



Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de

**UMWELTBERICHT ZUM VOR-
HABENBEZOGENEN BE-
BAUUNGSPLAN**

**„ERWEITERUNG SCHREI-
NEREI FINKELE“**

GEMEINDE EBERSHAUSEN

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

STAND: 29. NOVEMBER 2011

PROJEKT-NR. 8533 25

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	3
1.3	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	4
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	6
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	9
4	Planungsalternativen	12
5	Zusätzliche Angaben	12
5.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise bei der Zusammenstellung der Angaben	12
5.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	13
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
7	Verfasser	13

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht werden durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen und Vegetationstypen im Plangebiet sowie auf Grundlage von vorliegenden Sekundärdaten (Schallgutachten, Baugrunduntersuchung, grünordnerische Erhebung) und einer Auswertung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen mit Umweltbezug die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes bewertet.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ebershausen stellt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen, unmittelbar östlich der Bundesstraße B 300 und südlich der Kreisstraße GZ 13, auf.

Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht zum Neubau der Erweiterung des bestehenden Schreinereigebäudes und eines Wohngebäudes zu schaffen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, weil das zu bebauende Grundstück nicht vollständig zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zählt. Die betreffende Fläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauungen und Nutzungen freizuhalten. Das Vorhaben dient keinen im Außenbereich privilegiert zu verwirklichenden Zwecken im Sinne von § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Bei dem Bauvorhaben handelt es sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 19. Januar 2011 stehen dem Bauvorhaben ohne Bauleitplanung ortsplanerische Gründe entgegen. Aufgrund der Größe der geplanten Betriebserweiterung besteht Planungsbedürftigkeit im Sinne der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Ebershausen. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die 1994 gebaute Schreinerei ist entsprechend des stetig gestiegenen Auftragszuwachses der letzten 5 bis 6 Jahre nicht mehr für die Tätigkeiten ausreichend.

Die geplante Erweiterung der Schreinerei umfasst eine Halle für die Durchführung von Holzbearbeitungsarbeiten und ein Trockenlager zur Lagerung des Plattenmaterials. Der geplante Hallenneubau ist von dem bestehenden Schreinereigebäude abgerückt. Die Verbindung zur Bestandshalle erfolgt über ein Verbindungsgebäude, in dem u. a. Büros und Besprechungszimmer vorgesehen sind. Die Mindesthöhe des Erweiterungsbaus ergibt sich aus der notwendigen lichten Raumhöhe von 4,2 m zzgl. der Konstruktionshöhe unter Berücksichtigung der gewählten Dachform und Dachneigung. Die Zu- und Ausfahrt der Anlieferung und der Versand erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt im Südwesten mit Anbindung an die B 300 und führt um die Holzbearbeitungshallen. Die wettergeschützte Be- und Entladezone befindet sich zwischen Hallenneubau und Trockenlager im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Die Zahl der gewerblich Beschäftig-

ten wird sich voraussichtlich durch den Neubau von 8 auf max. 13 Arbeitnehmer erhöhen; die Zahl der Beschäftigten im Bürobereich von jetzt 1 Person auf max. 3 Personen. Die Betriebszeiten der Schreinerei sind weiterhin werktags zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Als technische Betriebseinrichtung sind Glattzenschnittanlage mit automatischer Lagerung, computergesteuertes Holzbearbeitungszentrum, Kantenleimmaschine mit Rückführung und weiterer Holzbearbeitungsmaschinen aus dem Bestand vorgesehen. Die im Zuge der Arbeiten anfallenden Holzspäne werden mittels Absauganlage in das bestehende Holzspänesilo geführt.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Norden/Nordosten muss aufgrund der Lkw-Umfahrt und der weiterer betrieblicher Erfordernisse auf dem gleichen Höhengniveau des bestehenden Geländes erfolgen. In diesem Zusammenhang sind Geländeabgrabungen erforderlich. Das anfallende Abtragungsmaterial kann gemäß Auskunft des Vorhabenträgers von der Gemeinde Kirchhaslach für den Böschungsfuß der Kirchhaslacher Straße verwendet werden.

Es ist vorgesehen, dass der Be- und Entladebereich versiegelt wird, während die Stellplätze und die Lkw-Umfahrung nur eine Kiesbefestigung erhalten sollen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung der Schreinerei an die B 300. Die bestehende Zufahrt wird nicht verlegt und auch nicht durch eine weitere Zufahrtmöglichkeit ergänzt. Die Größe des Plangebietes (Mischgebiet, Bestand und Planung) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha zzgl. ca. 0,37 ha Ausgleichsfläche.

Vorhabenträger des Erweiterungsbaus der bestehenden Schreinerei Finkle und des geplanten Wohnhauses sind Monika und Bernhard Finkle, Fichtenweg 1, 86491 Ebershausen.

1.3 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Wassergesetzen, sind hier besonders die Naturschutz- und Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sind auch die artenschutzrechtlichen Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Im Zusammenhang mit der an verkehrsstarken Straßen heranrückenden Mischgebietenutzungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Der Regionalplan der Region Donau-Iller enthält für das Plangebiet keine konkreten flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Weitere konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

Die Gemeinde Ebershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Topographie:

Das Gelände im Bereich des geplanten Mischgebietes steigt von Norden nach Süden von ca. 520,0 bis auf ca. 526,5 m über NN an. Das derzeitige Betriebsgelände der Schreinerei Finkle befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 520,0 bis 520,5 m über NN und weist im Nordosten, Osten und Süden eine Böschung auf, die das Betriebsgeländenniveau mit dem natürlich anstehenden Gelände verbindet. Dem Bebauungsplan ist eine Geländevermessung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom Februar 2011 zugrunde gelegt.

Derzeitige Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südwesten der bestehende Schreinereibetrieb Finkle östlich der B 300. Nach Norden und Osten grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese) an. Weiter nördlich verläuft in Nord-West-/Süd-Ost-Richtung die Kreisstraße GZ 13. Das Plangebiet ist durch die Vorbelastung des Straßenverkehrslärms, der bereits existierenden gewerblichen Nutzung im Südwesten und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Boden/Geologie:

Gemäß des zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten Baugrundgutachtens (Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 9. Juni 2011) sind im Nahbereich der bestehenden Schreinerei zuoberst anthropogene Auffüllungen (schwach schluffiges, sandiges Kalkschottermaterial) vorhanden. Unterhalb dieser Auffüllung bzw. unterhalb der Grasnarbe im bisher unbebauten Bereich stehen die natürlichen, unterschiedlich mächtigen Deckschichten an. Diese Deckschichten setzen sich im überwiegenden Teil des Plangebietes aus stark sandigen Schluffen in weicher bis steifer Konsistenz bzw. aus stark schluffigen Sanden zusammen. Unterhalb der natürlichen Deckschichten wurden mittelpleistozäne Hochterrassenschotter aufgeschlossen, die sich aus stark bis schwach schluffigen, sandigen bis stark sandigen Kiesen zusammensetzen. Unter den Hochterrassenschottern befinden sich die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse.

Die natürlichen Deckschichten sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Hochterrassenschotter sind prinzipiell zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, weisen jedoch stark schwankende Schichtdicken auf. Die im tieferen Bereich anstehenden Tertiärsande sind insgesamt durchlässig und zur Versickerung von Niederschlagswasser mäßig geeignet. Gemäß Aussage eines Baugrundgutachtens zum Bebauungsplan von Kling Consult, Krumbach sollten grundsätzlich aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse etwaige Versickerungsanlagen im nördlichen, talseitigen Bereich des Plangebietes angeordnet werden. Bei der Anordnung von Versickerungseinrichtungen im bergseitigen Bereich besteht im vorliegenden Fall grundsätzlich die Gefahr von Vernässungen in den tiefer liegenden Bereichen.

Wasser:

Gemäß Baugrundgutachten Kling Consult, Krumbach ist von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von geschätzt 517,0 m über NN auszugehen.

Fauna und Flora/Schutzgebiete:

Aufgrund der langjährigen, intensiven landwirtschaftlichen und handwerklichen Nutzung ist im Plangebiet selbst und seiner Umgebung von einer nutzungsgeprägten faunistischen und floristischen Ausstattung auszugehen. Zudem ist das Plangebiet durch die beiden Verkehrsstraßen Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13 überprägt. Zoologische Untersuchungen liegen nicht vor. Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete vor. Ebenso sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete) betroffen.

Baum- und Strauchbestände befinden sich lediglich im Südwesten des Plangebietes, im Bereich der bestehenden Schreinerei. Die Bäume und Sträucher dienen der Eingrünung des Betriebsgeländes und befinden sich vornehmlich im Randbereich des bebauten Grundstückes. Naturschutzfachlich bedeutende Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes sind keine Baum- und Strauchbestände vorhanden.

Klima/Luft:

Das Plangebiet stellt im Bereich der bisher ungenutzten Fläche eine klimaaktive Fläche im Hinblick auf die Kaltluftproduktion dar. Dem natürlichen Gelände folgend verläuft die Kaltluftabflussbahn Richtung Norden/Nordwesten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Bundesstraße B 300 (auf einer Böschung erhöht liegend) das Gutnachtal durchschneidet.

Landschaft:

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen und stellt die abschließende Bebauung dar.

Das Landschaftsbild im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung ist durch die Nutzung des südwestlichen Planbereiches der bestehenden Schreinerei Finkle und die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und intensiv genutzte Feldflur im verbleibenden Plangebiet geprägt. Des Weiteren dominieren die beiden Hauptverkehrsstraßen B 300 und Kreisstraße GZ 13 das Plangebiet. Das Plangebiet stellt die Hangleite der nördlich der Kreisstraße GZ 13 verlaufenden Gutnach dar. Aufgrund der Zerschneidung des Gutnachtals durch die Bundesstraße und Kreisstraße ist jedoch vom Plangebiet aus die Gutnach nicht im offensichtlichen Blickfeld.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor. Neben dem bestehenden Schreinereibetrieb im Südwesten des Plangebietes sind keine weiteren Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Da vor Beginn der Planung innerhalb des Geltungsbereiches ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestand (bedingt durch die bestehende handwerkliche und landwirt-

schaftliche Nutzung), kann davon ausgegangen werden, dass dieser sich auch ohne die Planung künftig nicht verändern würde. Eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Schreinerei Finklele an anderer Stelle in der Gemeinde Ebershausen wäre aufgrund der zu hohen Investitionskosten nicht zu erwarten.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Mischgebietsnutzung ermittelt. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden Anlagen und betriebsbedingten Auswirkungen.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Lärmvorbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch die westlich und nördlich verlaufenden Verkehrsstraßen Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13.

Aufgrund des verträglichen Miteinanders des bestehenden Schreinereibetriebes und der südlich anschließenden schützenswerten Nutzung der Gemeinde Ebershausen ist auch weiterhin von einem verträglichen Nebeneinander hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen auszugehen. Die geplante Erweiterung ist abgerückt von der bestehenden schützenswerten Nutzung geplant, so dass sich grundlegend keine Veränderung der Bestandssituation hinsichtlich der Gewerbelärmbelastung für den Ortsbereich ergibt. Gemäß Aussage des Vorhabenträgers ist es im Rahmen der Erweiterung vorgesehen, primär bestehende Bearbeitungsmaschinen in den von der schützenswerten Nutzung abgerückten Erweiterungsbau zu verlagern und den internen Betriebsablauf neu zu organisieren.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bundesstraße B 300 und der Kreisstraße GZ 13 wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf die geplanten schützenswerten Nutzungen. In einem Schallgutachten Verkehrslärm (Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 30. August 2011 und Ergänzung Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 29. November 2011) wurde nachgewiesen, dass bei Verwirklichung von passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) sind nicht zu erwarten, da die i. d. R. maßgeblichen Voraussetzungen (Ballungsraum, starke Verkehrsbelastung, geschlossene Bebauung, austauscharmes Kleinklima etc.; kumulativ) vorliegend nicht gegeben sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Bei der Nutzung als Mischgebiet ist aufgrund der Versiegelung durch die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes und des geplanten zugehörigen Wohnhauses und des damit einhergehenden Freiflächenentzugs im Vergleich zur aktuellen Nutzung mit Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Die betroffenen Lebensräume sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Überprägung des Plangebietes insgesamt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung und stellen eine als artenarm zu bewertende Agrarbiozönose dar.

Schutzgut Boden:

Die Bodenoberfläche im bisher landwirtschaftlich genutzten Plangebiet ist unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind jedoch durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche

Nutzung gestört. Mit der Versiegelung im Mischgebiet (Erweiterung Schreinerei und Neubau Wohnhaus) kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen. Im südwestlichen Plangebiet, welches bereits heute durch die Schreinerei genutzt wird, ist bzgl. der Bodenfunktionen von keinen Änderungen auszugehen.

Um den Betriebsablauf der Schreinerei zu gewährleisten und zukunftsfähig zu optimieren, sind für die Realisierung des Bauvorhabens Flächenabgrabungen erforderlich, um den Erweiterungsbau inkl. Lkw-Umfahrt auf das jetzige Geländehöheniveau der bestehenden Betriebsfläche anzugleichen. Der Übergang zwischen neuem Geländehöhepunkt und bestehendem Gelände soll mittels Böschungen und in den Bereichen, in denen aufgrund des Platzmangels Böschungen nicht zu realisieren sind, durch Stützmauern aus natürlichem Material, z. B. Trockenmauer aus Naturstein erfolgen. Das bei den Abgrabungen anfallende Bodenmaterial kann für den Hangfuß der Kirchhaslacher Straße der Gemeinde Kirchhaslach zur Verfügung gestellt werden. Durch den Eingriff in das natürlich anstehende Gelände kommt es zu Veränderungen im Bodenaufbau.

Die Baugrunduntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat ergeben, dass der natürliche Boden im Plangebiet bei einer Bebauung nur bedingt erhalten werden kann. Der natürlich vorkommende Boden ist nicht im erforderlichen Maße als Baugrund belastbar und muss daher teilweise ausgetauscht werden. Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau großflächig unverändert erhalten bleiben können.

Schutzgut Wasser:

Die natürlichen, zuoberst anstehenden Deckschichten sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Hochterrassenschotter sind prinzipiell zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die im tieferen Bereich anstehenden Tertiärsande sind insgesamt durchlässig und zur Versickerung von Niederschlagswasser mäßig geeignet. Zweckmäßigerweise sollten bei der Errichtung bspw. von Rigolen die natürlichen Deckschichten bis zum Erreichen der Hochterrassenschotter bzw. der Tertiärsande restlos entfernt werden. Grundsätzlich sollen aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse etwaige Versickerungsanlagen im nördlichen, talseitigen Bereich des Plangebietes (südöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraße B 300 und der Kreisstraße GZ 13) angelegt werden. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nördlich der Mischgebietsfläche eine private Grünfläche/Ausgleichsfläche fest, auf welcher im nordwestlichen Teil eine ökologische Wasserrückhaltung zur Versickerung des im Plangebietes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser vorzunehmen ist.

Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet auf die nördlich verlaufende Gutnach können wegen der großen Entfernung ausgeschlossen werden.

Ein direkter Eingriff der geplanten Gebäude in das Grundwasser (MHGW ca. 517,0 m über NN) ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft:

Das Plangebiet liegt an zwei Hauptverkehrsstraßen. Zumindest unmittelbar an diesen Verkehrsstraßen sind luftschadstoffbedingte Emissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Wie beim Schutzgut Mensch beschrieben, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen anzunehmen. Die geplante Überbauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung beeinträchtigen das Kleinklima. Es kommt dadurch zu einer verstärkten Erwärmung der Flächen gegenüber der Umgebung (Wärmeinseleffekt). Bei vorliegender Pla-

nung handelt es sich jedoch um sehr kleinräumige Flächenversiegelungen am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen.

Die Sicherung der großen zusammenhängenden Grünfläche entlang der Kreisstraße GZ 13 trägt dazu bei, die Durchlüftungsfunktion des Gutnachtals in diesem Bereich zu erhalten. Ohne die Bebauung würde die klimaaktive Fläche im Hinblick auf die Kaltluftproduktion in ihrer ganzen Breite unverändert bleiben. Kleinklimatische Veränderungen würden nicht auftreten. Neupflanzungen von Bäumen verbessern die klimatische Bestandssituation.

Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche, intensiv genutzte Feldflur geprägt. Lediglich die Eingrünung der Betriebsfläche der Schreinerei Finklele stellt ein gliederndes Element dar. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Feldflur und vor allem den Verkehrsstraßen Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13 geprägt. Mit der Erweiterung der bestehenden Schreinerei erfährt das Landschaftsbild eine Änderung. Die bisher in diesem Bereich vorhandene Freifläche wird zur Siedlungsfläche umgewandelt. Durch grünordnerische Maßnahmen der Eingrünung wird jedoch ein Übergang in Natur und Landschaft geschaffen. Vor allem durch die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Anschluss an das Mischgebiet kann eine Aufwertung durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen für das Landschaftsbild geschaffen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt. Bodenfunde können jedoch im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die im südwestlichen Plangebiet bestehenden Einrichtungen der Schreinerei Finklele bleiben erhalten. Weitere Erkenntnisse über Kultur- und Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung:

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen Nutzung grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter auf, jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch:

Mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen wird auf Ebene des Bebauungsplanes der Schutzanspruch der im Plangebiet zulässigen schützenswerten Nutzungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften sichergestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Es werden durch die randliche Eingrünung des Mischgebietes sowie durch eine großflächige Ausgleichsfläche im nördlichen Anschluss an das Mischgebiet Strukturanreicherungen geschaffen, so dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermindert und ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden:

Durch die Beschränkung der Überbaubarkeit auf den privaten Grundstücksflächen, die geplante Eingrünung und die Beschränkung der Abgrabung auf das notwendige Maß wird der Eingriff auf die Bodenfunktionen vermindert.

Schutzgut Wasser:

Die im Zuge der Flächenversiegelungen auftretenden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden durch die im Plangebiet festgesetzte Versickerung ausgeglichen.

Schutzgut Klima/Luft:

Mit der Beschränkung von Flächenversiegelungen, den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung des Mischgebietes reduzieren sich die Veränderungen auf das Kleinklima.

Schutzgut Landschaft:

Mit den randlichen Eingrünungsflächen und der im Norden vorgelagerten Ausgleichsfläche wird eine wirksame Einbindung der Mischgebietsfläche in die Landschaft erreicht.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:

Die Ausweisung des Mischgebietes im Bereich der Erweiterung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Fläche durch die geplante Erweiterung der Schreinerei und des Wohnhauses und den dadurch verursachten Freiflächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes durch die Schreinerei und des Wohnhauses für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar. Auch die für die Realisierung der Bebauung erforderlichen Geländeabgrabungen sind als Eingriff in das Landschaftsbild entsprechend zu berücksichtigen. Es wird die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG angewendet.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Berechnung des erforderlichen Ausgleiches liegt der Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen der Bauleitplanung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung 2003, zugrunde. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme- und bewertung)
- Erfassen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bestandsaufnahme und -bewertung:

<i>Schutzgüter</i>	<i>Ausbreitung</i>	<i>Wert</i>
Arten- und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland/Nahbereich zur Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13	I, oberer Wert
Böden	anthropogen geprägt, Grünlandnutzung	II, unterer Wert
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II, unterer Wert
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatische Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	I, oberer Wert

Aus der Bestandsaufnahme des Plangebietes gemäß Leitfaden ergibt sich eine naturschutzfachliche Einstufung des Plangebietes in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Diese Einstufung kann auch dahingehend untermauert werden, dass das Plangebiet von zwei bedeutenden Verkehrsstraßen (Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13) eingegrenzt ist. Eine entsprechende Überprüfung des Plangebietes durch bereits erfolgte Eingriffe ist gegeben.

Erfassen des Eingriffs:

Die Gesamtgröße des geplanten Mischgebietes beträgt 10.027 m². 3.858 m² sind jedoch bereits durch die bestehende Schreinerei inkl. der zugehörigen Freiflächen in Anspruch genommen, so dass die tatsächliche Eingriffsfläche eine Größe von 6.169 m² umfasst.

Gemäß Leitfaden ist das Plangebiet insgesamt als Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad) gekennzeichnet.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Der Leitfaden gibt bei Gebieten des Typs A und der Kategorie I Kompensationsfaktoren in einer Spannweite von 0,3 bis 0,6 vor. Im vorliegenden Fall wird für den geplanten Erweiterungsbereich eines ortsansässigen Handwerkerbetriebs der Kompensationsfaktor 0,6 gewählt.

Die Größenordnung der erforderlichen Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Eingriffsfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Somit beläuft sich die erforderliche Kompensationsfläche auf 3.702 m² (6.169 m² x 0,6).

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben erfolgt im gleichen Naturraum wie der Ausgleich, nämlich im Gutnachtal. Die erforderliche Ausgleichsfläche liegt unmittelbar im Anschluss an die Eingriffsfläche. Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen eine ökologische Wasserrückhaltung vorzunehmen. Auf den Flächen, die nicht der ökologischen Wasserrückhaltung dienen, sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten in

Abständen von 8 m bis 12 m zu pflanzen. Die Bebauungsplanzeichnung stellt das Entwicklungskonzept in den Grundzügen als Hinweis dar. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die erforderliche Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1408, Gemarkung Ebershausen mit einer Fläche von 3.750 m².

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wird die erforderliche Kompensationsfläche in einer Größenordnung von 3.702 m² 1 zu 1 durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche abgedeckt, so dass kein weiterer externer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

Pflanzmaßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird, z. B. Pflanzung standortheimischer hochstämmiger Laubbäume innerhalb der privaten Grünfläche, Bepflanzung der Böschungen.

Im Bereich des geplanten Wohnhauses ist auf der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen – Ortsrandeingrünung die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. An der privaten Grundstücksfläche mit einer Breite von 5 m sind mindestens 3 hochstämmige standortheimische Hochbäume zu pflanzen. Grundsätzlich ist je Strauch eine Pflanzdichte von 3 m² einzuhalten.

Die Eingrünung der Schreinerei entlang der B 300 und die Bepflanzung der Böschungen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Gebäudes durchzuführen. Ebenso ist die Ortsrandeingrünung im Bereich des geplanten Wohnhauses spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung desselben durchzuführen.

4 Planungsalternativen

Aufgrund des seit Jahren bestehenden Standortes der Schreinerei Finklele ist die Realisierung der Erweiterung nur an gegebenem Standort rentabel. Die vorliegende Planung basiert auf den betriebstechnischen Erfordernissen des spezialisierten Schreinereibetriebes. Weitere Planungsalternativen werden aufgrund dessen nicht erörtert.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ist die Schalltechnische Begutachtung Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 30. August 2011 inkl. der Ergänzung vom 29. November 2011 sowie für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse das Baugrundgutachten des Baugrundinstituts Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 9. Juni 2011. Grundlage für die Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ist die Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg vom 15. Dezember 2010 zur Bauvoranfrage der Schreinerei Finklele. Spezielle Prüfungen artenschutzrechtlicher Aspekte erfolgten aufgrund der Agrarbiozönose mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung

nicht. Der vorliegende Umweltbericht wird bedarfsweise durch umweltrelevante Informationen fortgeschrieben.

5.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Um die gewünschte Eingrünung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen zu können, wird die Durchführung der Maßnahmen und die ordnungsgemäße Pflege auf den jeweiligen Grundstücksflächen ca. 2 Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude durch Ortseinsicht überprüft.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen plant die Schreinerei Finkle eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes. Zugleich ist ein dem Betrieb zugehöriges Wohnhaus geplant.

Um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der Planung zeigt, dass mit dem Vorhaben über das bisherige Maß hinausgehende Belastungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft verbunden sind, jedoch keine erheblichen Auswirkungen. Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung tragen dazu bei, Auswirkungen der Planung zu minimieren. Nach den Ergebnissen einer durchgeführten Bilanzierung zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und Abwägung der naturschutzfachlichen Belange im Bebauungsplanverfahren ist der Eingriff durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche ausgeglichen.

7 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 29. November 2011



Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter:



Dipl.- Geogr. Wolpert