

H: UMWELTBERICHT

ZUR

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Planungsträger:

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern

Bearbeitung:

Planungsbüro Ecker
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
Fax: 08252/4362
E-mail: buero@ecker-la.de

Inhaltsverzeichnis

0	Beschreibung Vorhaben.....	2
1	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....	2
2	Grundlegende Standortfaktoren.....	3
3	Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt.....	6
3.1	Schutzgut Boden.....	6
3.2	Schutzgut Wasser.....	6
3.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	6
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität.....	7
3.5	Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild / Erholungsfunktion.....	7
4	Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	8
4.1	Schutzgüter Boden und Wasser.....	8
4.2	Schutzgut Klima/Luft.....	9
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität.....	9
4.4	Schutzgut Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	9
4.5	Kultur- und Sachgüter.....	10
5	Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung.....	10
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
6.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	11
6.2	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.....	11
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	13
10	Zusammenfassung.....	13

0 Beschreibung Vorhaben

Wichtigste Planungsziele:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt zwischen dem Ortsteil Habertshausen und der Bundesstraße 300 in größerem Umfang als Gewerbegebiet dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war noch nicht absehbar, welcher Umgriff für die Trasse der Bundesstraße B 300 beim Bau der Ortsumfahrung benötigt werden würde bzw. wie mit der bisherigen Trasse zu verfahren wäre. Da die Verfügbarkeit der Flächen damals schwer abzuschätzen war, wurde der Bereich der seinerzeit bestehenden B300-Trasse und der südöstlich davon gelegene Restbereich zunächst nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht bieten sich jedoch gerade diese Flächen aufgrund ihrer Nähe zur Bundesstraße, der daraus resultierenden Verkehrsgunst, der geringen Empfindlichkeit des Standorts und der Lage abseits störungsempfindlicher Nutzungsarten besonders für eine gewerbliche Nutzung an.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher der gesamte Bereich als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht somit von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Fläche	2. Änderung FNP
Geltungsbereich (Gesamt)	ca. 1,73 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,26 ha
Verkehrsflächen	-
Grün-/Maßnahmenflächen	ca. 0,47 ha

1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Es gelten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Instrumentarien planungsrelevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

Die Gemeinde Gachenbach liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Lage an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Weitere Ziele: Flächensparen, Verhinderung von Zersiedelung, nachhaltige Energiekonzepte und Klimaschutz.

Regionalplan Ingolstadt

Die Gemeinde Gachenbach liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die ca. 3 km nordöstlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu deren Mittelbereich die Gemeinde gehört.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen sind auch in den Regionalplan (Plankarte 3) nachrichtlich übernommen. Der Ostrand des geplanten Gewerbegebiets ist in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Bei Planungen sind die Belange von Natur und Landschaft in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele zu beachten:

- Die naturnah verbliebenen Mäander der Paar mit ungestörter Ufervegetation sollen erhalten und gesichert werden.
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume sollen gesichert und erweitert werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Noch vorhandene Altwässer und Auwaldbestände sollen erhalten werden.
- Brutmöglichkeiten für die Uferschwalbe sollen gesichert und erweitert werden.

Flächennutzungsplan mit integr. landschaftsplanerischen Zielen

Für Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich wurde bei der Erstellung des Flächennutzungsplans von der eigentlich auch hier gewünschten Bauflächendarstellung ausgenommen, da seinerzeit noch nicht auszuschließen war, ob hier nicht Fläche für die Trassenführung der Bundesstraße benötigt werden würde.

Im Westen/ Nordwesten schließen gewerbliche Bauflächen mit beigeordneten Grünflächen an.

Im Nordosten schließen Flächen an, die für die eine Aufforstung vorgesehen wurden.

Umfeld: Weitere gewerbliche Bauflächen östlich B 300, die westlich gelegene Ortschaft Habertshausen ist als Dorfgebiet dargestellt, ebenso das südlich gelegene Osterham.

Berücksichtigung finden ebenso die Aussagen zum Standort durch das Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt (LEK).

2 Grundlegende Standortfaktoren

Lage, Nutzung, Gehölzbestand:

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets in unmittelbarer Nähe zur B300 bzw. der Ausfahrt Peutenhausen. Der Geltungsbereich der Änderung liegt zwischen dem bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet (Fl.Nrn. 735 und 736) und dem heutigen Verlauf der Bundesstraße B 300 bzw. der parallel verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Peutenhausen – Schrobenhausen. Rund 180 m südlich liegt der Ortsteil Osterham, zum Ortsteil Habertshausen besteht für den Änderungsbereich ein Abstand von ca. 320 m.

Der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit von Straßenflächen (insbesondere vom Alt-Verlauf der B 300) geprägt. Heute dient die im Änderungsbereich überplante Fläche ausschließlich der Landwirtschaft. Bis auf einen kleinen Wiesenstreifen am Nordrand von Flurstück Fl.Nr. 737/3 werden die Flächen als Acker intensiv genutzt. Gehölze befinden sich im Änderungsbereich nicht. Die vormalige Nutzung von rund 0,5 ha als Straßenfläche ist als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die im Nordwesten an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen (Fl.Nrn. 735 und 736) wurden vormals als Kies-/ Sandgrube genutzt. Im Zuge der Rekultivierung wurden landwirtschaftliche Nutzflächen sowie am Nord-, Nordwest- und Nordostrand Ausgleichsflächen angelegt. Im Norden grenzt mit Fl.Nr. 737/4 eine Fläche an den Änderungsbereich, die nach dem Rückbau der früheren Bundesstraßen-Trasse begrünt und z.T. mit Gehölzen bepflanzt wurde. Im Osten und Südosten grenzt die Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 740) nach Schrobenehausen an den Geltungsbereich.

Nach Südwesten hin grenzt ein asphaltierter Flurweg (Fl.Nr. 726) an den Änderungsbereich

Geologie

Gemäß Geologischer Karte 1:100.000 gehört das Plangebiet zu einem Bereich, der von periglazialen, altpleistozänen Flussschotter gebildet wird (Zwischenterrasse). Die nach dem Rohstoffabbau vorgenommene Auffüllung ist in der Geolog. Karte 1 : 25.000 bereits verzeichnet.

Standortkundliche Landschaftsgliederung/ Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung der Haupteinheit des Donau-Isar-Hügellandes an. Dabei befindet es sich am Rand des Hügellandes im Übergang zum Paartal. Der nördlich gelegene, bewaldete Höhenrücken zählt zur sog. Paarleite.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hainsimsen-(Eichen) Buchenwald mit Übergängen zum Kiefern-Eichenwald im Norden des Geltungsbereichs anzunehmen.

Im Plangebiet betroffene Bodentypen gemäß standortkundl. Bodenkarte

Kolluvisol aus sandigen Abschwemmmassen.

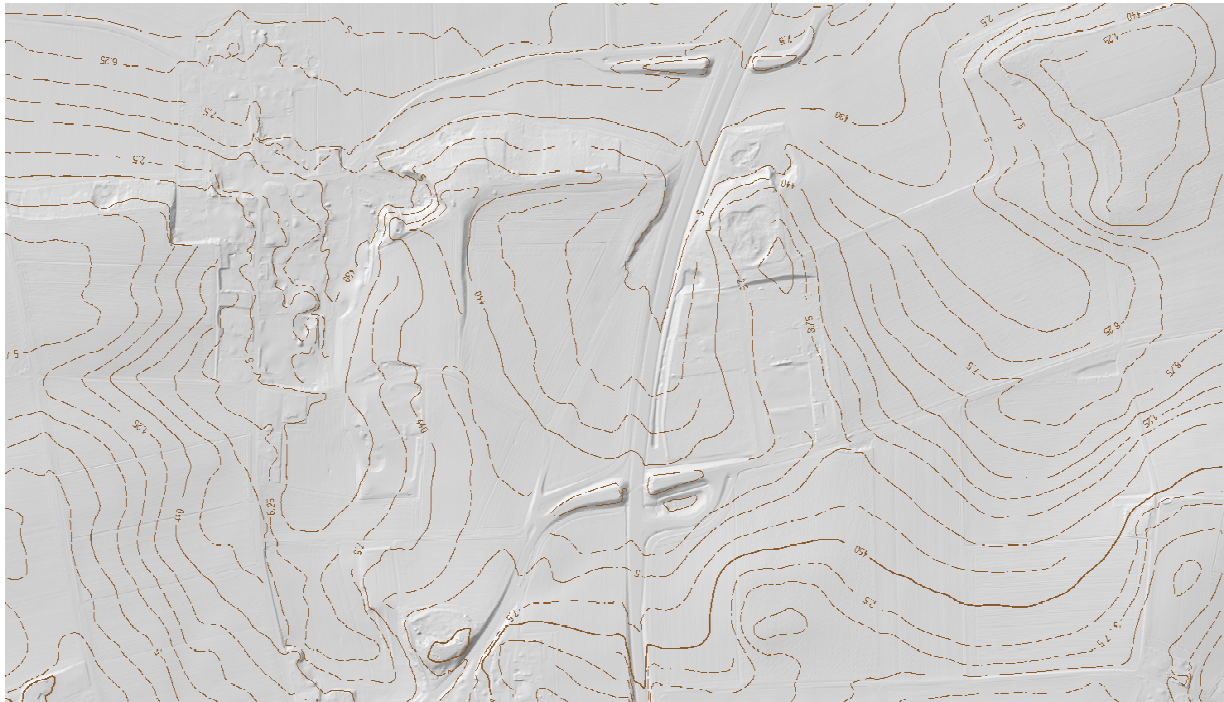
Das Planungsgebiet umfasst Flächen, die zur früheren Trasse der Bundesstraße B300 gehörten. Nach dem Rückbau wurden die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen rekultiviert. Die heutige Bodenartenzusammensetzung entspricht daher dort nicht mehr zwingend der natürlichen Situation.

Baugrundgutachten

Um unvorhergesehenen Problemen bei Bebauung bzw. Versickerung im geplanten Gewerbegebiet vorzubeugen, gab die Gemeinde Gachenbach eine Beprobung und Untersuchung der Bodenverhältnisse in Auftrag. Das von Fa. Crystal Geotechnik vorgelegte Baugrundgutachten (28.11.2013) und ein Ergänzungsbericht (10.07.2014) geben konkrete Vorgaben dazu, unter welchen Voraussetzungen im Gebiet Gebäude bzw. Straßen errichtet bzw. Niederschlagswasser schadlos versickert werden können. Diese Maßgaben sind bei einer Erschließung von Flächen im Änderungsbereich zu beachten.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Umgriff des Planungsbereichs laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 16.07.2014 gemäß derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Eine Beprobung der angrenzenden verfüllten Bereiche (18 Bohrungen im Jahre 1998) hat die Unbedenklichkeit des verfüllten Materials bestätigt (vgl. auch Baugrundgutachten).



Relief/ Neigung

Geländehöhen zwischen ca. 442,5 und ca. 435 m NN, Neigung nach Osten mit Hochpunkten im Südwesten und Nordwesten und Tiefpunkten im Nordosten; zum Flurweg am Westrand ergibt sich als Folge des früheren Abbaus eine nach Norden hin steiler werdende Böschung, am Nordrand ist der Übergang zwischen verfallter Grube und bestehendem Gelände dagegen fließend.

Schutzgebiete im Sinne des Umweltrechts

Schutzgebiete/ -objekte gem. Naturschutzrecht oder NATURA2000-Gebiete sind nicht betroffen. Die Grenze des als FFH-Gebiet 7433-371.01 besonders geschützten Bereichs an der Paar reicht von Nordwesten her nicht näher als ca. 1,1 km an das geplante Baugebiet heran.

Das Landschaftsschutzgebiet „Paarauen westlich Schrobenshausen“ reicht von Nordwesten bis ca. 150 m Luftlinie an das Planungsgebiet heran. Angesichts der Topographie und v.a. in Anbetracht der Schutzwirkung des nördlich angrenzenden Waldbestands kann eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets ausgeschlossen werden.

Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt (zudem hat ja Rohstoffabbau im Plangebiet stattgefunden). Die kath. Filialkirche St. Philipp und Jakob, ein kleiner Saalbau mit Dachreiter aus der 2. Hälfte des 17. Jhds., liegt als nächstes Baudenkmal ca. 180 m westlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Topographie (dazwischen liegender Geländerrücken und Gehölzbestand) sind von einer Bebauung keine besonderen Beeinträchtigungen für das Baudenkmal zu erwarten. Für dessen Wirkung sind vielmehr die Baulichkeiten im Umfeld des Denkmals bedeutsam.

3 Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt

3.1 Schutzgut Boden

Unter Pkt. 1 wurden bereits der Kolluvisol aus sandigen Abschwemmmaterial als Bodentyp benannt, der ursprünglich im Geltungsbereich die Bodenverhältnisse laut Standortkundlicher Bodenkarte (M 1:50.000) bestimmte. Infolge der vormaligen Nutzung von Teilflächen als Verkehrsflächen stimmt die nach der Rekultivierung hergestellte Situation nicht mehr mit der ursprünglichen überein.

Durch die vormalige Versiegelung war in das Bodengefüge und die Funktionen des Bodens stark eingegriffen worden. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen sich infolge der Rekultivierung nach und nach regenerieren können. Gleichwohl ist noch immer von einer Vorbelastung des Standorts durch die vormalige Nutzung auszugehen.

Der aktuell im Plangebiet praktizierte vergleichsweise intensive Ackerbau ist mit weiteren Beeinträchtigungen für den Bodenhaushalt verbunden.

Durch den Abbau, der vormals auf den im Westen angrenzenden Flächen praktiziert wurde, wurde auch in das Gelände spürbar eingegriffen. Das im Ergebnis der Rekultivierung entstandene Relief begünstigt dabei grundsätzlich die Nutzung für bauliche Anlagen. Nach (Nord-) Westen, Norden und (Nord-)Osten, d.h. zur freien Landschaft des Paartals hin, schränkt das Gelände, unterstützt durch den Gehölzbewuchs die Einsehbarkeit sehr stark ein.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Informationssystem des Landesumweltamts weist das Planungsgebiet aufgrund der ursprünglichen Bodenverhältnisse (kolluviale Böden) als „wassersensiblen Bereich“ aus, bei dessen Bebauung Probleme zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet besitzt in seinem ursprünglichen Zustand gemäß LEK geringe Grundwasserschutzfunktion und hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer werden im Geltungsbereich selbst nicht überplant. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die Planungsfläche gehört zu einem Bereich, dem im LEK hohe Bedeutung für den Klima- haushalt attestiert wird. Vor Ort leistet die leicht nach (Nord)Ost geneigte Fläche im Osten von Habertshausen bzw. Norden von Osterham keinen erheblichen Beitrag zur Kaltluftversorgung von angrenzenden Siedlungsflächen. Für die im Umfeld gelegenen Siedlungsflächen dürfte der Kontakt zu der jeweils angrenzenden Flur kleinklimatisch von größerer Bedeutung sein. Die überplante Fläche steht im Einflussbereich der östlich gelegenen Bundesstraße B 300. Zu den verkehrsbedingten Beeinträchtigungen durch Bundes- und Ortsverbindungsstraße kommen noch Immissionen aus dem östlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbegebiet und der südwestlich gelegenen Biogasanlage (vgl. hierzu Schallgutachten durch IB Möhler & Partner, Geruchsgutachten durch Büro Müller BBM).

Die geringe Entfernung zum Anschlusspunkt Peutenhausen an der B300 minimiert verkehrsbedingte Immissionen durch Lieferverkehr, die bei der Erschließung von weniger gut angebundenen Standorten zu erheblichen Belastungen von Anliegern führen könnten.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität

Die aktuelle Bedeutung der überplante Fläche als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt wird bedingt durch die derzeitige Nutzung und durch die Lage in einem stark durch Verkehr und auch Siedlung geprägten Bereich.

Die Bedeutung der Ackerflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt ist nutzungsbedingt stark eingeschränkt. Das Artenspektrum ist auf die an die Ackernutzung angepassten Allerweltsarten beschränkt.

Amtlich kartierte besonders schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen, auch für das Umfeld sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Objekte verzeichnet; weiterhin sind für die Fläche auch keine Daten aus der Artenschutzkartierung bekannt.

3.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Ortsbildprägende Einzelelemente (Einzelbäume, Baumreihen o.ä.) fehlen auf den Flächen, die für das Baugebiet beansprucht werden. Aufgrund der vorherrschenden intensiven Ackernutzung ist die Erscheinungsform der Flächen im Plangebiet insgesamt wenig markant. Dominiert wird der Eindruck gegenwärtig von den angrenzenden Gehölz-, sowie Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Die Bedeutung der als Baugebiet überplanten Flächen für das Landschaftsbild und die Erholung ist somit deutlich eingeschränkt.

Nutzungsbedingt besitzt die Planungsfläche keine besondere Bedeutung für das Wohnumfeld und die Naherholung.

Die Planungsfläche unterliegt zudem Immissionen von den im Osten angrenzenden Straßen (Gemeindeverbindungs- und Bundesstraße B300). Gemäß Verkehrsmengenkarte 2012 wurden im Jahr 2010 14.144 Kfz/24 h gezählt, darunter waren 1.931 Schwerlast-Fahrzeuge. Dies schränkt u.a. die Bedeutung der Flächen für die siedlungsnahe Erholung deutlich ein.

Visuelle wie olfaktorische Beeinträchtigungen gehen zudem von der südwestlich des Plangebiets gelegenen Biogasanlage aus. Die derzeit auf 440 kW ausgelegte Anlage soll gemäß Betreiber in den nächsten Jahren erweitert werden. Zudem ist hier der Bau eines Milchviehstalles vorgesehen.

In puncto Geruchsimmissionen ebenfalls relevant ist ein am östlichen Ortsrand von Habertshausen befindlicher Masthähnchenstall mit 25.000 Mastplätzen. Der Landwirt, der diesen Stall bewirtschaftet, plant laut Auskunft des Bauernverbandes die Errichtung einer Kartoffellagerhalle. Als Standort hierfür kommt gemäß Auskunft des Landwirtschaftsamts das zwischen Gewerbegebiet und Habertshausen gelegene Flurstück Fl.Nr. 731 in Betracht.

Die bestehende bzw. zu erwartende Vorbelastung in puncto Schall- und Geruchsimmissionen ist bei der späteren Nutzung der zusätzlich dargestellten Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Frage der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen.

Der Ortsrand des westlich des Geltungsbereichs gelegenen Ortes Habertshausen wird von größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden zweier Hofstellen dominiert. Im Osten prägen große Hallenbauten im bestehenden Gewerbegebiet die Landschaft. Das Brückenbauwerk zum Anschluss an die B300 ist durch die naturnah begrünten Böschungen gut in die Landschaft eingebunden. Der Ortsrand von Osterham ist z.T. recht harmonisch ausgeprägt, nicht zuletzt wegen eines stattlichen Feldgehölzes, z.T. sind auch hier größere gewerbliche Anlagen prägend.

Insgesamt weist der Standort aufgrund der verschiedentlichen Beeinträchtigungen seitens Verkehr, Gewerbe und Siedlung durch geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung

aus. Die aus dem vormaligen Abbau hervorgegangene Topographie (Grubensituation) und der Gehölzbestand im Norden und Nordosten schränken die Einsehbarkeit des Plangebiets wesentlich ein.

4 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Bei der Beschreibung des Vorhabens sowie bei der Prognose der Auswirkungen ist auf die vom Gesetzgeber vorgesehenen Abschichtungsregelung hinzuweisen, durch die Doppelprüfungen innerhalb der Planungshierarchie vermieden werden sollen. Entscheidend für den Detaillierungsgrad der Betrachtung ist, ob der zu untersuchende Belang Auswirkungen auf die Abwägung auf der jeweils betrachteten Planungsebene hat. Es können jeweils nur Aussagen zu Auswirkungen getroffen werden, die mit der Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans verbunden sind.

Betrachtungsmaßstab und Detaillierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung setzen der Analyse der Umweltauswirkungen und der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Flächennutzungsplans Grenzen.

Bei der landschaftsplanerischen Bewertung der geplanten Bauflächen wird anhand der vorliegenden Unterlagen die Empfindlichkeit des betroffenen Standorts abgeschätzt. Die tatsächliche Eingriffsintensität (v.a. Umfang der versiegelten Flächen, Höhe der baulichen Anlagen) bzw. die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung/-kompensation im Baugebiet (etwa durch Belassen bzw. Entwicklung von Grünstrukturen) können nur grob abgeschätzt werden. Auch die Möglichkeiten der Beurteilung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung begrenzt.

4.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der engen Verzahnung der beiden Schutzgüter über das Grundwasser werden die beiden Schutzgüter in *einem* Kapitel behandelt.

Oberflächengewässer werden von der Erschließung der durch die Änderung vorbereiteten Bauflächen nicht betroffen. Ebenso wenig werden Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete berührt.

Natürlicherweise ist gem. standortkundlicher Bodenkarte im Änderungsbereich ein Kolluvium anzutreffen, also ein tief- bis sehr tiefgründiger, m.o.w. tiefreichend humoser, schwach lehmiger Sandboden, der sich aus anderweitig abgetragenen und hier angeschwemmten Bodenmaterial zusammensetzt. Der ökologische Feuchtegrad ist mit frisch bis sehr frisch anzusetzen. Das Filtervermögen des Bodens ist als eher gering, die Durchlässigkeit als eher hoch anzunehmen. Der Informationsdienst des Landesamts für Umwelt stuft den Bereich als wassersensibel ein. Dies dürfte aber vor allem der Lage im Zustrombereich von Oberflächenwasser geschuldet sein. Es ist davon auszugehen, dass bei einer späteren Erschließung des Gewerbegebiets die Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers geregelt wird. Damit würde auch dieser standortbedingte Faktor weitestgehend an Bedeutung verlieren.

Die durch die Änderung vorbereitete Beanspruchung von Flächen für bauliche Anlagen ist regelmäßig mit einer starken Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Im Planungsgebiet liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund Eigenart oder Seltenheit besonders schützenswert wäre. Die im Plangebiet bisher überwiegend praktizierte Ackernutzung ist mit einer starken Beanspruchung des Bodens verbunden, als weitere Vorbelastung für den Bodenhaushalt ist die frühere Nutzung von Teilbereichen als Verkehrsflächen zu werten.

Die mit der Beanspruchung der Bau- und Verkehrsflächen verbundenen Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuschränken, zu mindern bzw. auszugleichen.

Eingriff abhängig vom Ausmaß der Versiegelung und von den Maßnahmen zur Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers von (geringer bis) mäßiger Erheblichkeit

4.2 Schutzgut Klima/Luft

Die leicht nach (Nord)Ost geneigte Fläche im Osten von Habertshausen bzw. Norden von Osterham leistet keinen erheblichen Beitrag zur Kaltluftversorgung von angrenzenden Siedlungsflächen, sie ist damit für den örtlichen Klimahaushalt von untergeordneter Bedeutung. Gehölzbestand, der einen Beitrag zur Frischluftherzeugung bzw. Lufthygiene leisten könnte, fehlt im Änderungsbereich ebenso.

Eingriff angesichts kleinräumiger Wirkungsweise von geringer Erheblichkeit.

Um die Belange des Immissionsschutzes im gebotenen Umfang Rechnung zu tragen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzfachliche Gutachten vorzulegen, deren Ergebnisse in den verbindlichen Bauleitplan aufzunehmen und bei den nachgeordneten Planungen zu beachten sind.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität

Der künftig als Gewerbegebiet dargestellte Bereich wird heute überwiegend als Acker vergleichsweise intensiv genutzt. Lediglich eine kleinere Fläche am Nordrand wird als Grünland genutzt. Neben der vorherrschenden Intensivnutzung wird die Lebensraumfunktion durch die im Osten angrenzenden Straßen erheblich eingeschränkt.

Angesichts dessen ist die Bedeutung des Änderungsbereichs als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt eher gering.

Höheres naturschutzfachliches Potential besitzen dagegen die im Norden angrenzende Gehölzstruktur, wenngleich auch diese durch ihre geringe Breite in starkem Umfang dem Störeinfluss der östlich angrenzenden Straßen unterliegt.

Zu den o.g. naturschutzfachlich bedeutsamerem Bereich wird mit bei der Bauflächendarstellung Abstand gehalten. Dadurch kann Beeinträchtigungen dieser Bereiche vorgebeugt werden.

Durch die Bauflächendarstellung vorbereiteter Eingriff angesichts dessen von geringer Erheblichkeit.

4.4 Schutzgut Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Planung zielt auf die maßvolle Erweiterung (Abrundung) der im Westen von Habertshausen bereits dargestellten Gewerbeflächen ab. Die nördlich der Bundesstraße gelegene gewerbliche Bebauung lag bislang vergleichsweise vereinzelt an der Ausfahrt der B300. Dieser Eindruck wird mit der vorliegenden Planung gemindert. Die Spiegelung der bestehenden Bebauung an der B300 verleiht dem gesamten Standort mehr städtebauliches Gewicht. Zudem bedingt die im Südwesten gelegene Biogasanlage eine gewisse Anbindung an die Ortschaft Habertshausen.

Der Standort eignet sich sehr gut für die Errichtung eines Gewerbegebiets. Er ist nicht nur in vielfacher Sicht vorgeprägt bzw. belastet, sondern wird auch durch die spezielle topographische Situation begünstigt. Die aus dem vormaligen Abbau hervorgegangene Grubensituation und der

Gehölzbestand im Norden und Nordosten schränken die Einsehbarkeit des Plangebiets wesentlich ein. Da die Bauflächen gegenüber dem nördlichen Gehölzriegel abgesenkt sind, dürfte das Gewerbegebiet vom nördlich gelegenen Paartal aus tatsächlich kaum wahrzunehmen sein.

Durch die Darstellung von Grünflächen, die das Baugebiet an den Rändern zur freien Landschaft hin umgeben, wird der Rahmen für die erforderliche Einbindung des neuen Siedlungskörpers in die Landschaft vorgegeben. Die Grünflächen am Süd- und Ostrand des Geltungsbereichs können zur Gestaltung eines ansprechenden Ortsbilds genutzt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Am Nordrand dient die dargestellte Grünfläche vordringlich dem Schutz des nördlich gelegenen Gehölzbestands.

Durch die optimale Lage in der Nähe zur östlich gelegenen Anschlussstelle der B 300 werden Belastungen von Anliegern durch ein betriebsbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen gering gehalten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die aus dem Betrieb des geplanten Gewerbegebiets resultierende Lärmentwicklung zu untersuchen. Durch die Beachtung vom Fachgutachten vorgeschlagenen Maßgaben kann die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte und damit der Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Die Wahl eines aufgrund Lage und Vorbelastung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung wenig bedeutsamen und damit wenig empfindlichen Standorts schränkt das Eingriffspotential ganz erheblich ein.

Der tatsächliche Eingriff hängt auch hier stark von der konkreten Art und vom konkreten Maß der gewerblichen Nutzung der dargestellten Bauflächen ab. Diese können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend beurteilt werden.

4.5 Kultur- und Sachgüter

Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine unmittelbare bzw. mittelbare Beeinträchtigung von Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

Für das nächstgelegene Baudenkmal, die Filialkirche St. Philipp und Jakob sind angesichts der Topographie (dazwischen liegender Geländerücken und Gehölzbestand) vom geplanten Gewerbegebiet keine besonderen Beeinträchtigungen für das Baudenkmal zu erwarten.

Für dessen Wirkung sind vielmehr die Baulichkeiten im Umfeld des Denkmals bedeutsam.

Die Planung betrifft einen Bereich, der sich aufgrund der partiellen Vornutzung als Verkehrsfläche und wegen der Nähe zu stark befahrenen Straßen nicht in besonderem Maße für die Landwirtschaft eignet. Angesichts dessen ist der durch die Änderung vorbereitete Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche an diesem Standort vergleichsweise gut vertretbar.

5 Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Die von der Änderung betroffenen Flächen würden weiterhin als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung vorgehalten und in der Folge voraussichtlich wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die starke Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie die geringe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie als Erholungsraum für den Menschen bliebe erhalten.

Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen, wäre die Gemeinde darauf angewiesen, an anderer Stelle für eine gewerbliche Nutzung darzustellen bzw. vorzubereiten.

Bei der Neu-Erschließung u.U. weniger vorbelasteter und weniger gut an das Verkehrsnetz angebundener Alternativflächen wäre dann mit einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Wahl eines vorgeprägten und vorbelasteten Standorts trägt wesentlich zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

Im Planungsgebiet liegen bedingt durch die vormalige und gegenwärtige Nutzung keine besonders schützenswerten bzw. geschützten Lebensräume vor.

Durch die Darstellung von Grünflächen am Außenrand des Gewerbegebiets werden die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Siedlungsrand vorgegeben.

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher.

Durch die Beschränkung der zulässigen Versiegelung, durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie mit den Vorkehrungen bzw. Vorgaben zur Behandlung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers kann der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert werden.

Entsprechende Festsetzungen hierzu sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weist das Planungsgebiet an sich keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Die von der geplanten Änderung betroffenen Flächen sind daher gemäß einschlägigem Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Gewerbliche Nutzung ist oft, aber nicht zwingend mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden. Ob eine Zuordnung zu Typ A tatsächlich angebracht ist, lässt sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend beurteilen.

Der tatsächlich erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen hängt gemäß Leitfaden erheblich vom Maß der Beanspruchung der Schutzgüter und vom Umfang der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminderung ab. Diese sind ebenfalls erst auf der Ebene des Bebauungsplans bekannt. Daher wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der für die verbindliche Bauleitplanung erstellt wird.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden von der Gemeinde Gachenbach mehrere Standorte dahingehend überprüft, ob dort eine gewerbliche Entwicklung sinnvoll ist. Als Ergebnis der ordnungsgemäßen Abwägung sämtlicher Belange wurde der Bereich zwischen Habertshausen und Bundesstraße als grundsätzlich hierfür geeignet eingestuft und folglich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war noch nicht absehbar, wo die Trasse der Bundesstraße B 300 nach dem Bau der Ortsumfahrung zum Liegen kommen würde und welcher Flächenbedarf für den Straßenbau anfallen würde. Da die Verfügbarkeit der Flächen damals schwer abzuschätzen war, wurde der Bereich der bis dato bestehenden B300-Trasse und der südöstlich davon gelegene Restbereich zunächst nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das weitere Aussparen der Flächen als Freifläche ist jedoch auf Dauer nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei der vorliegenden Planung ist die Intention des

Regionalplans grundsätzlich zu beachten, die dieser mit der Darstellung einer schmalen landschaftlichen Vorbehaltsfläche am Westrand der B300 verfolgt. Diese Darstellung zielt hier auf eine Verbindung des südwestlich am Ortseingang von Osterham gelegenen Feldgehölzes mit dem Paartal ab. Dieser Zusammenhang kann durch die geplante Entwicklung eines Bandes von öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen tatsächlich gewährleistet werden. Ein komplettes Freihalten der Fläche erscheint dagegen nicht zwingend geboten bzw. angemessen. Der fragliche Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zum Anschlusspunkt der B300 vielmehr optimal als Gewerbefläche. Eine größere Grünzäsur an dieser Stelle würde die vergleichsweise vereinzelte Lage des bestehenden Gewerbegebiets „Brunnenfeld I“ eher verfestigen als diese beheben. Die alternative Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Osten hin wurde in diesem Zusammenhang auch geprüft. Diese Variante scheiterte zum einen an der erforderlichen Flächenverfügbarkeit; zum anderen wäre aufgrund der Topographie (Einsehbarkeit) eine gewerbliche Bebauung hier mit wesentlich stärkeren Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Auch wäre hier auch eine Vorbelastung durch vorangegangenen Rohstoffabbau an dieser Stelle nicht gegeben. Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Nutzung des optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebundenen Geltungsbereichs einer Neu-Erschließung anderer Standorte vorzuziehen.

Die vorliegende Planung stellt somit eine sinnvolle, maßvolle Abrundung des bereits im Ansatz vorhandenen Gewerbebestands dar. Eine vergleichbar gut geeignete Situation gibt es weder im weiteren Verlauf der Bundesstraße, noch im sonstigen Gemeindegebiet.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als fachliche Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden das Landschaftsentwicklungskonzept sowie Originalunterlagen der Fachbehörden wie z.B. die Bodenübersichtskarte, Abgrenzung wassersensibler Bereiche durch das LFU herangezogen.

Zur verbindlichen Bauleitplanung für das Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“, die parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans begonnen wurde, wurden einige fachgutachten erstellt, auf die für weitere Informationen verwiesen werden kann.

Zur Ermittlung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet wurde von der Fa. Crystal Geotechnik am 28.11.2013 ein Baugrundgutachten und sowie am 10.07.2014 ein Ergänzungsbericht vorgelegt.

Zum Thema Schallschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Möhler & Partner erarbeitet (*Bericht vom 04.04.2014*).

Die Situation bzgl. der Geruchsimmissionen ist Gegenstand eines Fachgutachtens, das vom Ingenieurbüro Müller BBM vorgelegt wurde.

Von weitergehenden Untersuchungen, z. B. von Flora und Fauna, kann in Anbetracht der hinsichtlich Art und Umfang geringfügigen Planung und der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Standorts abgesehen werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bewertung sind i.d.R. vier Kategorien vorgesehen:

- Nicht betroffen
- Geringe Erheblichkeit
- Mäßige Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit.

Die Prognose der tatsächlichen Eingriffsintensität bleibt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, wie bereits mehrfach angemerkt, notgedrungen vergleichsweise vage.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter hat, kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch keine Überwachung stattfinden.

10 Zusammenfassung

Die zusätzlich dargestellten Gewerbeflächen betreffen einen durch vormalige Straßen vorbelasteten, durch die im Osten bestehenden gewerblich genutzten Flächen, die im Südwesten liegende größere Biogasanlage und durch benachbarte Verkehrsstrassen bereits vorgeprägten, vergleichsweise gering empfindlichen Bereich im Norden des Gemeindegebiets.

Von der Änderung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Auch bzgl. der Schutzgüter Boden und Wasser ist angesichts der vorangegangenen und der aktuellen Nutzung (intensive Landwirtschaft) keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen zu erwarten.

Eine insgesamt geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen, die mit der vorbereiteten Nutzung verbunden sein werden, und die verkehrsgünstige und siedlungsabgewandte Lage sprechen für eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort.

Mit den dargestellten Grünflächen wird der Rahmen für eine Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und für eine Minderung bzw. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bereitgestellt.

Umfang und Art der konkret erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln bzw. festzulegen.