

Gemeinde Graben
Rathausplatz 1
86836 Graben



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia"

Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

Textteil und Begründung

ENTWURF

Verfasser:

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

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

München, den 12.12.2018

Inhaltsverzeichnis

Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

Teil B Festsetzung durch Text

Teil C Begründung

1	GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN.....	3
1.1	Zu Teil A Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)	3
1.2	Zu Teil B Textteil (textliche Festsetzungen).....	4
2	BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB.....	4
2.1	Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
2.2	Änderung der Planzeichnung (Maß der baulichen Nutzung - Erweiterung des Baugebietes GE 1).....	4
2.3	Änderung des Satzungstextes (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	5
3	UMWELTBERICHT	6
3.1	Einleitung	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
3.4	Zusätzliche Angaben.....	11
3.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

Anlage Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25
"Gewerbegebiet Via Claudia" der Gemeinde Graben und mit der Bezeichnung
LA07-017-G25-01 vom 01.07.2013

Die Gemeinde Graben, Landkreis Augsburg erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung als

Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. L 25 „Gewerbegebiet Via Claudia“ vom 12.07.2010 wird wie folgt geändert:

1. Innerhalb des im Teil A Planzeichnung als „Bereich der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen“ erfassten Teils des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia " werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. L 25 durch die Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A Planzeichnung) der vorliegenden 1. Änderung sowie durch folgende Festsetzung durch Text (B) ersetzt (bzw. geändert, ergänzt).
2. Im Übrigen gelten weiter die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. L 25 in der Fassung vom 12.07.2010.

B Festsetzung durch Text

§ 13

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (10) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des GE1 ist eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung mit einer Gesamtbreite von mindestens 5 m aus autochthonen Gehölzen (Baumanteil ca. 10 %) zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Gemeinde in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, _____.____.2019

Andreas Scharf
1. Bürgermeister

C Begründung

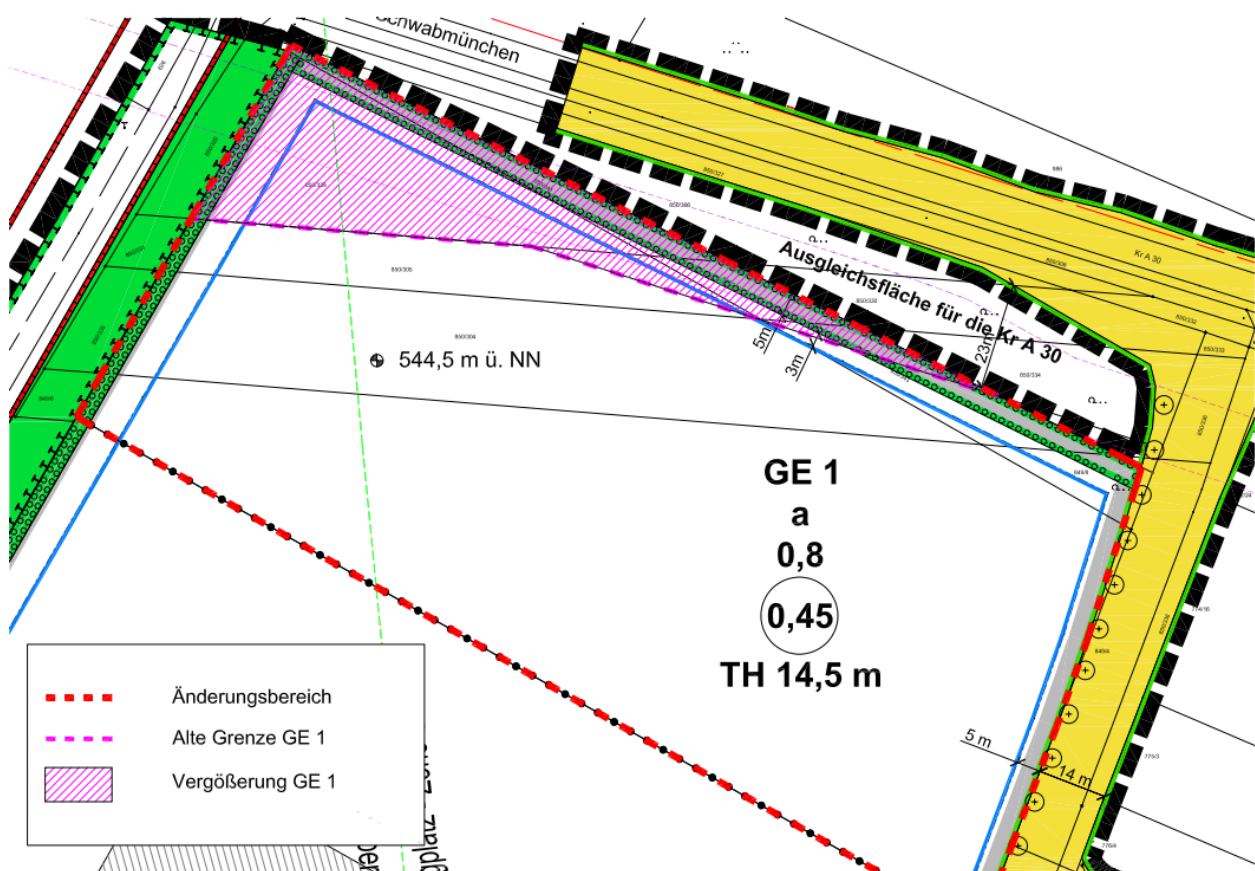
1 Geänderte Festsetzungen

1.1 Zu Teil A Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)

Die Änderungen der Planzeichnung betreffen lediglich Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 im Norden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. L 25. In der Planzeichnung zur 1. Änderung wird dieser Bereich als "Bereich mit Änderung der zeichnerischen Festsetzungen" bezeichnet. Im Vorfeld wurden die entlang der Kr A 30 liegenden Flurstücke umverlegt bzw. neu geordnet. In der Folge wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die Gewerbebegrenzung im Nordwesten um bis zu 43 m nach Norden und im Nordosten um bis zu 5 m nach Süden versetzt. Das Gewerbegebiet GE 1 vergrößert sich somit um ca. 2.610 m². Mit der Gewerbegebietsänderung wird der Geltungsbereich entsprechend der neuen Flurstückssituation angepasst (siehe Abbildung 1).

Innerhalb des in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans L 25 vom "Bereich mit Änderung der zeichnerischen Festsetzungen" erfassten Teils des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. L 25 durch die zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

Abbildung 1 Überblick zur 1. Änderung des Bebauungsplans L 25 (maßstabslos)



1.2 Zu Teil B Textteil (textliche Festsetzungen)

Zu § 13 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ des alten, rechtverbindlichen Bebauungsplans L 25 „Gewerbegebiet Via Claudia“ wird Absatz 10 ergänzt, demgemäß entlang der nördlichen Grenze des GE1 eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung mit einer Gesamtbreite von mindestens 5 m aus autochthonen Gehölzen (Baumanteil ca. 10 %) zu entwickeln ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2.1 Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" beabsichtigt die Gemeinde Graben verbesserte planungsrechtliche Voraussetzungen für ein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet und eine verbesserte Eingrünung entlang der Nordgrenze herzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" mit den o.g. Anpassungen beschlossen.

Über verschiedene Flächenänderungen wird der Zuschnitt des Gewerbegebiets zur besseren Nutzbarkeit optimiert. Ziel der Planung bleibt die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet (GE).

Im Übrigen werden die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. L 25 formulierten und planerisch umzusetzenden Ziele beibehalten. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung behalten außerhalb der hier behandelten Änderungen ihre Gültigkeit.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde das Planungskonzept im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung zur öffentlichen Einsichtnahme vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 ausgelegt. Parallel dazu wurden mit Schreiben im Auftrag der Gemeinde Graben vom 17.05.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich berücksichtigt. Auf die Bedenken der Nachbargemeinde Kleinaitingen bezüglich einer unzureichenden Eingrünung im Norden des Gewerbegebietes wurde eingegangen, indem ein fünf Meter breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in die Planung aufgenommen wurde, der in Form einer Baumhecke umgesetzt werden soll. Zudem sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg auf der verlegten "Ausgleichsfläche zur A 30" nun zweireihige Baumhecken in deutlich dichterem Bepflanzung vorgesehen.

2.2 Änderung der Planzeichnung (Maß der baulichen Nutzung - Erweiterung des Baugebietes GE 1)

Im Norden des Baugebietes GE 1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. L 25 verläuft die Grenze des Gewerbegebietes und die Baugrenze angelehnt an den Verlauf der außerhalb gelegenen "Ausgleichsfläche zur Kreisstraße A 30". Ziel der Änderung ist eine Arrondierung der Fläche des Gewerbegebietes. Dafür wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg im Vorgriff zur Änderung des Bebauungsplanes die im Nordwesten, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene "Ausgleichsfläche zur Kreisstraße A 30" planlich an die Stelle der zum bisherigen (also rechtskräftigen) Bebauungsplan gehörigen Ausgleichsfläche A 1 verlegt (vgl. Abbil-

1). Die bisher im Nordosten gelegene Ausgleichsfläche A 1 entfällt und der entsprechende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Bebauungsplanes erbracht. Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in diesem Bereich geändert, so dass die neue "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Grenze des Gewerbegebietes und die Baugrenze werden in der Folge an den neuen Verlauf der Geltungsbereichsgrenze angepasst. Zur besseren Eingrünung des Gewerbegebietes wird zwischen Geltungsbereichs- und Baugrenze eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Die Baugrenze rückt dadurch acht Meter von der neuen Geltungsbereichsgrenze ab.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan läuft das Baugebiet GE 1 im Westen konisch zusammen, was sich im Nachhinein als für Gewerbebetriebe schlecht nutzbar herausgestellt hat. Um die Nutzbarkeit des Baugebietes zu optimieren wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg der oben beschriebene Flächentausch vorgenommen. Die entstehende Form ist nun besser nutzbar.

Das Gewerbegebiet GE 1 vergrößert sich somit um ca. 2.610 m² auf ca. 20.600 m².

Im Zuge der vorliegenden Änderung wurde die Verschiebung der Bauverbots- und der Baubeschränkungslinie aufgrund der geplanten Verbreiterung der Kreisstraße A 30 (Stand: August 2013) bereits berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Straßenplanung noch geringfügig ändern kann.

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

Ansonsten gelten die Aussagen der Begründung (Teil C) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. L 25 unverändert weiter.

Um Aussagen zu den Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 25 hinsichtlich Lärmimmissionen zu erhalten, wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH von der Gemeinde Graben mit der Berechnung und Bewertung der (veränderten) Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" der Gemeinde Graben und mit der Bezeichnung LA07-017-G25-01 vom 01.07.2013 (vgl. Anlage) entnommen werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in Bezug auf das Gesamtbebauungsplangebiet eine Pegeländerung von maximal 0,1 dB(A). Bei dieser geringen Pegeländerung kann von einer Zumutbarkeit ausgegangen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht unter Kapitel 3.3 behandelt.

2.3 Änderung des Satzungstextes (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die Planzeichnung stellt zukünftig entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine zusätzliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar, deren Gestaltung durch die Ergänzung des Satzungstextes vorgegeben werden soll. In Anlehnung an die Gestaltung des Grünstreifens entlang der Kr A 30 im benachbarten Bebauungsplan L 24 wird eine naturnahe Hecke mit einem Baumanteil von ca. 10 % festgesetzt. Die ähnliche Bepflanzung bewirkt eine einheitliche, stimmige Fassung der Gewerbegebiete sowie des Straßenraumes entlang der Kr A 30. Zudem werden die Gewerbegebiete besser in die Landschaft eingebunden und die Bebauung optisch abgeschirmt.

Mit dem zusätzlichen Grünstreifen wird der Forderung der Nachbargemeinde Kleinaitingen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nach einer verbesserten Grüneinfassung des Gewerbegebietes nach Norden bzw. zum eigenen Gemeindegebiet hin nachgekommen.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 23.9.2004 (zuletzt geändert am 11.06.2013) ist für die Änderung des Bebauungsplans L 25 eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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

Die Ausführungen des Umweltberichtes beziehen sich lediglich auf die geänderten Festsetzungen.

3.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes L 25 optimiert die Gemeinde Graben in dem festgesetzten Gewerbegebiet die Voraussetzungen für zukünftige Gewerbeansiedlungen. Dazu wird für den Teilbereich des Gewerbegebietes GE 1 die Ausformung der Fläche arrondiert. Außerdem wird durch eine Baumhecke im Norden des Planungsgebietes die Eingrünung des Gewerbegebietes sowie dessen Einbindung in die Landschaft deutlich verbessert. Genauere Angaben zu Art und Umfang der Änderungen sind der Planzeichnung sowie der Begründung zu entnehmen.

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

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

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

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

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der räumlichen und inhaltlichen Beschränkung auf die durch die Änderung erfolgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB werden für die Erweiterung des Baugebietes GE 1 die Punkte

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planungsschutzgutbezogen in zusammengefasster Form abgehandelt.

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

Mensch und seine Gesundheit

Die im Änderungsbereich festgesetzte Gewerbebebauung wurde noch nicht umgesetzt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich an der A 30 ist eine Ausgleichsfläche, die mit Magerrasen mit einigen Feldgehölzen und -hecken bestanden ist. Die direkt anschließenden Flächen werden im Süden gewerblich und in den sonstigen Richtungen landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Kr A 30 liegt zudem die auf Kleinaitinger Flur von einem breiten Gehölzstreifen begleitete Römerstraße Via Claudia. Die weitere Umgebung des Änderungsbereiches ist geprägt durch Gewerbeflächen im Osten und Süden, die stark frequentierte B 17 weiter östlich sowie eine ausgeräumte Feldflur im Westen und Norden.

Das Planungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung für eine naturbezogene Erholungsnutzung; lediglich im Norden verläuft entlang der Kr A 30 ein straßenbegleitender Weg, der als überörtlicher Radweg genutzt werden kann. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist an der A 30 bereits die Herstellung eines straßenbegleitenden Radweges und von Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Lärmbelastungen gehen derzeit vom Änderungsbereich nicht aus.

Mit der Anpassung des Baugebietes GE 1 gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen einher. Lediglich die Ausgleichsfläche A1 wird nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches, sondern extern erbracht und die "Ausgleichsfläche zur A 30" verlegt. Der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Radweg bleibt unverändert.

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage). Gemäß der Untersuchung ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Gesamtbebauungsplangebiet eine Pegeländerung von maximal 0,1 dB(A). Bei dieser geringen Pegeländerung kann, lt. Gutachter, von einer Zumutbarkeit ausgegangen werden.

Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre die Erholungsnutzung am Radweg durch den gleichmäßig breiten Grünstreifen etwas besser.

Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich wird bis auf die außerhalb des Geltungsbereiches liegende "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er ist unmittelbar umgeben von der vielbefahrenen Kr A 30 im Norden, der Erschließungsstraße im Osten, dem Gewerbegebiet im Süden und der Via Claudia im Westen. Aufgrund der Strukturarmut und der generell geringen Flächengröße hat er damit insgesamt nur eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der europäi-

schen Vogelschutzrichtlinie gemäß § 10 BNatSchG sind im direkten Umfeld des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG innerhalb des Untersuchungsraums und sind somit von der Planänderung nicht betroffen.

Mit der zusätzlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auf ca. 1.000 m² eine naturnahe Hecke mit einem Baumanteil von ca. 10 % entstehen. Die Strukturvielfalt und die Lebensraumqualität werden dadurch insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Tiere erhöht. Aufgrund der Lage zwischen der Kr A 30 und dem Gewerbegebiet sind dennoch keine naturschutzfachlich wertvollen Arten zu erwarten.

Ausgehend vom planungsrechtlich genehmigten Bestand kommt es im Planungsgebiet innerhalb der "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" zum Lebensraumverlust. Diese besitzt aufgrund der strukturgebenden Vegetation (Magerwiese mit Feldgehölzen) einerseits und der Nähe zur vielbefahrenen Straße und der geringen Breite andererseits naturschutzfachlich eine mittlere Bedeutung. Zusätzlich wird ein Teil der Ackerfläche überplant, die einen geringen naturschutzfachlichen Bedeutung hat. Es ist von erheblichen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenbestand auszugehen, sodass der Lebensraumverlust einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt (vgl. Kapitel Maßnahmen zum Ausgleich).

Die zu verlegende und weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches liegende "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" verkleinert sich mit der Verlegung um ca. 1.390 m². Der Lebensraumverlust stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachdem die Lage nur geringfügig verändert wird, wird die bisherige Funktion der Ausgleichsfläche auch in Zukunft in ähnlicher Art und Weise erfüllt werden können.

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

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich ist bislang unversiegelt. Das Gelände ist nahezu eben. Durch die intensive Bewirtschaftung ist der Boden stark anthropogen geprägt. Auffüllungen oder Altlasten sind für den Änderungsbereich gegenwärtig nicht bekannt. Zu den Eigenschaften des Untergrundes und des Bodens wird auf den Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan verwiesen. Für den Bereich der "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" wird von gleichen Bedingungen ausgegangen. Aufgrund der Nutzung als Ausgleichsfläche unterliegt der Boden hier aber wieder einer ungestörten Regeneration des Bodens und einer natürlichen Bodenentwicklung.

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

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine der Ausgleichsflächen an der Kr A 30 von Süden her verschmälert und im Gegenzug das Gewerbegebiet und die überbaubare Fläche etwas vergrößert. Bei Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 nimmt die Versiegelung im Änderungsbereich um etwa 2.100 m² zu. Auf vollversiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, während auf teilversiegelten Flächen die Bodenfunktionen noch eingeschränkt wirksam sind. Die Neuversiegelung von Böden stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes dar und ist auszugleichen (vgl. nachfolgendes Kapitel Abschnitt Maßnahmen zum Ausgleich).

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

Weitere Schutzgüter

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

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes durch die Anpassung des Gewerbegebietes wurden für den Großteil der Schutzgüter nicht festgestellt, daher sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen. Generell behalten die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im rechtskräftigen Bebauungsplan ihre Gültigkeit und sind auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

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

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

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

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

Die von der Änderung betroffene Ausgleichsfläche besitzt aufgrund der strukturegebenden Vegetation (Magerwiese mit Feldgehölzen) einerseits und der Nähe zur vielbefahrenen Straße und der geringen Breite andererseits naturschutzfachlich eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (gemäß Leitfaden: Kategorie II). Der ebenfalls betroffene Teil der Ackerfläche besitzt nur eine geringe Bedeutung (gemäß Leitfaden: Kategorie I). Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)“ gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zuzuordnen. Für Gebiete von mittlerer bzw. geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Verbindung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung grundsätzlich ein Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0 bzw. von 0,3 bis 0,6. Wegen der Vorbelastung durch die Kreisstraße A 30, der geringen Flächengröße und der vorhandenen Gewerbegebiete wird ein Ausgleichsfaktor von 0,8 bzw. von 0,4 für die beiden Flächenanteile verwendet.

Zusätzlich zum Ausgleichsbedarf durch direkte Eingriffe entsteht ein weiterer Ausgleichsbedarf durch die Verlegung des ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs auf der Ausgleichsfläche A 1. Die folgende Tabelle stellt die Ermittlung des durch die Änderung entstehenden Ausgleichsbedarfs detailliert dar.

Tabelle 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Vergrößerung des GE1

Biotoptyp Bestand	Eingriffsfläche (m²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
Magerwiese mit Feldgehölzen	2.210	0,8	1.768
Ackerfläche	510	0,4	204
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.720</i>		<i>1.972</i>
zzgl. entfallene Ausgleichsfläche A1 (1.880 m ²) mit Anrechnung zu 50 %*			940
Summe			2.912

*Mit dem Flurstückstausch an der A 30 wird die "Ausgleichsfläche zur Kr A 30" an die Stelle der heutigen Ausgleichsfläche A1 verlegt und die Ausgleichsfläche A1 extern erbracht. Aufgrund der Lage an der A 30 wurde die Ausgleichsfläche A1 nur zu 50 % als Ausgleich anerkannt, folglich werden 50 % der Ausgleichsfläche A1 extern erbracht.

Mit einer Eingriffsfläche von 2.720 m² ergibt sich bei Anwendung der o.g. Ausgleichsfaktoren ein Ausgleichsbedarf von 1.970 m². Zusätzlich der zu verlegenden Ausgleichsfläche A1 ist insgesamt ein Ausgleich auf 2.912 m² erforderlich.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf externen Flächen nachgewiesen. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 436 in Reichertshofen erbracht. Das insgesamt ca. 5,0 ha große Grundstück in Reichertshofen wird bereits teilweise als Ausgleichsfläche für die Gemeinde Graben genutzt, wobei derzeit noch 11.273 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Der Ausgangszustand der o.g. Maßnahmenfläche ist Wirtschaftsgrünland vom Typ Arrhenatheretalia. Ziel der Optimierung ist die Schaffung eines Biotopverbundes zwischen der Waldfläche im Westen, dem Biotop im Norden und den bestehenden Gehölzstrukturen im Süden des Grundstücks. Ein Gesamtkonzept für das Ausgleichsgrundstück wurde von Herrn Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christoph Goslich erstellt.

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes L 25 verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (Ausgleichsbedarf 2.910 m²) kann auf der angegebenen Ausgleichsfläche Flurstück 436 in Reichertshofen außerhalb des Planungsgebietes in geeigneter Weise vollständig kompensiert werden.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen (Flur-Nrn. 722, 723, 724, 726 in der Gemarkung Graben sowie Fl.Nr. 223/3 in der Gemarkung Untermeitingen) des Ursprungs-Bebauungsplanes L 25 wurden inzwischen hergestellt und gemäß den planerischen Vorgaben umgesetzt bzw. werden entsprechend gepflegt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3.4 Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Zuge der Umweltprüfung wurde das Fachgutachten "Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" der Gemeinde Graben" (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 01.07.2013) erstellt.

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

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

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

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

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

3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Insgesamt wird durch die Änderung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet GE 1 inkl. der überbaubaren Fläche arrondiert und Entwicklung einer naturnahe Baumhecke im Norden des Gewerbegebietes festgesetzt. Durch die Änderung wird die Nutzbarkeit des festgesetzten Gewerbegebietes optimiert und die Eingrünung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nachgebessert. Aus umweltfachlicher Sicht stellt die Änderung eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die geplante Änderung festgestellt.

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

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld der Planänderung nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereiches können gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Beim Schutzgut Boden/Fläche wird der Anteil an versiegelten Böden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zunehmen. Auf diesen Flächen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Dabei bestimmt der tatsächliche Versiegelungsgrad die Erheblichkeit der Beeinträchtigung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden stellt einen erheblichen und somit auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG dar. Ebenfalls einen

ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes stellt der anteilige Verlust einer Magerwiese mit Feldgehölzen und einer Ackerfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Die Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahmen in der Form der Schaffung eines Biotopverbundes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Der Ausgleich wird auf Flurstück 436 in Reichertshofen erbracht. Auf der Ausgleichsfläche können die Eingriffe in den Naturhaushalt in geeigneter Weise kompensiert werden.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 25 "Gewerbegebiet Via Claudia"

Anlage **Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Via Claudia" der Gemeinde Graben" und mit der Bezeichnung LA07-017-G25-01 vom 01.07.2013**