verlust der Bodenfunktion)
- Schutzgut Wasser (Reduzierung der Versickerungsleistung und Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung)
- Schutzgut Klima / Luft (Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauzeit und bei "Betrieb" des Gewerbegebietes)
- Schutzgut Ort- und Landschaftsbild (Beeinträchtigung durch Baustelle während der Bauzeit, Erweiterung der technischen Überprägung der Landschaft)
- Schutzgut Mensch (Beeinträchtigung durch Baustelle während der Bauzeit, Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen bei "Betrieb" des Gewerbegebietes)

Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B.:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Lager- und PKW-Stellplätze
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken
- Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Osten des Baugebietes
- Baumpflanzungen im straßenbegleitenden Grün

können die Auswirkungen auf die Schutzgüter zum größten Teil verringert oder vermieden werden.

Für verbleibende Beeinträchtigungen ist ein Ausgleich vorgesehen, der zum Teil auf der Fläche des Bebauungsplanes ($1600 \text{ m}^2 \times 0,5 = 800 \text{ m}^2$ Sukzessionsfläche mit einer intensiven Schutzbepflanzung zur B 2) und zum Teil auf einer Ausgleichsfläche (1.510 m^2) auf der Gemarkung der Stadt Weilheim erfolgt.

F. Immissionsschutz

1. Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan festgesetzt.

G. Erschließung

1. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Baugrundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost, 82211 Herrsching eingeleitet. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage des Zweckverbandes angeschlossen werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
4. Das Gebiet ist durch die Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 2 sind nicht zulässig.
5. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Aufgestellt

Weilheim, den 21. Juni 2005

Geändert am 12. Oktober 2005

Geändert am 25. April 2006

Geändert am 13. Juni 2006

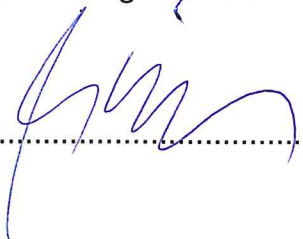
Wielenbach, den ..21.06.2005.....

geändert am: 12.10.2005

geändert am: 25.04.2006

geändert am: 13.06.2006

Bögl Planungs-GmbH



.....

Gemeinde Wielenbach



.....
Steigenberger, 1. Bürgermeister

Gründordnung:

Umwelt und Planung

Landschaftsarchitekten

Steinstraße 19

83064 Raubling

Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan "Gewerbegebiet Wielenbach Süd"
auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3720 auf der Gemarkung der
Stadt Weilheim

