

MARKT MARKT SCHWABEN

Flächennutzungsplan 16. Änderung

Neue Darstellungen:

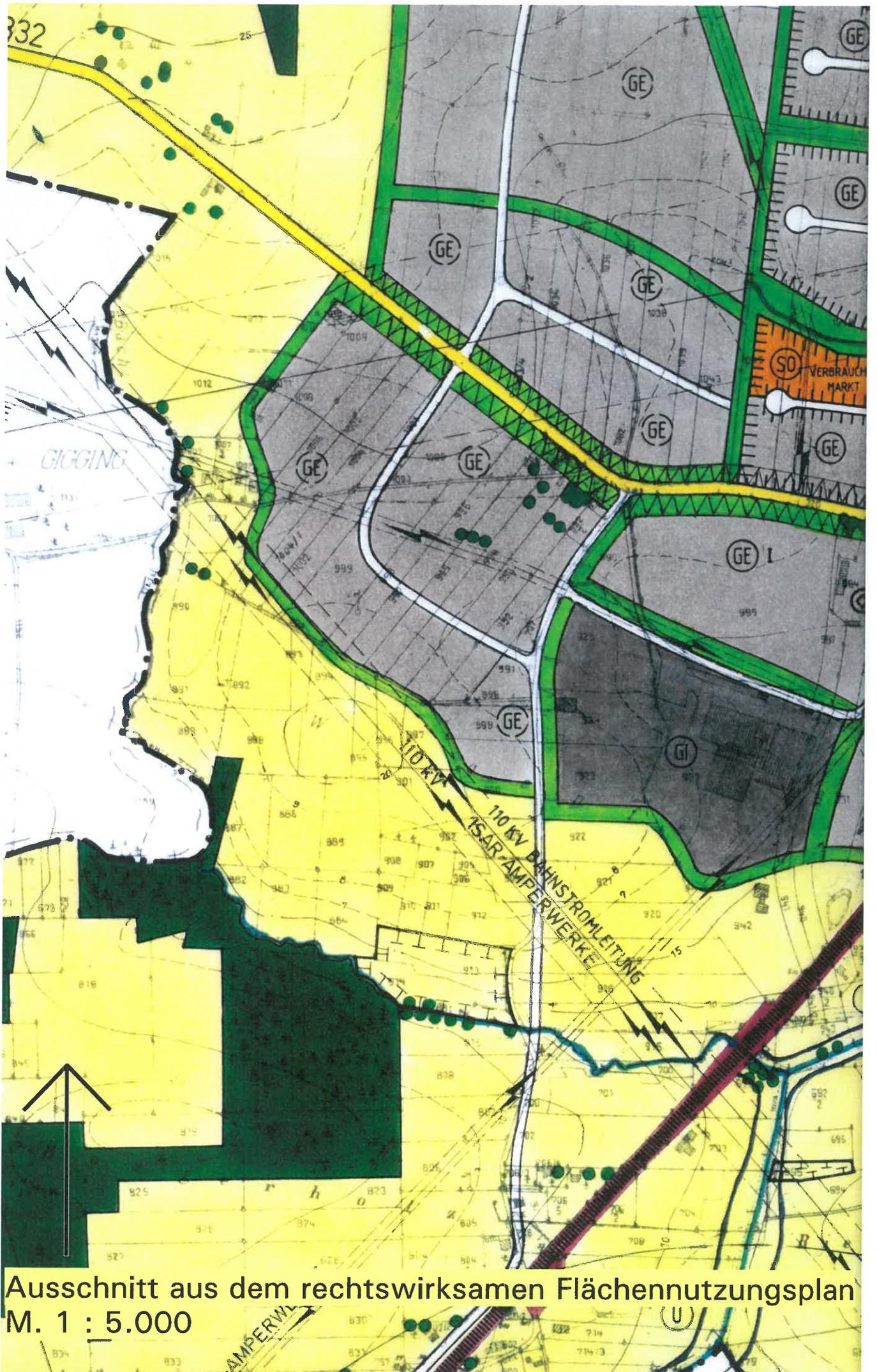
-  Umgriff
-  Gewerbegebiet
-  Ortsrandeingrünung
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
-  Regenrückhaltebecken
-  Hochspannungsfreileitung vorhanden

M 1 : 5000

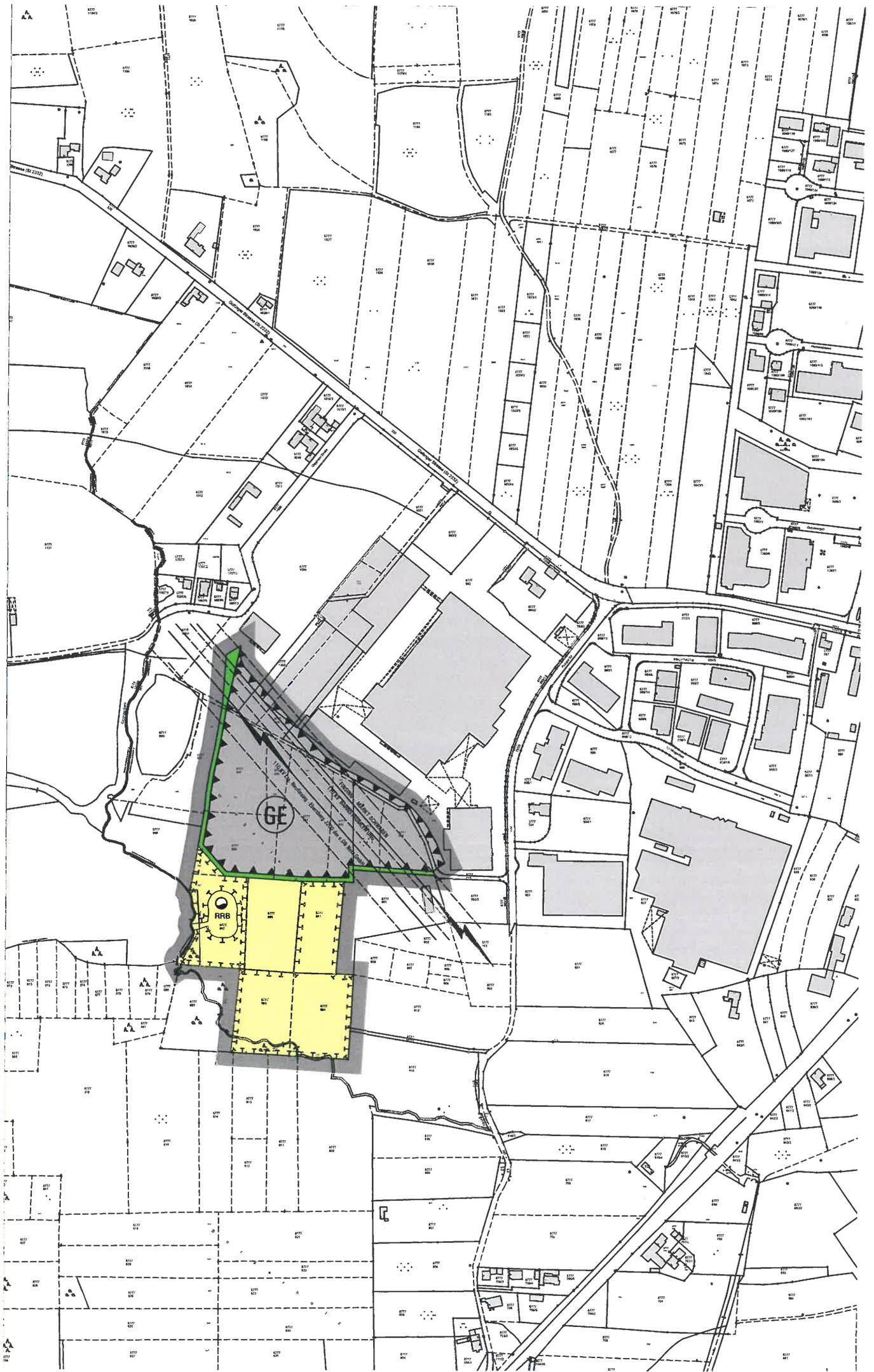


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle
AZ.: 610-41/1-27
E.M

München, den 10.01.2011



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
M. 1 : 5.000



Verfahrensvermerke

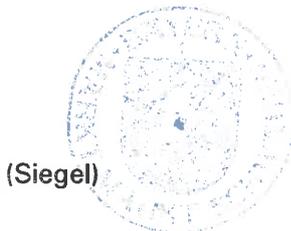
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 16. Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Marktgemeinderat Markt Schwaben am 13.04.2010 gefasst und am 16.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 16. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.06.2010 hat in der Zeit vom 03.06.2010 bis 30.06.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 16. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.06.2010 hat in der Zeit vom 10.06.2010 bis 30.06.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat Markt Schwaben am 06.07.2010 gebilligten Entwurfs der 16. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.07.2010 hat in der Zeit vom 20.07.2010 bis 20.08.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 16. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 05.10.2010 wurde vom Marktgemeinderat Markt Schwaben am 05.10.2010 gefasst.



(Siegel)

Markt Markt Schwaben, den 21. Dez. 2017
Georg Hohmann
.....
(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung der 16. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 05.10.2010 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 06.12.2010, Az.: 34.2-4621-EBE 14-1(10) erteilt.

.....
.....
(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 16. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte nach nochmaliger Behandlung im Marktgemeinderat (Beitrittsbeschluss) am 05.01.2018; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.01.2011 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



(Siegel)

Markt Markt Schwaben, den 05.01.2018
Georg Hohmann
.....
(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

Markt

Markt Schwaben

Landkreis Ebersberg

16. Flächennutzungsplan-Änderung
für den Bereich des „Gewerbegebiet Süd“

10.01.2011

Begründung



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

Der Markt besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981. Der vorliegenden 16. Flächennutzungsplan-Änderung liegt die um die 1.-8. Änderung ergänzte Fassung aus dem Jahre 1998 zu Grunde. Die weiteren Änderungen (9.-15. Änderung) liegen entweder nicht im Umfeld des vorliegenden Ausschnitts oder sind noch nicht abgeschlossen.

Die vorliegende Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Lagerflächen Gienger“ durchgeführt.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für die Erweiterungs- und Umbauarbeiten der Fa. Gienger zu schaffen. Zu diesem Zweck soll eine neue ca. 3 ha große Fläche ausgewiesen werden für die Errichtung eines Freilagers. In diesem Zuge können dann die auf dem derzeitigen Firmengelände befindlichen Lagerflächen für die Errichtung von dringend erforderlichen Lagerhallen genutzt werden. Die Flächen schließen unmittelbar südwestlich an das vorhandene Firmengelände an. Diese Flächen werden über das derzeitige Firmengelände erschlossen.

Alternativen, das Freigelände an anderer Stelle zu errichten scheidet für die Firma aus betrieblichen Gründen aus, da dadurch die Betriebsabläufe erheblich beeinträchtigt würden und zudem wesentlich mehr Verkehrsbewegungen erzeugt würden. Die Freiflächen sind durch querende 110-KV-Leitungen vorbelastet, Maßnahmen zur Gebietseingrünung stützen die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets. Zur emissionsfachlichen Relevanz dieser Leitungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (vgl. Ziffer 2.3.8) verwiesen.

Zusätzlich werden auf Grund einer Auflage der Regierung von Oberbayern die Gewerbeflächen mit Immissionsbeschränkungen belegt. „Auf Grund der bereits bestehenden, großflächigen GE- und GI-Flächen nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist aus Gründen der Vorsorge die im Umfeld liegende Wohnbebauung vor zusätzlichen Immissionen zu schützen“ (Zitat Genehmigungsbescheid vom 06.12.2010).

Die erforderlichen Maßnahmen zu Eingriff und Ausgleich werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt und nachgewiesen. Die hierzu erforderlichen Aussagen sind im beiliegenden Umweltbericht erläutert.

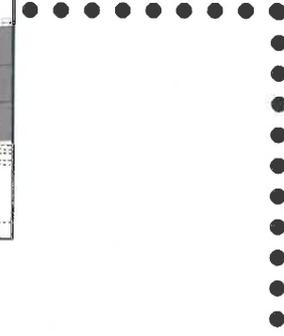
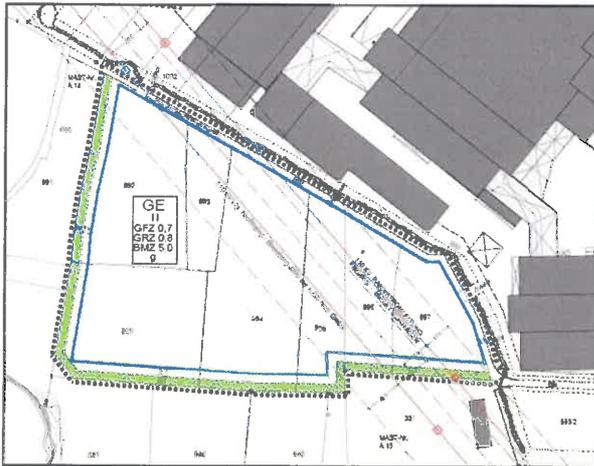
Markt Schwaben,

21. Dez. 2017
.....
(Datum)


.....
(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

16.FNP-Änderung „Lagerflächen Gienger“, Markt Schwaben

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gienger Logistik KG
Poinger Straße 4
85570 Markt Schwaben



U-Plan - Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Juli 2010

Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt.....	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs.....	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB).....	4
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt).....	4
2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt).....	5
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung (anlagebedingt).....	5
2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche (anlagebedingt).....	5
2.3.5	Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung sowie Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)	5
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	5
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	5
2.3.8	Wechselwirkungen	5
2.3.9	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	5
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	6
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	7
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	8
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	8
6.1	Verfahren und Methodik	8
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	8
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	8
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	8

1. Einleitung

Der Marktgemeinderat Markt Schwaben hat beschlossen, für einen Bereich, welcher südlich an die bestehenden Gewerbeflächen der Fa. Gienger angrenzt, die 16.FNP-Änderung und den Bebauungsplan „Lagerflächen Gienger“, Markt Schwaben aufzustellen, um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Freilagers zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu den Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.¹

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Die Bauleitplanung „Lagerflächen Gienger“ wird mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen zur Errichtung eines Freilagers im südlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen der Fa. Gienger zu schaffen und zugleich durch grünordnerische Maßnahmen eine Einbindung des Freilagers in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Schwaben ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Das Plangebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist im Norden, Osten und Süden von einem gekieste(n) Feldweg umgeben. Dieser war im nördlichen Bereich bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gienger“ Markt Schwaben Nr. 55 als Feld- und Waldweg festgesetzt. Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Leitung der e.ON Netz GmbH und einer 110 kV-Bahnstromleitung gequert.

- Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfadens kommt den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu (Kat. I).

¹ vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Artenschutzrechtliche Aspekte

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der querenden 110 kV-Leitungen kommt dem Plangebiet keine entscheidungserhebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen zu.

Boden und Geologie: Das Plangebiet liegt im Bereich von mächtigen Lößlehmlagerungen aus der Würmeiszeit (vgl. Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Blatt 7837 Markt Schwaben). Auf den Lößlehmlächen entstanden mächtige überwiegend bindig-tonige, teilweise schluffige Böden, welchen eine sehr hohe Ertragsfunktion beizumessen ist und welche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt sind.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs mit einer sehr hohen Ertragsfunktion eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu (Kat. II).

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Gigginger Bach liegt außerhalb des Plangebietes und grenzt im Südwesten an dieses an. Gemäß mündlicher Aussage des Ingenieurbüros Schlegel aus dem Jahr 2003, steht das Grundwasser im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen der Fa. Gienger zwischen 17 m und 20 m unter Gelände an. Demzufolge ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lagerflächen Gienger“ von einem hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Gebieten mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu (Kat. II).

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu (Kat. I).

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Gewerbeflächen geprägt. Als Vorbelastung sind zudem die das Gebiet überspannenden 110 kV-Stromleitungen zu werten. Im weiteren Plangebietsumfeld positiv wirken die Flächen um den Gigginger Bach. Eine besondere Bedeutung für die Erholungseignung kommt dem Plangebiet nicht zu.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt dem intensiv genutzten Plangebiet ohne strukturierende Elemente eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kat. I).

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)
[vgl. Karte 1: Bestand]

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft
	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung
Klima und Luft	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

kommt den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch: Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die benachbarten Gewerbeflächen geprägt. Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes ist bereits vorgezeichnet, eine besondere Bedeutung für die Erholung kommt dem Gebiet nicht zu. Durch die Gewerbegebietserweiterung werden ortsansässige Arbeitsplätze gesichert und ausgebaut.

Bilddokumentation



Bilder erste Reihe: Blick von Süden auf das Plangebiet; Bild zweite Reihe: Blick auf das Umspannwerk, welches im Anschluss an das Plangebiet liegt und von welchem die Stromleitungen, die das Plangebiet queren, ausgehen.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes sieht die Planung für den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietseingrünung (Breite: 5 m) ist als eingriffsneutrale Fläche zu werten, da sie derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (geringe Bedeutung) und gemäß Bebauungsplan zu 100% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung sowie Veränderung des Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen 28.393 m² Fläche, welche eine geringe Bedeutung für die Vegetation und als Lebensraum von Tieren haben verloren. Zugleich wird durch Neupflanzung von Gehölzen (Gebietseingrünung) neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von maximal 27.586 m² Fläche möglich. Damit in Verbindung steht ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion).

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung (anlagebedingt)

Aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Maßnahmen zur Regenwasserversickerung gemäß dem derzeit gültigen Stand der Technik vorzusehen.

2.3.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von intensiv genutzter Grünfläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus.

2.3.5 Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung sowie Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Da das Plangebiet aktuell nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist und zudem durch zwei querende 110 kV-Stromleitungen vorbelastet ist, wird durch die Planung keine Betroffenheit von Gebieten, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung wären, ausgelöst. Die durch die Errichtung der Lagerflächen sowie durch eine etwaige Bebauung ggf. ausgelöste Fernwirkung wird aufgrund der Festsetzung einer 5 m breiten Gebietseingrünung gemindert.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Errichtung des Freilagers werden bau- und betriebsbedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen. Aufgrund fehlender Umgebungsbebauung und aufgrund der festgesetzten Gebietseingrünung werden die Auswirkungen jedoch gering sein.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.9 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs [vgl. Karte 2: Planung, Beeinträchtigungsintensität]

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevante Beeinträchtigungsintensität feststellen zu können, wird die aktuelle naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes (s. Punkt 2.1) in Zusammenschau mit der Eingriffsschwere (s. Punkt 2.2) betrachtet.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung Flächen, welche aktuell eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen (Kategorie I) mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) überbaut werden dürfen, liegt eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I (Faktorenspanne 0,3 - 0,6) vor.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind und in diesem Zusammenhang einen Beitrag liefern, den Kompensationsaufwand insgesamt gering zu halten. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt. Die 5 m breite Gebietseingrünung, welche aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (geringe Bedeutung) und gemäß Bebauungsplan zu 100% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird als eingriffsneutrale Fläche gewertet und wird demzufolge nicht als Vermeidungsmaßnahme in Anrechnung gebracht.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

<p>Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellplätze sind so zu gestalten, dass zwischen den Stellplätzen nach mindestens jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist. • Vorsehen von sockellosen Einfriedungen, Mauern in geringer Länge sind nur als Ausnahme zulässig. • Fenster- und torlose Wandflächen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • vgl. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden.
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Befestigung mit Asphalt oder Beton ist sowohl im Bereich der Erschließung, als auch innerhalb der Grundstücke nur im reinen Fahrbahnbereich und bei Lagerflächen mit Elektro-Staplerverkehr zulässig. Im Bereich anderer Plätze und Wege dürfen Befestigungen nur mit Pflaster aus Klinker, Beton- oder Naturstein, mit offener Fuge versehen werden. Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Rasengitter zu befestigen.
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster- und torlose Wandflächen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden durch entsprechende Farb- und Materialwahl (zurückhaltende matte Farben, senkrechte Untergliederung der Fassaden durch Fenster, außenliegende Stützen, Vor- und Rücksprünge), • Fenster- und torlose Wandflächen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
<p>Grünordnerische Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • vgl. Maßnahmen zum Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie Landschaftsbild

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, weitreichend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung sowie die Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche (110 kV-Stromleitungen), welche aktuell eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, zu werten. Durch die Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und Kommunalplanung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen. Darüber hinaus werden aufgrund einer Auflage der Regierung von Oberbayern die Gewerbeflächen mit Immissionsbeschränkungen belegt. „Auf Grund der bereits bestehenden, großflächigen GE- und GI-Flächen nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist aus Gründen der Vorsorge die im Umfeld liegende Wohnbebauung vor zusätzlichen Immissionen zu schützen“ (Zitat Genehmigungsbescheid vom 06.12.2010).

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,45 zugrunde gelegt. Demzufolge ergibt sich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff (Eingriffsfläche 27.586 m²) ein Ausgleichserfordernis von 12.414 m².

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Flurstücke Fl.Nrn. 883, 885, 887 und 888 realisiert.

Die Flächen Fl.Nrn. 883 und 887 grenzen jeweils an den teilweise in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gigginger Bach an und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen Fl.Nrn. 885 und 888 werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Durch Extensivierung der Nutzung und Schaffung einer feuchten Bodenmulde durch Bodenabtrag wird eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen angestrebt, die den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen dienen. Ferner steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Hochwasserschutzkonzeptes der Marktgemeinde Markt Schwaben.

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt::

- Aushagerung der Flächen durch 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes bis zum Erreichen des Entwicklungsziels (ca. 10 Jahre)
- Im Anschluss extensive Nutzung durch einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung (organisch und mineralisch)
- Verzicht auf Pestizideinsatz
- Schaffung von feuchten Bodenmulden durch Bodenabtrag

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden in einem Ausgleichsplan festgesetzt und dem Bebauungsplan „Lagerflächen Gienger“ Markt Schwaben zugeordnet. Zugleich werden die Maßnahmen durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes, welcher mit dem Bauantrag vorzulegen ist, darzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bei Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens, welches in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 887 vorgesehen wird, wird nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Alternativen, das Freigelände an anderer Stelle zu errichten scheidet für die Firma aus betrieblichen Gründen aus, da dadurch die Betriebsabläufe erheblich beeinträchtigt würden und zudem wesentlich mehr Verkehrsbewegungen erzeugt würden.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand erhalten bleiben. Ein besonderes Biotopotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für die vorliegende Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Ausweisungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Marktgemeinderat Markt Schwaben hat beschlossen, für einen Bereich, welcher südlich an die bestehenden Gewerbeflächen der Fa. Gienger angrenzt, die Bauleitplanung „Lagerflächen Gienger“, Markt Schwaben aufzustellen, um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Freilagers zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Auswirkungen Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren, naturnaher Boden wird versiegelt, die Grundwasserneubildung wird vermindert, Flächen können ihre allgemeine Funktion für die Kaltluftentstehung nicht mehr erfüllen, die Landschaftsbildqualität wird gemindert.

In der Tatsache, dass das Freilager an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und nur Flächen in Anspruch nimmt, welche eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen und aufgrund von querenden 110 kV-Stromleitungen bereits vorbelastet sind, ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung und von schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild geleistet. Zudem stützen Maßnahmen zur Gebietseingrünung eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs verbleiben durch die Bauleitplanung ausgelöste erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert, indem die Flurstücke Fl.Nrn. 883 und 887, Gemarkung Markt Schwaben als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Bebauungsplan „Lagerflächen Gienger“ zugeordnet werden. Die Flächen grenzen jeweils an den teilweise in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gigginger Bach an und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch Extensivierung der Nutzung und Schaffung einer feuchten Bodenmulde wird eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen angestrebt, die den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen dienen. Ferner steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Hochwasserschutzkonzeptes der Marktgemeinde Markt Schwaben.

Markt Schwaben, 21. Dez. 2017

Markt Markt Schwaben



Georg Hohmann
Erster Bürgermeister

Markt Markt Schwaben

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zu 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Markt Markt Schwaben

Die zusammenfassende Erklärung enthält folgende Angaben:

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde hat eine Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Teil der Begründung dokumentiert sind.

Wesentliche Auswirkungen auf die dort untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, die gegebenen topografischen und landschaftlichen Aspekte wurden, soweit als möglich, berücksichtigt.

Neben den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in diesem Plan werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zusätzliche Flächen in erheblichem Umfang südlich der neuen GE-Ausweisungen als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Prüfung von Alternativen und der Gründe für die Wahl dieses Planstandorts ist festzustellen, dass die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets unter Wahrung der innerbetrieblichen Abläufe und Zusammenhänge nur an einem Standort möglich und sinnvoll erscheint, der unmittelbar an den bestehenden Betrieb anschließt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Einwendungen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesbund für Vogelschutz vorgebracht.

Die Einwendungen der Unteren Immissionsschutzbehörde konnte abgeholfen werden durch die Zusage, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange und Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind bzw. eventuell durch notwendige Vorlage schalltechnischer Gutachten nachzuweisen sind.

Die Einwendungen aus naturschutzfachlicher Sicht sowie von Seiten des Landesbund für Vogelschutz, bei denen es u. a. um die befürchtete Einschränkung des Lebensraums für Störche ging sowie die Größenordnung des notwendigen Ausgleichs, wurden aufgegriffen indem die Ausgleichsflächen deutlich vergrößert wurden. Der Eingriff durch das geplante Regenrückhaltebecken wurde damit ebenfalls berücksichtigt sowie die Nahrungshabitate für die Störche deutlich vergrößert.

Ferner wurden auf Grund einer Auflage der Regierung von Oberbayern die Gewerbeflächen mit Immissionsbeschränkungen belegt.

Markt Schwaben, den 21. Dez. 2017

.....
(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)