

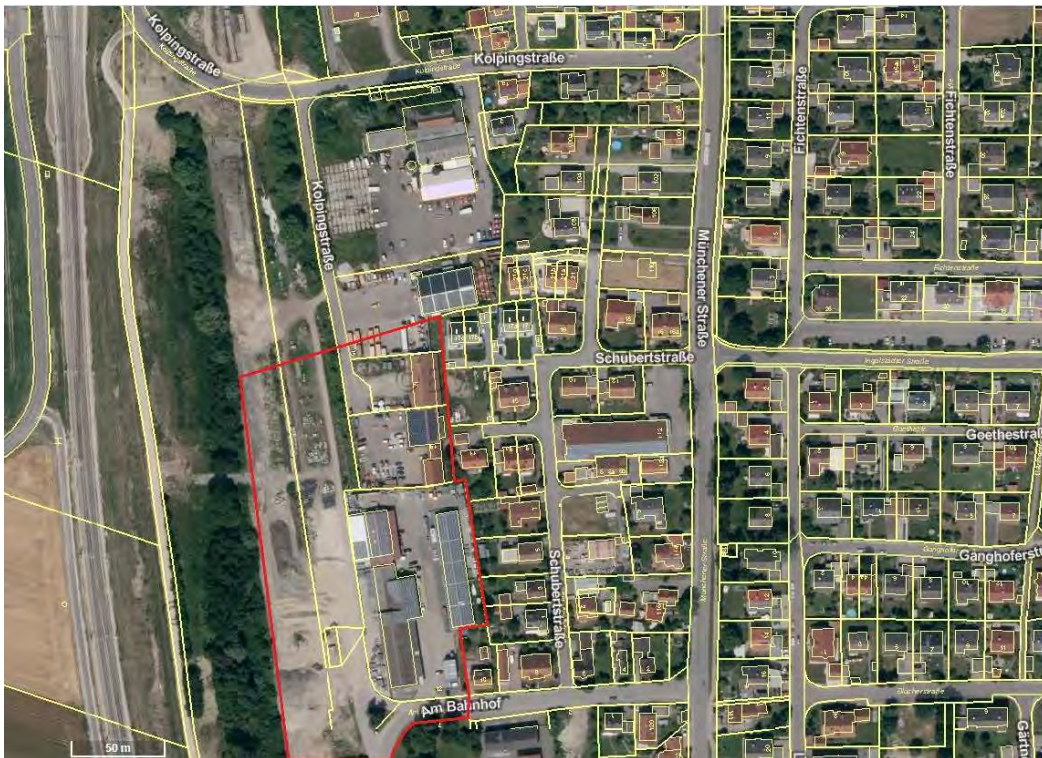
GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 27
„GEWERBEGEBIET BAAR-WEST“
MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 „BAAR-WEST“**

TEIL D

UMWELTBERICHT

**ZUR PLANFASSUNG VOM 02.09.2014
GEÄNDERT AM 19.05.2015 / 15.09.2015**



Baar-Ebenhausen, den

.....
(Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941

E-Mail: info@labauer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt und Ziele der Planung	1
2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	1
2.1 Flächennutzungsplan (FNP)	2
2.2 Regionalplan	2
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	3
3.1 Räumliche Einordnung	3
3.2 Naturraum, Relief, Boden	3
Altlasten	3
3.3 Klima / Luft	4
3.4 Wasser	4
3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	5
3.6 Landschaftsbild / Erholung	7
3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	7
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	7
4.1 Relief / Boden	7
4.2 Klima / Luft	7
Angaben zum Klimaschutz	8
4.3 Wasser	8
4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	9
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	9
4.5 Landschaftsbild	11
4.6 Mensch, Kultur und Sachgüter	11
5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	12
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)	12
7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	15
8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	16
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
Anhang	
Verlegung der Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens zur Gleisverlegung	19
Ermittlung der Eingriffsflächen	20

1. Inhalt und Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Baar-Ebenhausen die Ausweisung eines ca. 2,62 ha umfassenden Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand. Für Öffentliche Grünflächen sind davon ca. 0,31 ha vorgesehen. Geplant sind zum einen Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe im östlichen Teil und zum anderen die Ansiedlung neuer Betriebe im noch komplett unbebauten westlichen Teil (ehemalige Bahnflächen).

Ermöglicht wird die Planung durch die bereits durchgeführte Verlegung der Gleistrasse der ICE-Strecke München-Ingolstadt weiter nach Westen. Die alten Gleisanlagen wurden zurückgebaut und die offen gelassenen Flächen können nun für eine Ortserweiterung genutzt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der vorgesehene Geltungsbereich auf ca. 4.000 qm im westlichen Teil mit einer im entsprechenden LBP für die Verlegung der Bahntrasse festgesetzten Ausgleichsmaßnahme überschneidet. Diese soll im Verhältnis 1:1 weiter nach Süden verlegt werden. Die überplanten Flächen wurden mittlerweile komplett von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue, 7 m breite Abzweigung der Straße „Am Bahnhof“, die in einem Wendehammer endet. Von dem Wendehammer ist lediglich eine Fußgänger- bzw. Radwegeverbindung zur bestehen Kolpingstraße im Norden geplant. Des Weiteren wird ein Fußweg durch die öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der geplanten Fläche als Gewerbegebiet geschaffen und die städtebauliche Ordnung im betroffenen Areal gesichert werden. Der gesamte Geltungsbereich inklusive eines Großteils der erforderlichen Ausgleichsflächen umfasst ca. 3,38 ha.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan „Ingolstadt“, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung etc.) sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurden am 13.02.2014 sowie am 08.09.2014 durch das LA-Büro Bauer Bestandsaufnahmen sowohl auf den für eine Bebauung vorgesehenen als auch auf den für die Verlegung von Ausgleichsflächen in Frage kommenden Flächen durchgeführt. Das Büro Andreas Kottermair aus Regenstauf hat für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht (4254.2/2014-AS) vom 30.12.2014 durchgeführt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Planungsareals begrenzen zu können. Zudem fließen das Gutachten zur Baugrunderkundung

vom 09.03.2015 (synlab Umweltinstitut, Ingolstadt) sowie das Entwässerungskonzept vom 31.03.2015 (Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH) in die Planung ein. Schließlich wurde zur Abklärung artenschutzrechtlicher Belange eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Umweltbildung und –management Rüegg, Schalldorf, Februar 2015) als Potentialabschätzung durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in den BP aufgenommen wurden. Aufgrund der Stellungnahme der UNB wurde diese noch einmal überarbeitet und liegt nunmehr mit Bericht vom Juli 2015 vor.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in seiner Neufassung am 08.03.2006 rechtskräftig wurde. Die letzte (2.) Änderung wurde am 27.03.2013 rechtskräftig. In der bisherigen Planung ist das betroffene Areal als Gewerbegebiet (entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Ostteil) sowie als Fläche für die Bahn (geänderter Westteil) dargestellt. Deshalb wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, in der das überplante Areal komplett als Gewerbegebiet aufgenommen wird.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ingolstadt ist Baar-Ebenhausen als an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung liegender Teil des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Ingolstadt dargestellt. Gemäß Regionalplan sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung keine Vorranggebiete für Wasserwirtschaft oder Bodenschätze sowie keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Im noch rechtsgültigen Regionalplan liegt der westliche Ortsteil innerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Ingolstadt-Manching. Hier werden jedoch in der Begründung (vgl. Regionalplan B III 5.2.1) Ausnahmehbereiche formuliert, in denen eine Siedlungsentwicklung auch mit Wohnnutzung zulässig ist. Das vorliegende Planungsareal befindet sich im ausgewiesenen Ausnahmehbereich Nr. 91. Zudem ist festzustellen, dass gemäß der aktuellen Lärmschutzzonenkarte/12/ zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching vom 25.02.2014 der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr innerhalb der Lärmschutzbereiche liegt.

Im (Süd-)Osten von Baar liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Feilenmoos“ ebenso wie der Regionale Grünzug Nr. 7 „Paartal mit Weilachtal“. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achse der Paar führt auch ein Schwerpunktgebiet des Regionalen Biotopverbundes. Diese Bereiche befinden sich jedoch mindestens 400 m vom Geltungsbereich entfernt, d.h. sie liegen außerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Baar Ebenhausen, knapp 100 m östlich der neuen Bahntrasse. Im Osten grenzt Wohnbebauung an das Areal, die südliche Grenze befindet sich in etwa an der Straße „Am Bahnhof“. Im Westen grenzt eingewachsener Gehölzbestand an die Fläche. Der Abschluss im Norden ist nur durch bestehende Gewerbebetriebe bzw. weitere ehemalige Bahnflächen definiert.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die überplante Fläche zur Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der Naturräumlichen Untereinheit 063-C „Donauauen“. Das Gelände ist in diesem Bereich fast eben und liegt im östlichen Teil ca. 374,5 m ü. NN, im westlichen Teil ca. 0,5 m höher.

Im überplanten Bereich stehen gemäß BIS Bayern überwiegend Gleye und Braunerde-Gleye aus carbonatfreien, vorherrschend lehmigen Talablagerungen an. Es handelt sich um kiesigen und lehmigen Sand unter Grundwassereinfluss.

Als Ergebnis der Bodenerkundung (synlab) lässt sich festhalten, dass an allen 5 Bohrpunkten bis in eine Tiefe von ca. 80 cm unter Geländeoberkante künstliche Auffüllungen aus kiesig-schluffigem Sand, durchsetzt mit Ziegel, Teer, Schlacke und z.T. Gleisschotter vorhanden sind. Dies lässt sich auf die Vornutzung als Gleisfläche zurückführen. Der darunter liegende, natürlich anstehende Boden besteht v.a. aus Mittel- und Feinsand mit geringen Schluffanteilen bis zu einer Tiefe zwischen 2,2 und 3,9 m (je nach Bohrpunkt). Bei einigen Bohrpunkten tritt eine Zwischenschicht aus feinsandigem-tonigen Schluff auf. Das unterste Schichtglied bilden sandige Fein- und Mittelkiese jeweils bis zur Endteufe von 4,0 m.

Die Lagerungsdichte ist nach Rammsondierungen im Auffüllungsbereich als locker, ab 0,8 m Tiefe als sehr locker zu bewerten. Laut Baugrundgutachten ist der Boden z.T. für eine Versickerung geeignet.

Gemäß Kartierung der Bodendenkmäler des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei dem überplanten Areal um eine Fläche mit zu erwartenden Bodendenkmälern. Demzufolge ist eine entsprechende archäologische Untersuchung bei Eingriffen in den gewachsenen Boden durchzuführen und die Ergebnisse dauerhaft zu dokumentieren.

Altlasten

Nach Auskunft des SG 40 Immissionsschutzverwaltung des LRA Pfaffenhofen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altablagerungen vermerkt. Im Altlastenkataster ist jedoch auf Fl.Nr. 495/2 das ehemalige BayWA-Gelände als Altlastenverdachtsfläche Nr. 18600535 eingetragen. Hier fand seit Bestehen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen statt (z.B. ehemaliges Tanklager). Für die Fl.Nrn. 500/2 und 500/3 wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt, da lt. Aussagen der Gemeinde und des IB Wipfler PLAN kein konkreter Altlastenverdacht besteht.

Eine Untersuchung auf Sprengstoffe der FI.Nrn. 214/6, 214/61 und 214/58, die im Bereich des ehemaligen, schon zu Zeiten der Pulverfabrik existierenden Bahnhofs liegen, wurde gemäß IB Wipfler PLAN nicht für notwendig erachtet worden.

Die Altlastenerkundung bezieht sich ausschließlich auf den westlichen BP-Teil mit den FI.Nrn. 214/58 T, 214/6, 214/61, 214/7 und 214/80 mit größtenteils unversiegelten Flächen. Hier wurden 5 Kleinbohrungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen folgendes:

- auf FI.Nr. 495/2 sind Untergrundverunreinigungen vorhanden
- im Bereich der RKS 1, 4 und 5 zwar belastete Auffüllungen vorhanden sind, jedoch aufgrund der Lage außerhalb der wassergesättigten Bodenzone nicht mit einer Prüfwertüberschreitung der Eluate zu rechnen ist, d.h. der Gefahrenverdacht hinsichtlich Vorliegen von Altlasten für diese Bereiche ausgeräumt ist
- im Bereich von RKS 3 der Prüfwert von Kupfer im Eluat überschritten wurde sowie diverse H1-Überschreitungen festgestellt wurden, so dass sich der Verdacht eines Altlastenvorliegens erhärtet hat und für diesen Bereich eine Detailuntersuchung durchzuführen ist bzw. als Empfehlung des WWA der gesamte Auffüllungshorizont zu entfernen ist.

Zudem sind die einschlägigen abfallrechtlichen Belange (z.B. Materialtrennung, Lagerung, Verwertung), insbesondere bei der Entsorgung des anfallenden Materials zu beachten. Bodenabtragungen sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Details sind dem Bodengutachten zu entnehmen, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Für RKS 3 wurde mittlerweile eine Detailuntersuchung durchgeführt, wonach keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser gegeben ist.

3.3 Klima / Luft

Die überplante Fläche selbst hat keine besondere klimatische Bedeutung – eine signifikante Frischluftschneise befindet sich am östlichen Ortsrand von Baar (Gewässerlauf der Paar). Eine untergeordnete Bedeutung diesbezüglich weist der westlich angrenzende Gehölzbestand auf. Größere Kaltluftentstehungsgebiete liegen mit den großen Landwirtschaftsflächen westlich und östlich des Ortes.

Das Kleinklima innerhalb des Planungsareals ist durch den Gehölzriegel im Westen und die Bebauung im Osten relativ geschützt.

3.4 Wasser

Gemäß Bodengutachten (synlab, 09.03.2015) liegt der Grundwasserspiegel bei 3,2 bis 3,3 m unter GOK. Hinweise auf gespanntes Grundwasser ergaben sich nicht. Es ist zu beachten, dass im Hochwasserfall deutlich höhere Grundwasserspiegel zu erwarten sind. Hauptvorfluter ist die Donau, d.h. es ist von einer nordöstlichen GW-Fließrichtung auszugehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete o.ä. sind nicht betroffen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des geplanten Gewerbegebiets-Umgriffes überwiegend Bereiche mit geringer Bedeutung. Der östliche Teil ist bereits gewerblich bebaut und fast komplett versiegelt. Auf den ehemaligen Bahnanlagen wurden zwar die Gleise zurückgebaut, jedoch sind z.T. noch die Pflasterflächen der alten Bahnsteige vorhanden. Die verbleibenden Schotterflächen werden als Material- und Bodenlager genutzt. Auf einem kleinen Teil kommen Gräser bzw. Goldrute auf. Lediglich eine knapp 2.000 qm umfassende Fläche im nordwestlichen Eck ist in die Kategorie 2 „mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft“ einzuordnen. Es handelt sich hier um eine artenreiche Magerbrache mit einer Vielzahl von Kräutern; ein Aufkommen von Pioniergehölzen ist jedoch nicht zu verzeichnen.



Abb. 1 geplantes GE Südwestseite – Februar 2014



Abb. 2 geplantes GE Südwestseite – September 2014



Abb. 3 geplantes GE Nordwestseite – Februar 2014



Abb. 4 geplantes GE Nordwestseite mit artenreicher Magerbrache – September 2014

Wertvoller Gehölzbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich ein eingewachsener Bestand mit überwiegend Esche, Pappel und Weide in der Baumschicht. In der Strauchschicht sind typische heimische Gehölze wie Hasel oder Hartriegel zu finden.

Es werden demzufolge keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen einbezogen. Das FFH-Gebiet 7433-371 „Paar“ befindet sich am Ostrand von Baar in ca. 400 m Entfernung. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Eine Überprüfung möglicherweise betroffener besonders geschützter Tierarten erfolgt unter Punkt 4.4 saP.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Gebiet wird einerseits durch die bestehenden Gewerbebetriebe mit ihren massiven versiegelten Flächen ohne Grünstrukturen und andererseits durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schotterflächen der ehemaligen Gleistrasse geprägt. Eine für das Ortsbild wichtige Grünzäsur stellt der Gehölzbestand westlich davon dar. Durch diesen wird auch die neue Gleistrasse vom Ortsbereich visuell abgeschirmt. Eine besondere Erholungseignung besteht in der Umgebung des Planungsareals derzeit nicht. Potential diesbezüglich ist jedoch durch die bestehenden Grünstrukturen in Verbindung mit den geplanten Ausgleichsflächen gegeben.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der in knapp 100 m westlich verlaufenden ICE-Strecke München-Ingolstadt sind bereits gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm vorhanden. Weitere diesbezüglich bestehende Belastungen sind durch den Verkehr auf der nahe gelegenen Bundesstraße B 13 sowie durch Immissionen aus vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches gegeben. Zudem liegt das überplante Gebiet gemäß derzeit noch aktuellem Regionalplan innerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Ingolstadt-Manching. In der aktuellen Lärmschutzzonekarte vom 25.02.2014 ist dies jedoch nicht mehr der Fall. Weitergehende Ausführungen dazu sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros A. Kottermair aus Regenstauf Nr. 4254.2/2014-AS vom 30.12.2014 zu entnehmen.

Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im überplanten Gebiet nicht.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind aufgrund des ebenen Bestandsgeländes keine Eingriffe in das Relief erforderlich. Im östlichen Teil des Planungsareals sind auch keine Eingriffe in den Bodenhaushalt erforderlich, da hier schon Bebauung besteht bzw. die Flächen fast komplett versiegelt sind. Im westlichen Teil wird zwar in den Bodenhaushalt eingegriffen, aber auch hier besteht durch die ehemaligen Gleisanlagen eine anthropogene Vorprägung (Unterbau). Auf Fl.Nr. 214/58 wurde der Bereich um RKS 3 gemäß Bodengutachten (synlab, 09.03.2015) mittlerweile detailliert auf Altlasten untersucht – eine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser besteht demnach nicht. Ein Abfahren des gesamten Auffüllhorizontes ist somit nicht unbedingt erforderlich.

Aufgrund der Neuversiegelung kann es zu Einflüssen auf den lokalen Wasserhaushalt im Boden kommen.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden zwar neue Flächen versiegelt, bebaut und entsprechend gewerblich genutzt, jedoch sind unmittelbar westlich angrenzend mit dem Gehölzbestand und den Offenlandbereichen

genügend Grünflächen vorhanden, um negative Auswirkungen auf das Kleinklima am Standort zu verhindern.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz auf kommunaler Ebene hat die Gemeinde Baar-Ebenhausen einen Energienutzungsplan erstellen lassen und versucht hieraus Maßnahmen umzusetzen. So ist z.B. die Energieauskopplung aus der Sondermüllverbrennungsanlage für einen Betrieb im Ortsteil Ebenhausen-Werk und die öffentlichen Einrichtungen im Ortsteil Ebenhausen vorgesehen.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden ebenfalls diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Eingrünung aus standortgerechten Gehölzen → Bindung von CO₂

Maßnahmen im Bebauungsplan, die der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen:

Hitzebelastung

- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen/Kaltluftentstehungsgebieten
- Ein-/Durchgrünung mit heimischen Gehölzen
- Ausgleichsflächen als westlich angrenzender Grünkorridor zur Kaltluftentstehung

Trockenheit

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und z.T. für Fußwege, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt
- Kaum Erosionsgefährdung durch die ebene Lage des Areals

Starkwindböen / Stürme

- kaum Windexposition durch Baumbestand im Westen gegeben
- Verwendung tiefwurzelnder Bäume bei Alleinstellung.

4.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Eingriffs- und Wirkungsbereich nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können.

Das Grundwasser steht jedoch relativ hoch an (ca. 3,2 m bis 3,3 m unter der Geländeoberkante). Bei Hochwasserfällen ist von einem deutlich höheren Grundwasserstand auszugehen. In Zusammenhang mit einem nur bedingt für eine Versickerung geeigneten Boden sind zum einen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Baukörper durchzuführen. So wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude sowie Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Des Weiteren können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

Verunreinigungen des Grundwassers können jedoch soweit ausgeschlossen werden, da bei Ansiedlung von Betrieben, die mit gefährdenden Stoffen arbeiten, im Zuge der Genehmigung entsprechende Auflagen festgelegt werden.

Da auf den Parzellen nicht überall ausreichend Platz gegeben ist, um oberflächennah zu versickern, z.T. die Durchlässigkeit des Bodens zu gering ist und zudem kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, wird für das Gewerbegebiet eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen; eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz ist nicht erforderlich. Schmutzwasser wird ebenfalls fachgerecht über entsprechende Leitungssysteme entsorgt.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der überplanten Flächen für den Naturhaushalt überwiegend gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut hauptsächlich durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme (westlicher Teilbereich) gegeben. Lediglich die ca. 2.000 qm umfassende Magerbrache im nordwestlichen Teil weist eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Sie muss den Gewerbeflächen weichen, was bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen berücksichtigt wird. Im östlichen Teil sind aufgrund der Bebauung bzw. sehr hohen Versiegelung keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Der Gehölzbestand befindet sich außerhalb des Planungsareals, d.h. er wird bei einer Realisierung der Bebauung nicht berührt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
(Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Aufgrund der Stellungnahmen der UNB bzw. des BUND Naturschutz hat die Gemeinde das Büro für Umweltbildung und –management Rüegg (Schalldorf) mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Potentialabschätzung für die Artengruppen Reptilien und Vögel beauftragt. Der entsprechende Bericht dazu ist von Februar 2015. Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der UNB hierzu eine Überarbeitung gefordert, in der das Abschichtungsverfahren zur Zauneidechse integriert werden sollte. Es sollten potentiell geeignete Eidechsenhabitate in Bezug zur CEF-Fläche dargestellt werden, um die Schlussfolgerung der Flächengröße der CEF-Maßnahme zu belegen. Des Weiteren sollte die Gestaltung der Ausgleichsflächen hinsichtlich ihrer Zielsetzung komplett auf die Zauneidechse abgestellt werden. Der Bericht zur Überarbeitung der saP vom Juli 2015 liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.

Grundsätzlich können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- als anlagebedingte Wirkfaktoren kommt es zum Verlust von Brachflächen und Gehölzen, d.h. hier gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen für beide Artengruppen unmittelbar und dauerhaft verloren
- als baubedingte Wirkfaktoren sind der temporäre Entzug bzw. die Veränderung von Habitaten innerhalb der Störzone zu nennen, v.a. durch Lärm, Erschütterungen und Aufenthalt von Maschinen – hiervon ist besonders die Artengruppe der Vögel betroffen
- betriebsbedingte Wirkfaktoren ebenfalls v.a. für die Artengruppe der Vögel entstehen, hauptsächlich durch Verkehrslärm und den Aufenthalt von Personen im Baugebiet.

Nach Abschichtung kann für die Zauneidechse eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden, da sich die überplanten Flächen teilweise auffallend als Habitat eignen, auch wenn keine Artnachweise bekannt sind. Bei der Beurteilung der Vorhabenauswirkungen auf die Art ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der neuen Bahnlinie bereits neue Strukturen geschaffen wurden, die für die Zauneidechse als Lebensraum gut geeignet sind (Schotterböschungen, Magerstandorte). Diese sind ca. 70 – 90 m vom ehemaligen Bahndamm entfernt und stellen somit leicht erreichbare Ausweichhabitate dar. Innerhalb des Geltungsbereiches von BP Nr. 27 werden insgesamt ca. 0,18 ha als für die Eidechsen potentiell gut geeignet eingeschätzt. Alle anderen (Schotter)flächen werden als Zwischenlager für Baustoffe o.ä. genutzt und z.T. durch Baufahrzeuge regelmäßig frequentiert, so dass hier keine Habitateignung vorliegt. Diese 0,18 ha liegen komplett innerhalb der neuen Bauflächen und können daher nicht erhalten werden. Es werden jedoch auf dem 4 m breiten Grünstreifen sowie auf der Südseite des Lärmschutzwalles insgesamt ca. 0,12 ha neue Habitatfläche geschaffen bzw. teilweise geeigneter Lebensraum optimiert. Da der Erhaltungszustand der lokalen Population als ungünstig eingestuft wird, sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen erforderlich, um eine Schädigung bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszuschließen.

Von den potentiell vorkommenden Vogelarten Baumpieper, Feldsperling, Goldammer, Kuckuck, Nachtigall und Neuntöter werden durch die geplante Bebauung potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Aufgrund der Situation bezüglich des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population sind lediglich für den Baumpieper CEF-Maßnahmen erforderlich.

Bei Einhaltung der folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen liegt kein Schädigungs- bzw. Störungsverbot vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beseitigung der Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit der Heckenbrüter von Ende September bis Ende Februar
- Erhalt des Gehölzbestandes westlich (außerhalb des BP-Geltungsbereiches)
- Sicherung vorhandener Restlebensräume der Zauneidechse außerhalb der Baugebiete (entsprechende Gestaltung des 4 m breiten öffentlichen Grünstreifens und Herstellung der Ausgleichsflächen vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen)
- Entfernung der vorhandenen Gleisschotter innerhalb der Bauflächen außerhalb der Fortpflanzungs- und Winterruhezeit der Zauneidechsen im April oder Ende August bis Mitte September.

CEF-Maßnahmen:

- Anlage von Rohbodenflächen möglichst bis Ende Februar (Zauneidechse)
- gesicherte Pflege der Ersatzlebensräume → Ziel ist ein kleinräumiges Mosaik aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Fluren sowie verbuschten Bereichen
- Anlage von Kleinstrukturen wie Steinschüttungen etc. auf den Ausgleichsflächen bis Ende März
- Einsaat von Teilen der Ausgleichsflächen mit einer autochthonen Magerrasen-Mischung in geringer Saatedichte
- Ökologische Bauleitung und laufendes Monitoring der CEF-Maßnahmen für die Dauer der Baumaßnahmen.

Als Konsequenz der saP werden in den BP entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Ausgleichsflächen, Gehölzbeseitigung, Bodenbearbeitung etc. aufgenommen.

4.5 Landschaftsbild

Da etwa die Hälfte des Planungsareals bereits gewerblich bebaut ist und in Richtung Westen ein eingewachsener Gehölzbestand anschließt, sind lediglich die beiden Schmalseiten im Norden und Süden landschaftswirksam. Somit erfolgt nur eine relativ geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind nicht vorhanden.

4.6 Mensch, Kultur und Sachgüter

Mit der Ausweisung neuer Gewerbebetriebe besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005-1 kommt. Um dies zu verhindern, wurden vom Büro Kottermair aus Regenstauf, basierend auf deren schalltechnischer Untersuchung vom 30.12.2014, Emissionskontingente für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches ermittelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich Verkehrslärm (B13 und DB) kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zur Nachtzeit zu Überschreitungen der Gewerbegebiets-Orientierungswerte der DIN 18005. Im Westen ergibt sich jeweils in der Nähe zur Baugrenze ein Bereich, in dem die Nacht-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Gewerbegebiete überschritten werden. Aus diesem Grund werden Wohnungen für Betriebsleiter etc. als unzulässig festgesetzt. Zudem ist mit dem jeweiligen Bauantrag für Räume bzw. Gebäude, welche Nutzungen enthalten, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 nachzuweisen. Eine wichtige Festsetzung bezüglich des Schutzgutes „Mensch“ ist, dass im Norden des Bebauungsplanbereiches bei Realisierung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 28 ein aktiver Schallschutz mit mindestens 4 m Höhe nach Anlage 4.4 der schalltechnischen Untersuchung 4254.2/2014-AS des Büros Andreas Kottermair vom 30.12.2014 errichtet werden muss. Eine entsprechende Festsetzung für eine Lärmschutzeinrichtung als mindestens 4 m und maximal 5 m hohe Wall-Wand-Kombination im Verhältnis 1:1 wird in die Festsetzungen aufgenommen. Zudem wurden im gesamten Plangebiet Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen, um die bestehenden Betriebe in ihrer Nutzung nicht noch weiter einzuschränken. Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten des Büros Kottermair vom 30.12.2014 bzw. die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

Besondere Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Höhenentwicklung (maximale Firsthöhe 10,0 m) und Dachform zur Einpassung in die Umgebung
- Festsetzung zu Dach-/Fassadenbegrünung zur Förderung eines ausgeglichenen Kleinklimas
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen zur Förderung regenerativer Energien
- mindestens 4 m breite Eingrünung entlang der West- und Nordseite, die für die Zauneidechse zu optimieren ist (15 m Pflanzabstand der Bäume, dazwischen lückige Magerrasenansaat auf vorhandenem Gleisschotter, Anlage von 4 kleineren Gehölzgruppen als Rückzugsort)
- Festsetzung eines 5 m breiten privaten Grünstreifens entlang der Ostseite, der umzusetzen ist, sobald bauliche Veränderungen im Gebiet vorgenommen werden
- Festsetzung eines 2,5 m breiten privaten Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße, der zu mind. 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen ist
- Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung des Gebietes, z.B. durch Baumpflanzungen
- Verbot fremdländischer Nadelgehölze zur Sicherung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze und Fußwege (abseits von Straßen)
- Festlegung von Emissionskontingenten für die einzelnen Teile des Gewerbegebietes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005
- Festsetzung zum Lärmschutz in Form einer Wall-Wand-Kombination in einer Höhe von 4-5 m (Lärmschutzwand beidseitig hochabsorbierend) zum nordseitigen anschließenden geplanten Wohngebiet des BP Nr. 28 mit Begrünung
- Festsetzung eines Teils der erforderlichen Ausgleichsfläche direkt an die Gewerbegebietsausweisung angrenzend
- Festlegung von CEF-Maßnahmen inklusive ökologischer Bauleitung.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Aufgrund der Art der Ausweisung (Gewerbegebiet) in Verbindung mit der Ortsrandlage ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Zunächst muss die bisher für den westlichen Teil des Planungsareals festgesetzte Ausgleichsfläche von ca. 4.000 qm für die Verlegung der Bahntrasse (vgl. Planfeststellung Ausbaustrecke

München – Ingolstadt – Maßnahmenplan Abschnitt 12 M Reichertshofen) im Verhältnis 1:1 verlegt werden. Geplant ist die Verlegung direkt südlich und in Verlängerung der Westgrenze des geplanten Gewerbegebietes auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 214/80 (vgl. Anhang 1). Die neue Ausgleichsfläche soll wie in der bisherigen Planung 20,5 m breit sein – auf diese Weise besteht die Möglichkeit, in Zukunft auch eine bauliche Erweiterung entlang der Straße „Am Bahnhof“ vorzunehmen. Hinsichtlich des derzeitigen Bestandes ist der betroffene Bereich ebenso wie die bisher als Ausgleich festgesetzte Fläche eine aufgelassene ehemalige Gleisanlage. Sie stellt sich überwiegend als kaum bewachsene Schotterfläche dar; lediglich am Ostrand kommt vermehrt Goldrute und z.T. Weiden-/Eschenjungwuchs auf. Im Westen grenzt fast auf ganzer Länge eingewachsener Gehölzbestand an die Fläche.



Abb. 5 Ausgleich verlegt von Süden mit beidseitig rahmendem Gehölzbestand

Im Maßnahmenplan der Planfeststellung sind für die ursprüngliche Ausgleichsfläche folgende Punkte zur ökologischen Aufwertung vorgesehen:

- Rückbau der Bestandsgleise (bereits erledigt)
- Beseitigung von Versiegelungen und Bodenverdichtungen (z.T. erledigt)
- Gelenkte Sukzession unter trocken-warmen Standortbedingungen auf der Durchmischungszone Schotter-Oberboden
- Entwicklung von Gras- und Krautsäumen durch Ansaaten und Mahd bei Bedarf
- Pflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen.

Folgende Entwicklungsziele werden damit angestrebt:

- Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Flächenentsiegelung und Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung
- Grünkorridor zwischen Neubaugleisen und Ortsrand
- Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt durch räumliche und zeitliche Abfolge unterschiedlicher Sukzessionsstadien; Förderung mesophiler Arten, Arrondierung der vorhandenen Feldhecke
- Vergrößerung und Anbindung von bestehenden Biotopflächen.

Zwischenzeitlich wurde von der UNB festgestellt, dass der bestehende Schotterkörper in Teilen als Zauneidechsenhabitat geeignet ist, auch wenn keine Artnachweise vorliegen. In Zusammenhang mit dem Wegfall potentieller Habitats für die genannte Art im Bereich der geplanten Neubebauung soll deshalb die Gestaltung der Ausgleichsflächen komplett auf die Zauneidechse abgestellt werden. Bereits als entsprechende Habitats geeignete Bereiche können demnach noch optimiert werden.

Unter dieser Voraussetzung muss der Wunsch der Gemeinde nach einem attraktiven Erscheinungsbild des Ortseingangsbereiches von Süden her zunächst zurückstehen und es werden folgende Aufwertungsmaßnahmen für die verlegte Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Vollständige Entsiegelung der Fläche
- Neupflanzung einer Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Norden zur Abgrenzung vom neuen Gewerbegebiet sowie von Strauchgruppen entlang der Ostseite als Trennstreifen zwischen Siedlungsbereich und Ausgleichsfläche (Rückzugsbereich und Winterquartier für die Zauneidechse)
- Erhalt des vorhandenen Schotterkörpers und Ansaat mit autochthonem Saatgut für Magerrasen (ohne Oberbodenauftrag) mit der Hälfte der normalen Saatgutmenge (2 g/qm)
- Belassen von einigen Schotterinseln als Rohbodenbereiche ohne Ansaat; dabei Modellierung von unregelmäßigen Mulden und Erhebungen als Rückzugs-/Eiablageplatz für die Zauneidechse
- Pflanzung von wenigen Einzelbäumen zur vertikalen Strukturgebung an der Ostseite
- Extensive Pflege der Flächen, d.h. keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Mahd der Magerrasenbereiche 2x jährlich im Juli und September mit Abtransport des Mahdgutes, Neophyten auf Rohbodenbereichen einmal jährlich, Pioniergehölze ca. alle 3 Jahre entfernen.

Südlich an diese Fläche angrenzend wurde noch eine weitere, ca. 1.200 qm umfassende Ausgleichsfläche in die Planung aufgenommen. Diese war aus demselben Grund zu verlegen, jedoch aus dem Geltungsbereich des gleichzeitig im Verfahren befindlichen BP Nr. 29 „Am Getreidelager“. Die Entwicklungsziele und Aufwertungsmaßnahmen sind analog zur 4.000 qm Fläche.

Als 2. Schritt ist die Ausgleichsfläche für den Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln. Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 mit einer zulässigen Erhöhung auf 0,8 festgesetzt, d.h. es erfolgt die Einordnung in Typ A der Matrix mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Gemäß Abstimmung mit der UNB (LRA Pfaffenhofen) ist das Areal aufgrund des Bestandes überwiegend als Kategorie-I-Fläche einzustufen, d.h. sie hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Somit ergibt sich für die Hauptfläche ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da die Eingrünungsmaßnahmen eher unter dem üblichen Maß liegen und auch sonst keine besonderen Minimierungsmaßnahmen geplant sind, wird der Kompensationsfaktor an der Obergrenze mit 0,6 festgesetzt (vgl. Stellungnahme der UNB im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB). Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Gesamtumfang des Bebauungsplans die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen in Abzug zu bringen. Des Weiteren werden die Ortsrandeingrünung (Breite 4 m) sowie die Fläche der Magerbrache subtrahiert (vgl.

Anhang 2). Demzufolge umfasst die Eingriffsfläche 1 ca. 8.750 qm. Multipliziert mit dem Kompensationsfaktor 0,6 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.250 qm.

Eingriffsfläche 2 umfasst als Kategorie-II-Fläche den Bereich der Magerbrache in einem Umfang von 1.970 qm (vgl. Anhang 2). Der Kompensationsfaktor liegt gemäß Matrix demzufolge zwischen 0,8 und 1,0. Da es sich um ein noch junges Brachestadium handelt, welches ständigen Störungen durch Fahrzeuge im Zusammenhang mit dem benachbarten Gewerbegebiet unterliegt, wird ein Faktor von 0,8 an der Untergrenze für angemessen gehalten. Es berechnet sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.575 qm.

Insgesamt werden für die neuen Eingriffe ca. 6.825 qm Ausgleich erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauplanes erbracht:

Ausgleichsfläche 1 mit 2.430 qm wird im Anschluss an die verlegte Ausgleichsfläche ebenfalls auf Fl.Nr. 214/80 innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Der Bestand ist demzufolge analog eine aufgelassene ehemalige Gleisanlage (Gleise und befestigte Flächen sind hier schon komplett zurückgebaut), die sich überwiegend als unbewachsene Schotterfläche darstellt. Lediglich am Ostrand kommt vermehrt Goldrute und z.T. Weiden-/Eschenjungwuchs auf. Im Westen grenzt z.T. eingewachsener Gehölzbestand an die Fläche. Im Süden wird sie von einem Wirtschaftsweg abgeschlossen.

Die ökologische Aufwertung und Pflege erfolgt wie auf der verlegten Ausgleichsfläche mit Strauchgruppen im Osten, lückigen Magerrasenansaat und Schotterinseln, die als Senken oder leichte Erhebungen ausgebildet werden. Zur Pflege kann der gesamte Bereich befahren werden, da das vorhandene Schotterbett ausreichend tragfähig ist.

Ausgleichsfläche 2 berechnet sich aus der Differenz des Ausgleichsbedarfs von 6.825 qm und Ausgleichsfläche 1 mit 2.430 qm. Rein rechnerisch verbleiben demnach 4.395 qm. Diese Fläche soll vom gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 268 Gmkg. Ebenhausen abgebucht werden. Das Grundstück umfasst insgesamt 11.917 qm. Zur ökologischen Aufwertung wurde bereits 2010 eine Ackerfläche in extensives Feuchtgrünland mit wechselfeuchten Senken und Hecken umgewandelt. Gemäß UNB kann die Fläche ab 01.01.2011 verzinst werden. Es können also 3 Jahre á 3 % Zinsen angerechnet werden, d.h. 9 % von 4.395 qm entsprechen ca. 395 qm. Somit sind von der Ökokontofläche noch 4.000 qm abzubuchen.

Für künftige Eingriffe stehen auf dem Grundstück demnach noch 7.917 qm zur Verfügung.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu Flächenverbrauch in Verbindung mit Versiegelung sowie zu einer mäßigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren werden potentielle Eidechsenhabitate um ca. 0,06 ha verringert. Auf einem Großteil der Fläche ist die Bedeutung als Lebensraum jedoch eher gering, da hier bereits eine gewerbliche Nutzung / Bebauung vorliegt. Artenschutzrechtliche Tatbestände (Störung, Schädigung) sind bei Durchführung der aufgelisteten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen dennoch nicht

gegeben. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Es werden – z.T. direkt angrenzend – entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt, die durch Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöhen, insbesondere auch für die Zauneidechse.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens erfolgen zwar keine Eingriffe, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müsste dann ein anderer, möglicherweise weniger geeigneter Standort für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, die ein gesundes ökonomisches Wachstum in der Gemeinde Baar-Ebenhausen ermöglichen, gefunden werden.

Das Areal ist aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der Ortsrandlage und der Anbindung an die Bahnhofstraße, über die eine schnelle Erreichbarkeit der B 13 möglich ist, gut für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet. Für die Planung spricht zudem die Vorbelastung durch die ehemaligen Bahnanlagen. Die Planung selbst ist schlüssig, Alternativen sind deshalb nicht notwendig.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Kottermair aus Regenstauf eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse mit Bericht vom 30.12.2014 sind bereits soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt worden. Des Weiteren wurden ein Gutachten zur Baugrunderkundung vom 09.03.2015 (synlab Umweltinstitut, Ingolstadt) sowie ein Entwässerungskonzept vom 31.03.2015 (Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH) erstellt und die Ergebnisse in die Planung integriert. Schließlich wurde zur Abklärung artenschutzrechtlicher Belange im Februar 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potentialabschätzung durchgeführt, die im Juli 2015 noch einmal aktualisiert wurde und deren Ergebnisse ebenfalls in den BP aufgenommen wurden.

Sämtliche Gutachten sind als Teil E Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, Einhaltung der Emissionskontingente, wasserdurchlässige Pkw-Stellplätze etc. → Beeinträchtigung Orts- u. Landschaftsbild, Naturhaushalt, Mensch, Umgang mit Aushubmaterial) im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Ferner wird die fristgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen kontrolliert. Zudem wird für die Umsetzung der Ausgleichsflächen sowie für die Überprüfung der CEF-Maßnahmen für die Dauer der Baumaßnahme in Abstimmung mit der UNB eine ökologische Bauleitung durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen plant am westlichen Ortsrand die Ausweisung eines ca. 2,62 ha umfassenden Gewerbegebietes. Davon sind für öffentliche Grünflächen ca. 0,31 ha und für Verkehrsflächen ca. 0,3 ha vorgesehen. Zudem werden ca. 0,76 ha Ausgleichsflächen in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Ausweisung grenzt mit der Ostseite an bestehende Wohnbebauung an; der östliche Teil des Planungsareals ist ebenfalls bereits gewerblich bebaut. Der westliche Teil des Geltungsbereiches umfasst mit überwiegend als Baulager oder Abstellplatz genutzte Schotterflächen (ehemalige Gleisanlagen) überwiegend Bereiche geringer Bedeutung. Lediglich eine ca. 2.000 qm umfassende Fläche im Nordwesten weist als artenreiche Magerbrache eine höhere natur-schutzfachliche Bedeutung auf.

Eine Besonderheit ist, dass ein ca. 4.000 qm umfassender Teil des Geltungsbereiches als Ausgleichsfläche für die Verlegung der Bahntrasse München-Ingolstadt (Planfeststellung aus 1998) festgesetzt war – dieser Teil wird im Verhältnis 1:1 nach Süden verlegt. Zudem wird südlich an diese Fläche angrenzend noch eine weitere, ca. 1.200 qm umfassende Ausgleichsfläche in die Planung aufgenommen, die aus demselben Grund zu verlegen ist, jedoch aus dem Geltungsbereich des gleichzeitig im Verfahren befindlichen BP Nr. 29 „Am Getreidelager“.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es im westlichen Teilbereich zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, Neuversiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Zudem entfallen ca. 0,06 ha potentieller Lebensraum für die besonders geschützte Art „Zauneidechse“ (unter Berücksichtigung der neuen Ersatzflächen auf dem Lärmschutzwall sowie auf dem 4 m breiten öffentlichen Grünstreifen). Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird der 4 m breite Grünstreifen mit Einzelbäumen zur visuellen Abgrenzung bepflanzt. Auf den Flächen dazwischen wird überwiegend der Schotterkörper erhalten und mit einer lückigen Mageransaat versehen, so dass hier eine Optimierung für die Zauneidechse stattfindet. Zudem wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und außerhalb von Straßen liegende Fußwege die Versiegelung minimiert oder durch Zäune mit Bodenfreiheit tiergruppenschädigenden Trennwirkungen vorgebeugt. Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese werden in einem Gesamtumfang von 6.825 qm sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits in die Planung, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht relevant waren hierbei:

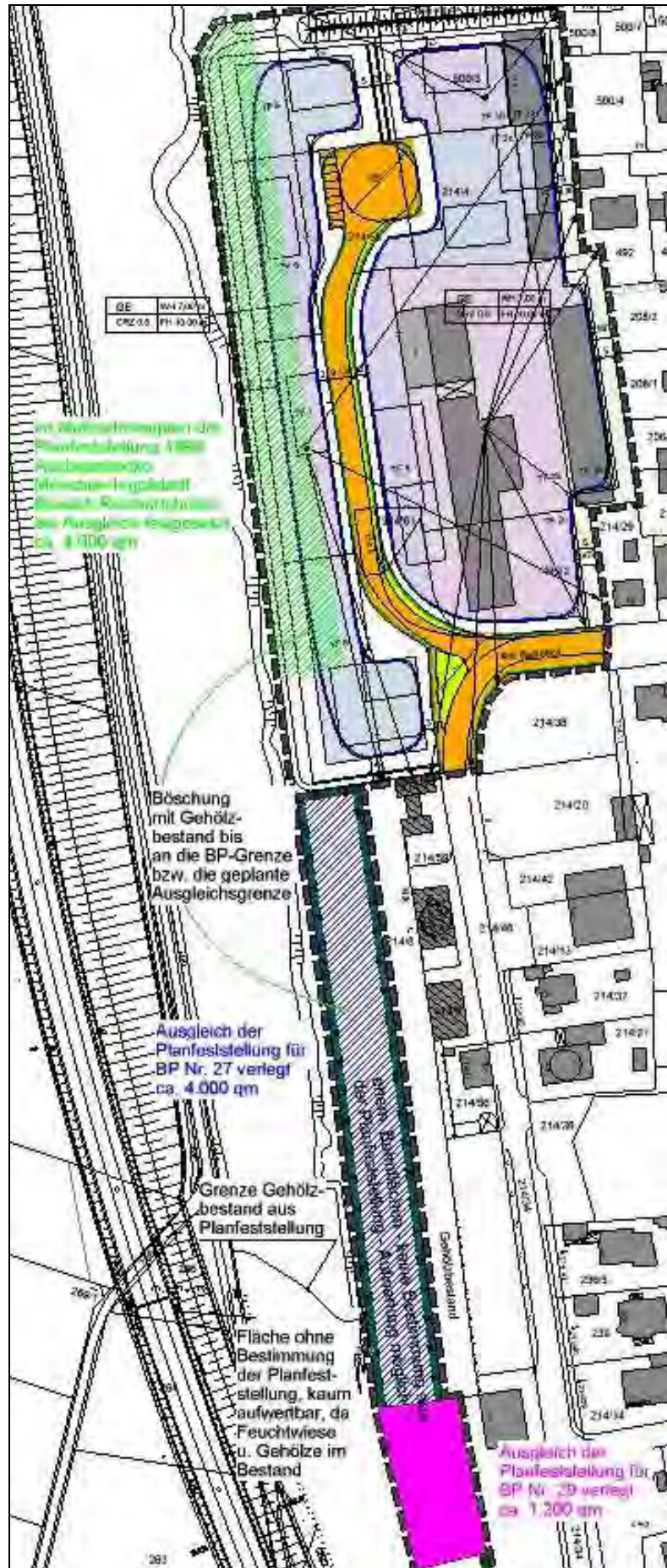
- Aufnahme eines zusätzlichen privaten Grünstreifens entlang der Ostseite des Planungsareals sowie einseitige Baumpflanzung entlang der neuen Erschließungsstraße aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle für Ortsplanung des LRA
- Verschiebung der Lärmschutzeinrichtung direkt an die Grenze des Gewerbegebietes und Änderung der Böschungsneigung auf 1:2 statt 1:1,5
- Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,5 auf 0,6 für die Haupteingriffsfläche, Beauftragung einer saP zur Abklärung artenschutzrechtlicher Belange v.a. für die Zielart „Zauneidechse“ sowie Aufnahme von Pflanzenlisten in die Hinweise aufgrund der Stellungnahme der UNB des LRA
- Einarbeitung der Ergebnisse des Bodengutachtens sowie des Entwässerungskonzeptes
- Ausschluss von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO aufgrund der Stellungnahme der Handwerkskammer.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sind mittlerweile ebenfalls in die Planung, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht relevant waren hierbei:

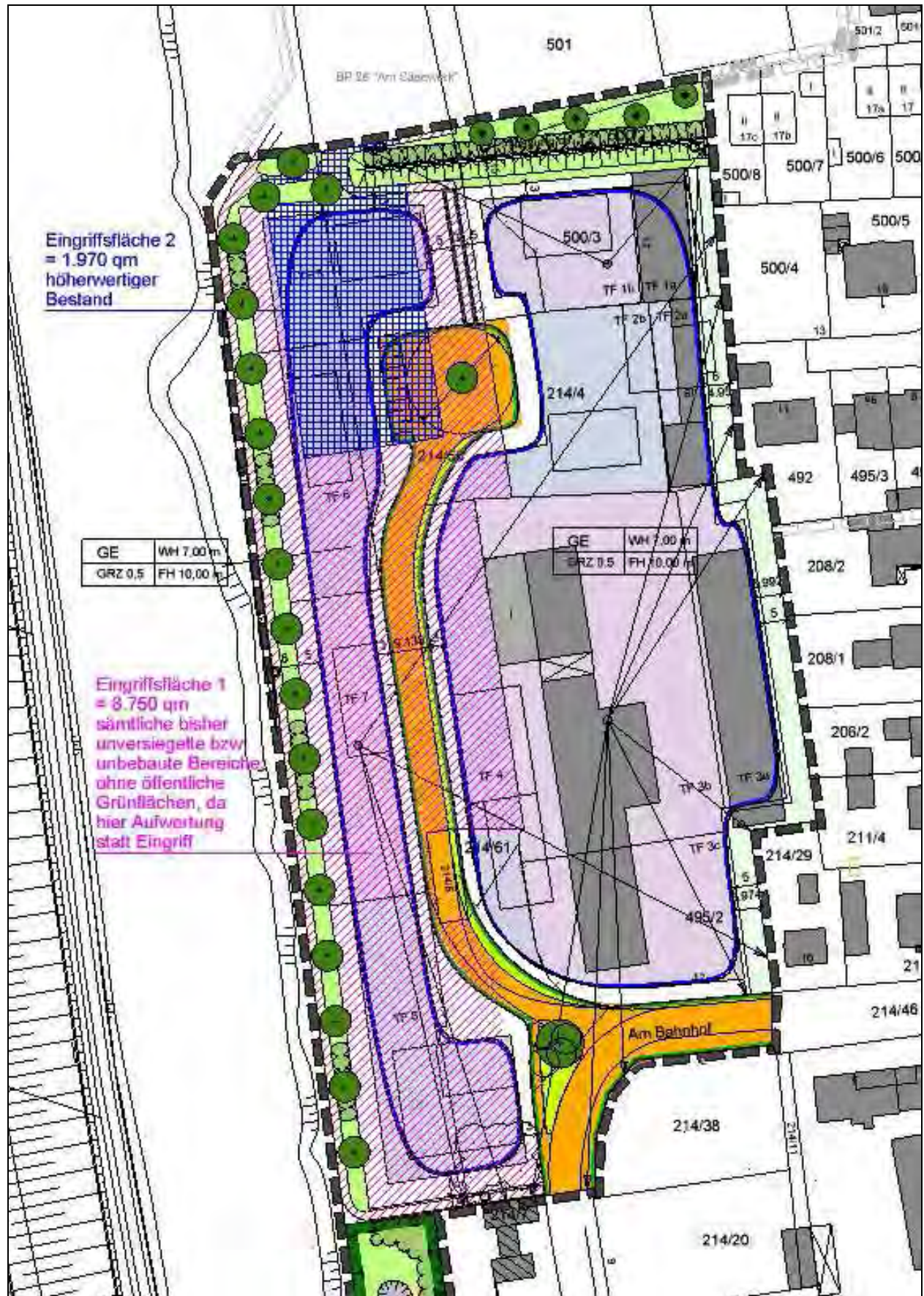
- Überarbeitung der saP
- Darstellung des 2,5 m breiten privaten Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße
- Konkretisierung der Gestaltung der privaten Grünflächen inklusive Ausschluss der Nutzung für Stellplätze und Nebenanlagen auf diesen
- Anpassung der Ausgleichsflächen für die Zielart „Zauneidechse“ (keine Streuobstwiese, kein Oberbodenauftrag, nur lückige Ansaat)
- Erhalt der bestehenden Schotterkörper außerhalb der Bauflächen und Gestaltung für die Zauneidechse, d.h. der Baumabstand wurde im westlichen Grünstreifen von 10 m auf 15 m erhöht, die Gehölzpflanzung stark reduziert und die Fläche ist nun als Magerrasen lückig anzusäen
- Zeitpunkt für die Bodenarbeiten wurde an die Erfordernisse der Zauneidechse angepasst
- Anzahl der Mahden für die öffentlichen Grünflächen wurde reduziert
- es wurde eine ökologische Bauleitung festgesetzt
- die Pflanzenlisten wurden aus den Hinweisen in die Festsetzungen übertragen, um hier rechtliche Verbindlichkeit zu erlangen.

Anhang 1 Verlegung der Ausgleichsfläche für BP Nr. 27 und Nr. 29 gemäß Planfeststellung



(ohne Maßstab)

Anhang 2 Ermittlung der Eingriffsflächen



(ohne Maßstab)