



Gemeinde Ensdorf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE)
„Götzenöd - Bauunternehmen und Musterhaussiedlung“
Bauunternehmen Singer-Bau GmbH
in der Gemarkung Wolfsbach**

**BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht**

Gemeinde:	Ensdorf
Landkreis:	Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk	Oberpfalz-Niederbayern
Vorhabenträger:	Singer Bau GmbH Bauunternehmen Gf. Thomas Singer Götzenöd 3 92266 Ensdorf
Entwurf vom:	08.02.2023
Endausfertigung vom:	
Entwurfsverfasser:	Hollweck Plan + Bau GmbH Planungsbüro Kirchweg 1 92286 Rieden

Inhaltsverzeichnis

1.0 Baurechtliche Voraussetzungen	4
1.1 Planungs- und Verfahrensstand	4
1.2 Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.2 Ziel und Zweck der Planung	5
2.0 Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes	6
2.1 Geographische Lage	6
2.2 Geologie	6
2.3 Umgrenzung	6
2.4 Größe des Planungsgebiets	6
3.0 Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen	7
4.0 Immissionsschutz	8
5.0 Altlasten	8
6.0 Erschließung	8
6.1 Verkehrserschließung	8
6.2 Technische Infrastruktur	9
6.2.1 Elektrizitätsversorgung	9
6.2.2 Wasserversorgung	9
6.2.3 Abwasser	9
6.2.4 Niederschlagswasserableitung:	9
6.2.5 Gasversorgung	10
6.2.6 Telefon/Telekom/TV Kabel	10
6.2.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt	10
7.0 Festsetzungen durch Text - geplante bauliche Nutzung	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise	11
7.4 Stellung der Gebäude	11
7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11

7.6 Einfriedungen	12
7.7 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan	12
8.0 Umweltbericht	13
8.1 Einleitung	13
8.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	13
8.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	13
8.2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
8.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung	15
8.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter	16
8.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze	16
8.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	17
8.2.5 Schutzgut Boden	17
8.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft	18
8.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	20
8.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:	20
8.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20
8.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	21
8.4.4 Ausgleichsmaßnahmen	22
8.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen	24
8.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	25
8.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
8.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1.0 Baurechtliche Voraussetzungen

1.1 Planungs- und Verfahrensstand

Die Gemeinde Ensdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, festgestellt am 10.09.2021

Der Gemeinderat hat am 16.09.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Götzenöd – Bauunternehmen und Musterhaussiedlung“ Bauunternehmen Singer-Bau GmbH , in der Gemarkung Wolfsbach im Parallelverfahren beschlossen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das betroffene Grundstück derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um die Nutzung dieser Fläche als Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, der die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) – Bauunternehmung festsetzt.

In der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Berichtigung der Nutzung vorgenommen.

1.2 Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

An die Gemeinde Ensdorf ist das 1970 gegründete Bauunternehmen Singer herangetreten, mit der Absicht, seinen in Götzenöd ansässigen Betrieb zu erweitern.

Das Bauunternehmen Singer sieht sich aufgrund der im Bestand vorhandenen, nah an seinen Betrieb grenzenden Wohnbebauung sowie Eingrenzung von öffentlichen Straßen gezwungen, einen Teil des Betriebes auszulagern.

Auf einem Teil des Grundstücks mit den Flurnummern 1216 in der Gemarkung Wolfsbach soll das Bauunternehmen Singer angesiedelt werden.

Der Standort befindet sich im südlichen Ortsrand von Götzenöd und ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und passt sich an die Eigenart der näheren Umgebung an.

Die Erschließung erfolgt am Ortseingang und belastet den Ortskern nicht.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für das Bauunternehmen Singer-Bau soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Neben dem Bebauungsplan werden parallel der Vorhabens- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag aufgestellt, die zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt werden.

Der Betreiber, Herr Singer Thomas, ist auch der Vorhabenträger.

Er trägt alle Planungs- und Erschließungskosten.

In die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

Südlicher Bereich des Gewerbegebietes:

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sind zwei Lagerhallen mit je (ca. 40 m x 20 m) sowie ein Ausstellungsgebäude mit (ca. 16m x 12m) geplant.

(siehe hierzu nachfolgende Grundrisse, Ansichten, Vorentwurf als Anlage).

In den Lagerhallen sollen alle betriebseigenen Baumaschinen untergebracht werden, im Ausstellungsgebäude sollen Bauprodukte wie z.B. Zimmertüren, Fenster, Muster von Mauersteinen usw. ausgestellt werden, hier soll auch zugleich die Beratung erfolgen.

Der Außenbereich kennzeichnet sich durch einen großzügigen Lagerplatz für Baumaterial, Schüttgüter wie Sand, Schotter, Bauabfälle.

Zusätzlich soll die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Maschinenhalle erfolgen. Somit kann der betriebseigene Stromverbrauch zum Teil selbst erzeugt und gedeckt werden.

Nördlicher Bereich des Gewerbegebietes:

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes, angrenzend an die Ortschaft Götzenöd, soll eine Musterhaussiedlung entstehen.

Hier sollen zukunftsweisende Bauweisen vereint mit ökologischen Gesichtspunkten realisiert werden, dieser Bereich des Gewerbegebietes soll den Kunden (Bauwilligen) nur nach Terminvereinbarung zugänglich gemacht werden, in diesem Bereich wird eine Kundenparkplatz angelegt.

Diese beiden Standorte ermöglicht die Errichtung einer kompakten Betriebsstätte mit kurzen Betriebswegen und somit einer nachhaltigen, ökonomisch sinnvollen Wirtschaftsweise.

Als mittelständiges Unternehmen mit dem Ziel eines gesunden Wachstums, ist dies die einzige Möglichkeit einer andauernden unternehmerischen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Hauptverwaltung, wie Büros mit Sozialräumen, bleibt in der Ortschaft Götzenöd im bestehenden Bürogebäude.

Eingrünung

Zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich, sowie entlang der Kreisstraße und zu den offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) erfolgen bzw. entstehen.

Ziel ist es durch geeignete Pflanzmaßnahmen das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft und in die Ortsrandlage einzufügen.

Die Außenfassaden und Dächer der Gebäude sollen sich in die Landschaft einfügen.

2.0 Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes

2.1 Geographische Lage

Das geplante Grundstück liegt im Süden von Götzenöd und ist über einen Wirtschaftsweg und eine befestigte Einfahrt erschlossen.

Im mittleren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Senke, so dass eine Bebauung im nördlichen und südlichen Bereich sinnvoll ist.

2.2 Geologie

Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) (Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25))

Kurzname des Baugrundtyps	F,mhi
Baugrundtyp	Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten
Beispiele für Gesteine	Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen
Mögliche Bodengruppen	
Mittlere Tragfähigkeit	hoch bis sehr hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis	häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand)

Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) (Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25))

Kurzname des Baugrundtyps	L,bg
---------------------------	------

Baugrundtyp	Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies
Beispiele für Gesteine	Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande
Mögliche Bodengruppen	ST, GU*, SU*, GT*, ST*, teils GE, GW, Gl, SE, SW, SI
Mittlere Tragfähigkeit	mittel, teils hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis	oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

2.3 Umgrenzung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Im Osten	Fl. Nr. 1217
Im Süden	Fl. Nr. 1207
Im Westen	Fl. Nr. 1155/3 u. 1204
Im Norden	Fl. Nr. 1139 u. 1216/1

2.4 Größe des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt: 39142 m²

davon

Fläche für Gewerbe südlich	10.948,340 m ²
Fläche für Gewerbe südlich	9.516,800 m ²
Fläche für Gewerbe nördlich	6.385,560 m ²
Private Verkehrsflächen nördlich	1.658,789 m ²
Private Verkehrsflächen südlich	662,899 m ²
Interne Ausgleichsfläche	9.969,610 m ²

3.0 Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen

Im südlichen Planungsgebiet sollen zwei Lagerhallen mit je 40 x 20 m und ein Ausstellungsgebäude mit 16 x 12 m entstehen. Die notwendigen dazugehörigen Umfahrungen und Zufahrten, werden mit wasserdurchlässigen Betonsteinpflaster und/oder geschottert befestigt.

Weiter soll in diesem Gebiet südlich der Lagerhallen ein geschotterter Lagerplatz für Baustoffe entstehen und nördlich des Ausstellungsgebäudes eine Stellfläche für Baumaschinen wie Kräne, LKW-Auflieger und Bagger usw.

Die Zufahrt für diesen Bereich erfolgt über die Kreisstraße AS 22 mit entsprechender Einfahrttrumpete

für Schwerverkehr.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes soll eine Musterhaussiedlung angelegt werden. Die Gebäude sollen nach und nach entstehen. Die Bauweisen werden sich wie in einer Musterhaussiedlung zu erwarten ist, charakteristisch in den Bauteilen unterscheiden.

Möglich sind verschiedene Gebäudetypen wie z.B.

- E + D mit Satteldach und modernen Anbauten
- E + 1 mit Walmdach
- E + 1 mit Pultdach

Sämtliche Gebäude mit Putzfassaden und evtl. Anbauten mit Holzverkleidungen etc.

Die Zufahrt für diesen Bereich erfolgt ebenfalls über die vorhandene befestigte Einfahrt von der Kreisstraße AS 22.

4.0 Immissionsschutz

Aufgrund der betrieblichen Nutzung durch ein Bauunternehmen fallen im südlichen Bereich des Planungsgebietes keine nennenswerten Emissionen an, hier gibt es lediglich Zu- und Abfahrtsverkehr von LKW und Lieferwagen.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (Musterhaussiedlung) sind ebenfalls keine Emissionen zu erwarten, hier werden nur Besichtigungen nach vorhergehender Terminvereinbarung statt.

5.0 Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt im südlichen und nördlichen Bereich über die Kreisstraße AS 22.

Der südliche Bereich des Gewerbegebietes wird 300m vor dem Ortseingang von Götzenöd durch einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Der Wirtschaftsweg mit Einfahrt von der Kreisstraße aus, wird wie im Durchführungsvertrag festgelegt, mit entsprechendem Unterbau, mit Asphalttragdeckschicht vom Vorhabensträger auf 6,00 m breite ausgebaut.

Somit ist die Erreichbarkeit des Planungsgebietes mit den Maschinen und Fahrzeugen des Unternehmens sichergestellt.

Der nördliche Bereich ist über die bestehende gepflasterte Zufahrt von der Kreisstraße AS 22 erreichbar. Die Zuwegung zu der Musterhaussiedlung wird mit entsprechendem Unterbau, mit einem sickerfähigen Pflasterbelag vom Vorhabensträger ausgebaut.

Ebenfalls ist dadurch gewährleistet, dass Feuerwehrfahrzeuge im Ernstfall das südliche und nördliche Gelände ohne Probleme erreichen können.

Im nördlichen Bereich der Musterhaussiedlung werden Stellplätze angelegt.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Elektrizitätsversorgung

Die Gemeinde Ensdorf sowie die Ortschaft Götzenöd wird mit Strom vom Bayernwerk AG versorgt.

Somit kann auch das Baugebiet durch diesen Anbieter mit Energie versorgt werden.

Die übertragbare Leistung für einen normalen Hausanschluss mit 30kW ist hier gegeben.

(Musterhaussiedlung)

Ebenfalls besteht die Möglichkeit den Anschluss später im Falle eines Photovoltaikaufbaus auf die Hallendächer zu erweitern.

6.2.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Ensdorf und die Ortschaft Götzenöd wird über das Wasserversorgungsnetz

Diebiser-Gruppe versorgt.

Sowohl das Wasserdargebot als auch die Wasserspeicherung sind ausreichend und so bemessen, dass auch die Planungsgebiete ordnungsgemäß mit Trinkwasser versorgt werden können.

6.2.3 Abwasser

Die Ortschaft Götzenöd verfügt über kein ordnungsgemäßes Abwassernetz. Sämtliche Gebäude sind an eine eigene Kleinkläranlage angeschlossen, im südlichen Bereich befindet sich ein

Nachklärbecken für alle Anlieger.

Das Abwasser der Musterhaussiedlung und der WC-Anlagen im Ausstellungsgebäude kann somit nur über Kleinkläranlagen erfolgen.

Die Lagerhallen benötigen keinen Wasser- und Abwasseranschluss.

6.2.4 Niederschlagswasserableitung:

Für das anfallende Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich angelegt, dieser Teich

befindet sich in der geplanten Ausgleichsfläche.

Der Ablauf dieses Regenrückhalteteich wird an den Entwässerungsgraben angeschlossen und gelangt hierüber in den Vorfluter in die bestehende freie Natur.

Dieser Teich dient zugleich als Löschwasserentnahme, es ist sicherzustellen, dass immer mindestens 30m³ Wasser bevorratet werden. Die Löschwasserentnahme ist über ein Saugrohr nach DIN 14244 sicherzustellen.

Die Details für die ordnungsgemäß ausgeführte Infrastruktur sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag ist festgeschrieben, dass diese durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

6.2.5 Gasversorgung

Gasversorgung ist nicht vorhanden und wird auch nicht benötigt.

6.2.6 Telefon/Telekom/TV Kabel

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Entsprechende Leerrohre für eine spätere Glasfaseranbindung werden im Versorgungsgraben mit vorgesehen.

6.2.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Amberg-Weizbach.

7.0 Festsetzungen durch Text - geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Bauunternehmen mit Musterhaussiedlung“ festgesetzt. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen sind

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig ist:

1. Gewerbebetrieb: Bauunternehmen mit Musterhaussiedlung

Dies beinhaltet die im Durchführungsvertrag dargestellte Nutzungen wie:

- Anlieferung Baustoffen

- Lagerung weiterer Güter und Baustoffe

Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise wird zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die
- dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet
- sind. Max. zulässige Grundfläche für Wohnhaus und Garage mit Nebengebäude 200 m².

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind folgende Nutzungsschablonen festgelegt:

Zulässig Maschinen- und Betriebshallen, Lager- und Stellplätze, mit einer GRZ

von 0,65 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise.

Zulässig Musterhaussiedlung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ 0,7 in offener Bauweise.

Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage liegen.

Dies gilt für die Maschinenhalle, Ausstellungshalle und die Musterhaussiedlung.

7.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.4 Stellung der Gebäude

Die Lage der Gebäude und baulichen Anlagen ist entsprechend der

Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Die Gebäude sind im Vorhaben und Erschließungsplan Festgeschrieben.

7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Maschinenhalle und Ausstellungsgebäude

a) Außenwände/Fassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig sind auch Holzverschalungen und Metallfassaden Matte Beschichtung (Sandwichelemente)

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

c) Dach

Als Dachformen sind Satteldächer, und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 24° zulässig.

Als Dacheindeckung für die Lagerhallen und das Ausstellungsgebäude ist Trapezblech in rot bis rotbraun zu verwenden.

Die Dachüberstände Traufseite mit Vordach max.4,00m, Giebelseitig max.50cm.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

Musterhaussiedlung

a) Aussenwände/Fassaden

Die Außenwände sind in Putzfassaden mit auch in Teilbereichen mit Holzfassaden oder Fassadenplatten auszuführen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf bis 0,50 m über OK Gelände reichen.

c) Dach

Als Dachformen sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 45°
- Walmdächer von 24° - 30°
- Pultdächer von 5° - 12°
- Vordächer sind zulässig
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig.

7.7 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Die zentralen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages (u.a. Durchführungsfrist, Tragung der Planungs- und Erschließungskosten) wurden in die Begründung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

Vom Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der Aussagen zur Gestaltung und topographischen Lage der geplanten baulichen Anlagen macht (inkl. Ansichten, Schnitte) und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgrund der beiden Bauleitplanverfahren,

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Götzenöd“ – Bauunternehmen und Musterhaussiedlung, in der Gemarkung Wolfsbach mit Grünordnungsplan
- Änderung des Flächennutzungsplans Ensdorf im Bereich des vorhabenbezogenen BBP“

die im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde auf die abgeschichtete Umweltprüfung verzichtet, der Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren.

8.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Götzenöd“ – Bauunternehmen und Musterhaussiedlung in der Gemarkung Wolfsbach mit Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bauunternehmens geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

8.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

8.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Götzenöd, Gemeinde Ensdorf.

Im weiteren Umfeld sind Biotopflächen eingetragen. Diese betreffen allerdings das Plangebiet nicht.

8.2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale: Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Götzenöd, einem historisch gewachsenen Ort, südlich davon befinden sich staatliche- und private Waldflächen.

Der Ort und die Umgebung sind stark landwirtschaftlich geprägt, die umgebenden Wirtschaftswege werden auch als örtliche Spazierwege genutzt. Überörtliche Wanderwege schließen nicht an.

Auswirkungen

Durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes werden der Ort Götzenöd und die umliegenden Gebäude nicht beeinträchtigt. Eine störende Auswirkung in Form von Lärm auf die Immissionsorte (Straße, Wohnbebauung mit Sichtbeziehung) ist nicht zu erwarten. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen keine Störungen und Veränderungen des Landschaftsbildes.

Ergebnis

Durch das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand von Götzenöd entstehen für die umliegende

Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm keine Einschränkungen.

Im Bereich Freizeit und Erholung werden die Störungen durch Eingrünungen der Anlage und entsprechender Ausgleichsmaßnahmen die Umweltauswirkungen als **gering** eingestuft.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Ergebnis Sachgüter

Durch das geplante Bauunternehmen geht der Landwirtschaft eine Ackerfläche verloren, jedoch werden die Beeinträchtigung aufgrund der Eingriffsgröße und der Aufwertung durch Bepflanzungen als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes bekannt (Südliche Ortsrandlage).

Auswirkungen Kulturgüter

Keine Auswirkungen auf Kulturgüter

Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Gewerbegebiets ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Götzenöd nicht gegeben.

Es wird eine Pflanzung Richtung Götzenöd die gleichzeitig als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, angelegt.

Damit ist die Beeinträchtigung auch in dieser Richtung gemildert, sodass nur von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Auf dem Gelände des zukünftigen Gewerbegebietes sind keine Naturdenkmäler oder sonstige Natur-Schutzgebiete bekannt.

Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna – Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop.

8.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Die Anlage grenzt an keine geschützten Landschaftsbestandteile an. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zu Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Fahrzeugen und Erschütterungen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Nach Inbetriebnahme ist weiterhin mit Lärmemissionen zu rechnen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld werden Rückzugsräume für schutzsuchende Tiere geschaffen.

Die Versiegelung der artenarmen Ackerfläche wird durch die Bepflanzung der Randbereiche mit standortheimischen Hecken und durch eine Streuobstwiese ausgeglichen.

Ergebnis

Für die o. g. Schutzgüter auf der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Ausgleichsmaßnahmen mit Grünordnungsfestsetzungen und der geplanten Minimierung der Bodenversiegelung Ersatz geschaffen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

8.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert, von Dörfern und landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das ausgewiesene Gewerbegebiet: Bauunternehmen mit Musterhaussiedlung liegt in einer leichten Talsenke und grenzt im Osten an die freie Landschaft an, im Süden und Osten grenzt das Gewerbegebiet an Wälder. Eine Anbindung im Norden zum Ort wird durch die geplante Ausgleichsfläche in der Talsenke geschaffen.

Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere durch die geplante Heckenbepflanzung entlang der Kreisstraße im Westen und die angegliederte Streuobstwiese in der Talsenke gemindert, jedoch werden erst nach einigen Jahren die Kompensationsmaßnahmen voll wirksam werden.

Der geplante Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet einen Übergang zur freien Landschaft, sowie die Anbindung an den Ort zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Ergebnis

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **mittel** eingestuft.

8.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei der Ackerfläche handelt es sich um lehmige, tonige Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit. Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Bereichsweise kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Die übrige landwirtschaftliche Fläche geht durch die Umwandlung von Acker- in extensives Grünland nicht verloren, sondern wird eher

aufgewertet. Lagerflächen werden soweit wie möglich wassergebunden ausgeführt.

Ergebnis

Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiet, sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw., wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Außerdem bildet sich auf den Ausgleichsflächen eine Krautschicht aus heimischen Gräsern und Kräutern, die eine Filterschicht und somit eine Aufwertung für des Schutzgutes Wasser bewirkt. Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der freien Natur zugeführt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen:

Umweltschutzgut	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Umweltauswirkungen Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering

Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung teilweise Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, Versiegelung soweit wie möglich wassergebunden	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Gebäude,	mittel
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Regenwasser-versickerung	gering

8.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzung einer Eingrünung der Südseite der Musterhausanlage sowie im Osten und im Westen
- Festsetzung einer Eingrünung der Ost und Westseite der Lagerplätze und Hallengebäude.
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Lagerflächen)
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen
- Versickerung von Niederschlagswasser der Musterhaussiedlung

8.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Anlage ist in einem Bereich geplant, der ackerbaulich genutzt wird. Aufgrund der Topografie ist eine größere Fernwirkung der Anlage nicht gegeben, insbesondere in Zusammenwirken mit der geplanten randlichen Eingrünung auf der Nordseite sowie Ost- und Westseite und dem bestehendem Mischwald im Süden.

Direkt im Planbereich sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen auf feldbrütende Vogelarten sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich verbessert sich die Situation für direkt auf Ackerflächen nistende Arten durch entstehende Brachflächen. Viele Arten können in der dichten, hohen Vegetation der Ackerflächen nicht nach Nahrung suchen und sind auf Stellen mit niedrigerer und artenreicherer Vegetation angewiesen.

8.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Die überplante Fläche hat eine Gesamtgröße von 39.112 m².

Für Ackerfläche wird die Kategorie I, Typ A, Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und in der Regel ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 festgelegt. Gewählter Faktor 0,3.

Aufgrund der Reduzierung der GRZ auf 0,65 wird der untere Wert angenommen.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

<p>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <p>Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	<p>Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere</p> <p>Feld A I 0,3 - 0,6 gewählter Faktor 0,3</p>	<p>Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere</p> <p>Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)</p>
<p>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	<p>Feld A II 0,8 - 1,0</p>	<p>Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*</p>
<p>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	<p>Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)</p>	<p>Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)</p>

Die Basisfläche/Eingriffsfläche beträgt 30.082,55 m² (ohne bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche= Wirtschaftsweg)

Daraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 eine Ausgleichsfläche von 9.024,76 m²

Geplante Ausgleichsflächen

A1 Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen 5 m breit mit standortgemäßem autochthonem Pflanzgut
 2.343,143 m².

Orte:

Entlang der Kreisstraße und Entlang der landwirtschaftlichen Felder.

A2 Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen 6.686,058 m² (Hauptausgleichsfläche)

Ausgleichsfläche insgesamt: 9.029,201 m²

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

8.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die nachfolgenden Maßnahmen minimiert und ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

Ausgleichsfläche A1

Pflanzfläche 2.373,38 m²

Ausgangszustand: Ackerfläche

Ziel: Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme: 5 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen, wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m. Abstand von Großbäumen als Abschirmung zum Nothelferweg min. 12 m.

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze:

- Corylus avellana Wald Hasel
- Prunus spinosa Schlehdorn - Schwarzdorn
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Carpinus betulus Gemeine Hainbuche

- Acer platanoides "Cleveland" Kegelförmiger Spitzahorn
- Aesculus Carnea "Briotii" Scharlach - Kastanie
- Populus tremula Aspe - Zitter-Espe
- Salix alba Baum - Weide - Kopf-Weide
- Salix fragilis Knackweide
- Acer campestre Feldahorn - Heckenahorn
- Salix caprea Sal - Weide
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xyloseum Gemeine Heckenkirsche
- Rhamnus frangula Faulbaum - Pulverholz
- Rosa rubiginosa Zaun Rose
- Rosa pimpinellifolia
- Hedera helix Gemeiner Efeu
- Rosa arvensis Kriechrose
- Ligustrum vulgare "Lodense" Zwerg-Liguster
- Lonicera xyloseum "Claveys Dwarf" Heckenkirsche Clavey`s Dwarf

Ausgleichsfläche A2

Pflanzfläche: 6686,058 m²

Ausgangszustand: Ackerfläche

Ziel: Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme 1:

Umwandlung von Ackerland in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen ((Rieger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienenwiese, höchstens 5g/m² in Breitflächensaat). Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Pflege und Erhalt durch 1-2malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Maßnahme 2:

Herstellung einer Obstbaumreihe zur Weiterentwicklung einer mehrreihigen Obstbaumwiese als typisches Ortsrandbiotop.

Pflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10m.

Pflanzliste:

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten.

Apfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

8.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes, Ortsrand von Götzenöd sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Anlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken.

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet ⇒ wurde berücksichtigt,
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte) ⇒ wurde berücksichtigt,
- Landwirtschaftliche Nutzung/Bonität der Flächen ⇒ wurde berücksichtigt,
- Exponierte Kuppen und Hanglagen ⇒ nicht betroffen

8.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

8.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Eingrünungsmaßnahmen das angestrebte Ziel erreichen

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 3,91 ha großen Fläche südlich von Götzenöd ist die Errichtung eines Gewerbegebiets für ein Bauunternehmen mit Musterhaussiedlung geplant. Der Eingrünungsbereich

und die Ausgleichsfläche sind ca. 9.029,201 m² groß. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope oder schützenswerte Lebensräume.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden.

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Lediglich das Landschaftsbild wird durch die baulichen Anlagen beeinflusst, dies wird jedoch durch die Eingrünung gemindert.

Durch den Betrieb werden geringe Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für den Betrieb für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte wurden untersucht, sind jedoch aufgrund der Nähe von Wohngebieten bzw. aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Siegenhofen, den 15.07.2022