

Gemeinde Zolling

Begründung
mit
Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ost“



in der Fassung vom 18.12.2018, geändert am 15.10.2019, gesetzt am 07.04.2020
umfassend
die Flurnummer 266 und die Teilfläche der Flurnummer 262
jeweils Gemarkung Zolling

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Strukturverbesserung in der Gemeinde Zolling zu schaffen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

Bedingt durch die günstige Lage an der Staatstraße 2054 und der nahgelegenen Anbindung an die Bundesstraße B 301 sowie der Nähe zu Freising sieht sich die Gemeinde Zolling im Bereich des Flughafenumfeldes seit einigen Jahren mit einer gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowohl durch ortsansässige Unternehmen als auch Anfragen von außen konfrontiert. Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot aufgrund von Größe und Lage nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Gemeinde Zolling Rechnung tragen und angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Bachstrasse/Busbetriebshof“ und das Gewerbe- bzw. Mischgebiet „Am Bahnhof“ ein attraktives Angebot an Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Zolling anbieten. Durch die bereits bestehenden Baugebiete ist darüber hinaus davon auszugehen, dass für den gesamten Bereich Synergieeffekte generiert werden, die sich auch positiv auf den Erweiterungsbereich und den ansässigen Mittelstand auswirken.

Um die genannte Nutzung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Die Gemeinde Zolling hat daher in der Sitzung vom 24.10.2017 beschlossen, für den Bereich am östlichen Ortsrand von Zolling, den Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ost“

aufzustellen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Gemeinde Zolling besitzt einen mit Bescheid vom 24.05.2006 (Aktenzeichen: AZ.:51-610-100/24) genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GE) dar, die im Osten von einer Randeingrünung gesäumt werden. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO geschaffen werden. Das Planungsgebiet wird im Osten mit einer öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung abgerundet. Intern wird das Baugebiet von einer ca. 3 – 5 m, im nördlichen Bereich entlang der Staatsstraße einer ca. 10 m breiten privaten Eingrünung umgrenzt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) ist die Gemeinde Zolling als bestehendes Kleinzentrum bis zur Anpassung der Regionalpläne als zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.

Zu den zentralen Zielen des LEP 2013 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2013 3.1 (G)). Da sich das Plangebiet in einem bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet bzw. direkt angrenzt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3 (G)). Der Umfang der betreffenden Siedlungstätigkeit orientiert sich an der Anbindung einer neuen Siedlungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit (vgl. LEP 2013 3.3 (Z)). Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange, da der Planungsbereich direkt an die bestehende Bebauung und den vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt.

Weiterhin zeigt die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP; 1.09.2013), dass die Gemeinde Zolling dem allgemeinen ländlichen Raum und der Region München (14) zuzuordnen ist. Zum ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) werden im LEP folgende Grundsätze formuliert:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Zum Thema Wirtschaftsstruktur (Kapitel 5.1) wird u.a. der folgende Grundsatz aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern entsprochen.

2.2 Regionalplan der Region München (14)

Laut geltendem Regionalplan der Region München (14) befindet sich die Gemeinde Zolling im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist nach dem LEP Bayern 2013 als Grundzentrum einzustufen.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Durch die günstige Lage in unmittelbarer Nähe zu Freising und im Flughafenumfeld sowie zu den in kurzer Zeit erreichbaren Bundesstraßen B 301 und B 11 verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung zu den Oberzentren Freising und München im Süden sowie Landshut im Nordosten.

2.3 Flächennutzungsplan

Der mit Bescheid vom 24.05.2006 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (GE) dar, die im Osten von einer Randeingrünung gesäumt werden. Mit der gegenständlichen Planung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht verändert und ein Änderungsverfahren somit nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB oder das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie 13b BauGB können nicht zur Anwendung kommen, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

4. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt am Ortsrand im Osten von Zolling neue gewerbliche Nutzflächen auszuweisen. Diese sollen die bestehenden hohen Nachfragen nach Gewerbestandorten decken. Aktuell kann die Gemeinde Zolling für die bestehenden Anfragen keine geeigneten Flächen anbieten. Die Gemeinde Zolling möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Gemeindegebiet halten.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde bereits 2006 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen im gegenständlichen Planungsbereich dargestellt. Am 24. Oktober 2017 fasste die Gemeinde Zolling den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" mit dem Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu schaffen. Die gesamte dargestellte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Zolling.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich der Moosburger Straße in die Staatsstraße St 2054.

Die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in der ländlichen Gemeinde. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung. Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist aber noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Für die Herstellung des Baurechtes, zur Sicherung der Erschließung und zur Regelung der Umweltbelange wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen insbesondere für das örtliche Gewerbe dienen. Damit sollen konkrete Nachfragen örtlicher Betriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten befriedigt werden. Die verbleibende Fläche soll weiteren örtlichen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten bieten.

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ verfolgt die Gemeinde Zolling die folgenden Ziele und Zwecke:

- Erschließung von gewerblichen Bauplätzen für den vorrangig örtlichen Bedarf, Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Regelung des Wasserabflusses / Erhalt von Grabenstrukturen im Plangebiet, Berücksichtigung der ökologischen Belange bei der Regenwasserbehandlung und – ableitung,
- Sicherung einer Randeingrünung im Norden und Osten des Plangebiets als optische Maßnahmen zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft.

Allgemein steht eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die Staatsstraße St 2054 und der Bundesstraße B 301 Freising – Abensberg zur Verfügung. Es werden Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht wie z.B. zur Anschlussstelle Allershausen der BAB 9 München – Nürnberg sowie zum Flughafen oder über die A 92 in Richtung Landshut.

Die unmittelbare Zufahrt zum Planungsbereich erfolgt über die Moosburger Straße, die östlich vom Plangebiet direkt in die Staatsstraße St 2054 einmündet. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Parzellen direkt von der Staatsstraße aus sind nicht zulässig.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielen nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Diese Flächen dienen demnach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein werden Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Nicht zugelassen sind Müllverbrennungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen.

Des Weiteren sind folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Je entstehender Grundstücksparzelle ist eine Wohnung zulässig. Die Wohnung ist in Grundfläche und Baumasse dem zugeordneten Gewerbebetrieb unterzuordnen. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 250 m², jedoch nicht mehr als die vorgehaltenen gewerblichen Nutzflächen. Die Wohnbebauung muss an den Betrieb angebaut oder in den Gewerbebetrieb integriert sein. Im Gewerbegebiet können nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB nur ausnahmsweise Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Lagerplätze als selbständige Anlagen oder mit einer Lagerfläche grösser als 50 % der überbaubaren Fläche können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Gestaltung

Innerhalb der GE-Flächen werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,2 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dabei darf die OK RFB EG maximal 30 cm über der Oberkante Fahrbahnrand der fertigen Strasse im Zufahrtsbereich der jeweiligen Parzelle liegen.

Brandwände dürfen 50 cm höher sein als die maximal zulässige Wandhöhe. Aus zwingenden betriebstechnischen Gründen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Ausnahmen (z.B. für Aufzüge) zugelassen werden.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden. Damit ist ein ausreichender Spielraum für die Betriebsgebäude gegeben und es wird eine optimale Ausnutzung der Baufläche ermöglicht.

Die Bebauung erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Die Gebäudestellung innerhalb der jeweiligen Bauquartiere wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Gebäude sind bis 50 m Länge zulässig, jedoch nicht darüber hinaus.

Der überbaubare Bereich wurde im gesamten Plangebiet weit gefasst, damit Gebäudestandorte frei gewählt werden können. Die offene Bauweise steht dennoch im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da es sich bei den Parzellen um verhältnismäßig kleine Grundstücke handelt.

Hinsichtlich der Baugestaltung werden ebenfalls verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Gestaltung der Dächer werden Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5–10 Grad zugelassen. Die Wandhöhe an der Traufe (am Tiefpunkt) darf maximal 7,5 m und im Bereich des Höchstpunktes maximal 11,2 m betragen. Ebenfalls zulässig sind symmetrische Satteldächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20 Grad und Flachdächer.

Des Weiteren ist bei Dach- und Wandaußenflächen zu beachten, dass grelle, leuchtende Farben und glänzende, stark reflektierende Materialien unzulässig sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Berücksichtigung ihrer Blendwirkung für Strassen- und Luftverkehr zulässig.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Kfz-Stellplätze sowie Garagenzufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm fuge, Schotterrasen).

Aufschüttungen sind bis 1,50 m Höhe, Abgrabungen bis 1,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten. Garagen einschließlich Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling in der jeweils gültigen Fassung.

7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zolling an der Moosburger Straße, die unmittelbar östlich vom neu geplanten Gewerbegebiet in die Staatsstraße St 2054 einmündet.

Der Planungsbereich des Bebauungsplans wird dabei im Norden von der Staatsstraße St 2054, im Osten und Süden von der Moosburger Straße (Gemeindeverbindungsstraße „Zolling – St 2054“) begrenzt. Im Westen trennt der Fuchsfeldweg II das neu geplante Gewerbegebiet von einem Busbetriebshof bzw. von der vorhandenen Bebauung an der „Bachstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 266 und einer Teilfläche von 262 (Gemeindeverbindungsstraße „Zolling – St 2054“ / Moosburger Straße), jeweils Gemarkung Zolling. Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1,89 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 13 aufgeführt.

8. Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist leicht in nordwestlicher Richtung steigend und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 431,00 und 431,50 Meter über NN. Es liegt im Vergleich zur Staatsstraße etwas tiefer in einer Senke. Ausgehend von der Moosburger Straße, von der aus die verkehrstechnische Anbindung erfolgt, steigt das Gelände leicht in Richtung der nördlich gelegenen Staatsstraße St 2054.

9. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Zolling – St 2054“ / Moosburger Straße, die in die Staatsstraße St 2054 mündet.

10. Denkmalschutz

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes war anzunehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind und mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden musste. Die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Freising war aus diesem Grund unerlässlich. Da sich die Vermutung bestätigte, war die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals gegeben. Die Ausgrabungen laufen derzeit noch. Nach deren Abschluss kann die Fläche zur Bebauung freigegeben werden.

11. Bodenschutz

Die Grundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zum Schutz des Oberbodens sind zu berücksichtigen.

Das hierfür von der Gemeinde Zolling erstellte Bodenmanagementkonzept vom 13.12.2019 ist zu beachten. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

12. Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 17-035-05 vom 27.08.2019 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Parzellen 1 bis 5 des "Gewerbegebiets Ost" der Gemeinde Zolling werden Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 in Höhe von $LEK = 60/45$ dB tags/nachts vorgeschlagen. Diese sind für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. sie entsprechen für die Tageszeit dem Vorschlagswert der DIN 18005. Sie sind typischerweise für die Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend. In der Nachtzeit müssen Tätigkeiten, die mit einer Geräusentwicklung verbunden sind, stark eingeschränkt werden.

Für die Parzelle 6 wird kein Emissionskontingent festgesetzt. Für die Berechnung der Geräuschbelastung an den Immissionsorten wurden für Parzelle 6 vorsorglich $LEK = 65/50$ dB tags/nachts angesetzt. Eine Festsetzung ungleich hoher Zahlenwerte für LEK zur Gliederung des Gebiets wurde nach Abwägung aller Belange verworfen. Näheres wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

Die Belastung von Gebäudefassaden durch Gewerbegeräusche (plangegeben) bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (sowie zusätzlich durch Verkehrsgeräusche der St 2054 liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Stand 2016). Dementsprechend beträgt das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Büroräume $R'_{w,ges} = 35$ dB und für Wohn-/Schlafräume $R'_{w,ges} = 40$ dB. Diese Werte können bei üblichen Bauweisen eingehalten werden; sie mussten nicht gesondert festgesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109 erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese baulichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen sind. Diesbezüglich können keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der BRD, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Außenlärm ungehindert in die Räume gelangt:

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten mit einer Pegelminderung ≥ 15 dB(A) geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben oder ähnliches).

Ausführung: Siehe "Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzbaukästen" der LH München; Referat für Gemeindeplanung und Bauordnung; Stand 2005.

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen.

13. Gebäudeschutz

In dem Planungsgebiet „Gewerbegebiet Ost“ ist mit erhöhtem Grundwasser zu rechnen. Aus diesem Grund sind entsprechende bauliche Vorkehrungen bei der Errichtung der Gebäude zu treffen. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist es deshalb erforderlich, Keller in wasserundurchlässigem Beton auszuführen. Ebenfalls zu sichern sind die Lichtschächte gegen Eindringen von Wasser in die Kellerräume.

14. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Zolling sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kläranlage

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage.

Kanalanschluss

Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Zolling anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff und anderen) und den Bedingungen und Auflagen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Zolling entsprechen.

Oberflächenwasserentsorgung

- Oberflächenwasser - öffentliche Flächen:
Die Oberflächenwässer der Fahrbahn werden über Kanäle abgeleitet und in ein zentrales Regenklärbecken sowie über einen zentralen Regenrückhaltraum zum Vorfluter (Gänsbach/Rufgraben) geleitet. Die Behandlung und der Rückhalt des Oberflächenwassers findet im Regenklärbecken statt.

- Oberflächenwasser - private Grundstücke:
Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke erfolgt in öffentliche Kanäle. Das Niederschlagswasser wird zur zentralen Behandlungsanlage (Regenklärbecken) geleitet. Der Rückhalt vor Einleitung erfolgt im Regenrückhalteraum.

Eine Versickerung in der oberen Bodenschicht ist aufgrund ihrer sehr geringen Durchlässigkeiten nicht möglich. Eventuelle Versickerungsanlagen (z. B. Schächte) sind deshalb mindestens bis in die tiefere Bodenschicht (Kiese) einzubauen. Nach DWA-A 138 setzt eine Versickerung einen ausreichenden Abstand (mindestens 1 m) zum mittleren höchsten Grundwasserstand voraus, welcher vorliegend mutmaßlich nicht eingehalten werden kann. Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer nach BayWG erlaubnisfrei sein kann, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG notwendig.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlasten

Altlastenvorkommen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Gemäß dem Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, vom 12.09.2018 ist das untersuchte Material der Bodenproben nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z0-Material (unbelasteter Boden) einzustufen.

15. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha - davon sind im Einzelnen:

Gewerbegebiet (GE)	1,06 ha
Private Grünflächen	0,36 ha
Öffentliche Grünflächen	0,22 ha
Straßenverkehrsflächen	0,22 ha
Gehweg	0,03 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	1,89 ha

16. Grünordnung

16.1 Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage des Planungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Naturraum Donau-Isar-Hügelland und der Untereinheit „Ampertal“ und liegt am östlichen Ortsrand von Zolling. Es ist von allen Seiten von Straßen oder Wegen umgeben, der Ortsumgehungsstraße Staatsstraße 2054, die im Norden des Planungsgebiets verläuft und die Moosburger Straße, welche im Süden anschließt. Beide Straßen münden im Osten zusammen, so daß es sich bei der Fläche um ein gut erschlossenes Gebiet handelt. Westlich der Fläche ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Hier verläuft auch ein bereits vorhandener Feldweg.

Die Amper fließt ca. 800 m südlich, der Amperkanal ist ca. 175 m entfernt.

2. Boden und Geologie

Laut standortkundlicher Bodenkarte von Bayern herrschen als Bodentyp Braunerde geringer Basensättigung aus zumeist umgelagerten sandig-lehmigen Tertiärmaterial und als Bodenart sandiger Lehm vor.

3. Schutzgebiete

Im Norden verläuft entlang der Umgehungsstraße die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“ und verläuft dann im Osten in Richtung Süden weiter. Der Verlauf ergibt sich aufgrund der Herausnahme des Ortes Zolling aus dem Landschaftsschutzgebiet. Der Schwerpunkt des Gebietes liegt im Osten und Süden, entlang der Amper.

4. Biotopkartierung

Entlang der westlichen Grenze befindet sich eine Hecke, die in Richtung Norden weiter verläuft. Diese Hecke ist als Biotop der Bayerischen Biotopkartierung eingetragen: Nr. 7536 B 103.04. Es handelt sich dabei um eine Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von ca. 5 m.

5. Vorhandene Nutzung

Bei der Planungsfläche handelt es sich ausschließlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie Straßenböschungen mit Altgrasbewuchs. Darauf stocken einzelne Straßenbäume, darunter 2 stattliche Eschen auf der Straßenböschung entlang der südlich verlaufenden Moosburger Straße. Diese Bäume sind zu erhalten. Im Norden und Osten stehen weitere Bäume, Ahorn und Linden und sind ebenfalls zu erhalten. Im Norden, Osten und Süden davon liegen im Anschluss an den vorhandenen Straßen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet, eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und ein Mischgebiet. Dazwischen verläuft die bereits beschriebene Hecke und der Flitzinger Bach mit seinem uferbegleitenden Saum.

16.2 Artenschutzrechtliche Belange

1. Ziele Arten- und Biotopschutzprogramm Freising

- Schaffung eines Netzes von Seigen, Flutmulden und Kleingewässern im Ampertal
- Optimierung des Ampertals als eine der großen naturraumübergreifenden Verbundachsen in Bayern und als Lebensraum selten gewordenen Fluss- und Auebiozönosen:
- Wiederherstellung stark grundwasserbeeinflusster Auwiesen- und Niedermoorgebiete sowie der typischen Überschwemmungsaue – Biozönosen im Ampertal, Reaktivierung einer naturnahen Auen und Hochwasserdynamik, zumindest in Teilbereichen
- Zulassen natürlicher Entwicklungen in den Altwasser-Auenkomplexen
- Erarbeitung einer landkreisübergreifenden Altwasserkonzeptes
- Entwicklung naturnaher Auwälder
- Reaktivierung des für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums; Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung zwischen Bach und Aue
- Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktionen
- Erstellung eines mit anderen Nutzungsgruppen abgestimmten Nutzungs-, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes für die Altwasser an der Glonn

2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Vollversion siehe Anhang

Durch den Neubau des Gewerbe- und Sondergebietes könnten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind. Da eine Auswertung naturschutzfachlicher Grundlagen das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausschließen kann, ist eine zusätzliche Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern notwendig. Aus diesem Grunde wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt.

Fazit:

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

Als prüfungsrelevante Tiergruppen sind Fledermäuse und Vögel betroffen:

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Fledermäuse:

Für alle im Untersuchungsraum nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Fledermausarten sind Arten die ihr Quartier in Bäumen beziehen. Die beiden alten Eschen an der Moosburger Straße am südlichen Rand des Geltungsbereiches weisen Höhlen auf, die als Wochenstuben oder andere Quartiere geeignet sind.

Bei Rodungen der beiden Eschen an der Moosburger Straße werden Quartiermöglichkeiten für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten zerstört. Dabei sind auch Wochenstubenvorkommen nicht auszuschließen. Dem durch die Rodungen eintretenden Verlust von Quartiermöglichkeiten ist durch künstliche Ersatzquartiere entgegenzuwirken.

Es sind nachfolgende konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1

Erhalt möglichst beider Eschen an der Moosburger Straße

V2

Fällung der Bäume (unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten) nur im Zeitraum September und Oktober außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse

V3

Ausschluss des Vorkommens von Fledermäusen in den Höhlen der Eschen vor Fällung. Hierzu sind die Höhlen von einem Fledermauskundler auf Vorkommen von zu untersuchen. Falls hierbei Fledermäuse gefunden werden, sind diese durch einen Fledermauskundler zu bergen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich:

CEF 1

Falls die beiden alten Eschen an der Moosburger Straße gefällt werden müssen, sind für jede Esche je drei Fledermauskästen an geeigneten Stellen im Umfeld anzubringen.

Fazit:

In den beiden alten Eschen an der Moosburger Straße befinden sich Höhlen in denen sich Fledermausquartiere befinden können. Wenn diese beiden Eschen nicht erhalten werden können, sind die aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Nur dann liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor (Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot).

Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bei den Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden 9 Vogelarten als wahrscheinliche oder sichere Brutvögel nachgewiesen. Sie wurden in der Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Diese Arten sind weit verbreitet und häufig und gehören zu den sogenannten Allerweltsarten. Bei diesen Arten ist regelmäßig davon auszugehen, daß deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, daß mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, daß die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Somit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

16.3 Grünordnerische Planung und Bewertung der Landschaft

Das verfasste Grünordnungskonzept soll die geplante neue Bebauung eingrünen, besser in die Landschaft einbinden und somit die negativen Auswirkungen durch den Eingriff auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Dazu werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

1. Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche ist am südwestlichen Rand des Planungsgebietes vorgesehen, die die Form eines Dreiecks aufweist. Hier wird auch ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Es sind Bepflanzungsmaßnahmen in Form einer Hecke mit Strauch- und Baumpflanzungen festgesetzt. Es sind heimische Arten zu pflanzen, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Die Fläche, die derzeit eine Ackerfläche darstellt, kann somit ökologisch aufgewertet werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Osten geplant. Hier sind ebenfalls Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

2. Private Grünflächen

Um die einzelnen Grundstücke sind private, 3 - 4 m breite Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung der Gebäude und Grundstücke. Hier sind ebenfalls heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, die aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu entnehmen sind. Im Norden beträgt die Breite der privaten Grünfläche 10 m. Hier können im Abstand von 12 m zur Staatsstraße Bäume und Hecken gepflanzt werden.

Zudem sind auf den Privatgrundstücken selbst weitere Bäume zu pflanzen.

Geplante Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes müssen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde hergestellt werden.

Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem zusätzliche Baumpflanzungen auszuweisen sind (je 1000 qm wasserundurchlässige Fläche ein Großbaum).

3. Bewertung von Natur und Landschaft

Die Planungsfläche ist in seinem derzeitigen Zustand für Natur und Landschaft eher von untergeordneter Bedeutung. Die intensiv genutzte Ackerfläche selbst weist keine ökologisch wertvollen Strukturen auf. Jedoch grenzen einige stattliche Straßenbäume und Hecken an, die aus ökologischer Sicht und für das Landschaftsbild wertvoll sind. Es stellt einen offenen Freiraum und einen reizvollen Ortsrand dar.

Die umliegenden Flächen unterliegen ebenfalls intensiven Nutzungen (Straßen, Gewerbegebiet, Wohngebiete, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen).

4. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,4 ha):

Es gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren, gleichzeitig werden damit verbundene Funktionen für den Naturhaushalt beeinträchtigt:

- Verminderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser
- Verlust belebter Bodenschicht
- Verlust temporärer und dauerhafter Habitatsfunktionen

Der Naturhaushalt wird durch die geplante Bebauung und Nutzung stark beeinträchtigt, da eine bisher unbebaute, als Acker genutzte Fläche großflächig versiegelt wird. Durch seine Lage ist jedoch bereits eine Vorbelastung gegeben. Allerdings geht mit der Ausweisung ein weiterer offener, landwirtschaftlich genutzter Landschaftsbereich verloren.

5. Klima, Luft, Immissionen

Die überplanten Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftschneise.

Es sind durch die neue Bebauung auch immissionsschutzrelevante Beeinträchtigungen zu erwarten.

6. Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Alternativstandorte stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der visuellen Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten baulichen Einrichtungen und andererseits den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die Dimension und Gestaltung der Baukörper setzt die Maßstäbe für die zu erwartenden Veränderungen. Die geplanten Pflanzgebote tragen zur Verminderung dieser Auswirkungen bei.

16.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

1. Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist ausschließlich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Es handelt sich um eine Ackerfläche und um Straßenböschungen. Es erfolgt zunächst eine Einstufung in Kategorie 1, oberer Wert für den Bereich der Ackerfläche. Aufgrund des höheren Grünflächenanteils auf den Privatgrundstücken im Norden kann eine Abstufung erfolgen auf den nächsten Wert (0,5).

2. Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten intensiven Nutzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 geht die Ausweisung mit einer sehr hohen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ A zu bewerten.

Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von insgesamt 14 930 qm.

Die Bereiche auf denen kein Eingriff erfolgt, wie z. B. die bereits versiegelten Flächen (Straße) und die Flächen, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, wurden nicht miteinbezogen.

3. Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bepflanzungsmaßnahmen als Eingrünung sowie entlang der Straße und auf Privatgrundstücken

Schutzgut Wasser

- Angestrebt wird der teilweise Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Grünordnerische Maßnahmen

- Ausweisung von öffentlichen Grün im Süden und Osten des Planungsgebietes mit Strauch- und Baumpflanzungen
- Baumpflanzungen entlang von Straßen
- Baumpflanzungen bei Parkplätzen auf Privatgrundstücken
- Eingrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen um das Gewerbegebiet auf privatem Grün

4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet hat eine Fläche von 14 930 qm.

Flächen mit bereits vorhandener Versiegelung (Straßen) sowie geplante öffentliche Grünflächen sind nicht in die Eingriffsfläche miteinbezogen, da hier keine Eingriffe vorgenommen werden.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der in der Eingriffsfläche liegenden Fläche sind nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ > 0,35) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche A I (Hoher Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung) = 14 930 qm.

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp A I der Kompensationsfaktor 0,5 (Abstufung aufgrund höheren privaten Grünflächenanteils im Norden) zugrunde gelegt.

Flächentyp A I, oberer Wert: Faktor 0,5 x 14 930 qm = 7 465 qm

= erforderliche Ausgleichsfläche = 7 465 qm

16.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising und im Wiesenbrütergebiet zur Verfügung gestellt. Sie befindet sich auf Flurnummer 323 Gemarkung Tüntenhausen, Gemeinde Zolling.

Es handelt sich um eine 10 690 qm große Fläche, die derzeit als extensives Grünland genutzt wird. Für das „Gewerbegebiet Ost“ werden 7 465 qm Ausgleichsfläche benötigt.

Aufgrund bereits höherer Wertigkeit der Flächen erfolgt teilweise eine Herabstufung der Möglichkeit zum Ausgleich. Es kann teilweise nur der Aufwertungsfaktor 0,5 zugrundegelegt werden.

Das Grundstück teilt sich in zwei Bestandsflächen auf (siehe Ausgleichsflächenplan):

Bereich A (40 % der Fläche) Aufwertungsfaktor 1

Bestand:

Mäßig extensiv genutzte artenarme Wiese

Entwicklung:

Zu extensiv genutzter, artenreicher Wiese

Maßnahmen:

Erste Mahd am 1. Juli oder später, zweite Mahd im Herbst;

Abtransport des Mähguts; keine Düngung

Erhöhung der Diversität (Artenanreicherung) durch Schlitzansaat und gezielte Förderung seltener Arten im Ampertal gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bereich B (60 % der Fläche) Aufwertungsfaktor 0,5

Bestand:

Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese

Entwicklung:

Zu artenreicher seggen- und binsenreicher Feucht- oder Nasswiese

Maßnahmen:

Einmalige Mahd im August / September;

Abtransport des Mähguts; keine Düngung

Erhöhung der Diversität (Artenanreicherung) durch Schlitzansaat und gezielte Förderung seltener Arten im Ampertal gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Fläche wird im Norden und Osten von einem Graben mit Schilf- und Hochstaudenbestand begrenzt. Der nördliche Graben stellt das eingetragene Biotop 7536-80 dar. Weiter östlich kommen weitere Biotope vor (81.1, 79.4). Es handelt sich um Altwasser und Nasswiesen im Naturraum Ampertal. Sie sind zum Teil überregional bedeutsam. Ebenso grenzt hier das FFH-Gebiet Ampertal Nr. 7635-301-09 an. Nördlich der Fläche verläuft zunächst der Graben, ein Weg und weiter nördlich eine weitere Feuchtwiese. Im Westen und Süden befinden sich weitere Wiesen, Nasswiesen und Schilfflächen.

17. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Lage des Planungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zolling und ist über die Moosburger Straße im Süden erschlossen. Von hier erfolgt die Zufahrt zu den Gewerbegrundstücken. Nördlich verläuft die Staatsstraße 2054. Weiter westlich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, ein Mischgebiet, sowie ein weiteres bereits bebautes Gewerbegebiet. Dazwischen verläuft von Nord nach Süd eine Hecke, welches das Biotop Nr. 103.04 darstellt, ein Feldweg und im Anschluss der Flitzinger Bach mit einem Gehölzsaum (Biotop Nr B105.2). Südlich der Planungsfläche sind bereits ein Mischgebiet und Wohngebiet ausgewiesen, stellen aber derzeit noch landwirtschaftliche Flächen dar. Im Norden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ampertal im Landkreis Freising“. Es handelt sich um eine ebene Fläche, die verkehrsmäßig gut erschlossen ist.

Die zu überplanende Fläche wird derzeit vollständig als Acker genutzt. Nördlich, östlich und südlich liegen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Straßen und bereits vorhandener Gewerbebetriebe ist bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,89 ha. Die Fläche soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt bis zu 7,5 m.

Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden, Osten und Süden von Grünflächen eingegrenzt, welche zu bepflanzen sind und damit eine Eingrünung erzielen soll. Im Westen befindet sich bereits eine Hecke.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha - davon sind im Einzelnen:

Gewerbegebiet (GE)	1,06 ha
Private Grünflächen	0,36 ha
Öffentliche Grünflächen	0,22 ha
Straßenverkehrsflächen	0,22 ha
<u>Gehweg</u>	<u>0,03 ha</u>
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	1,89 ha

1. 2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen auch die Emissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen. Die Vorgaben des FNP und LAP liegen vor.

Dem Naturschutz wird mit der Durchführung der Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 24.06.2004) i.V.m. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 01.03.2010 Rechnung getragen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde ebenfalls durchgeführt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Nördlich und östlich verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze „Ampertal im Landkreis Freising“.

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

2.1 Umweltrelevante Beeinträchtigungen / Wirkfaktoren

2.1.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Zerstörung und Verlust von offenen Lebensräumen durch Bebauung und Versiegelung
- dadurch Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit von Böden (bisher landwirtschaftliche Fläche)
- Unterbrechung bzw. Behinderung der Austausch- und Wechselwirkung für die Tier- und Pflanzenwelt zwischen benachbarten Teillebensräumen
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes aufgrund Versiegelung
- Störung von Luftaustauschbahnen durch Überbauung, dadurch Veränderung des Klimapotentials und der Lufthygiene
- Verkehrszunahme mit den damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen

2.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren:

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätze
- Baubedingte Emissionen verursacht durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub etc.
- Mögliches Eindringen von gewässergefährdenden Stoffen ins Grundwasser im Bereich von Bodenaufschlüssen

2.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge im Rahmen der zulässigen gesetzlichen Grenzwerte und Bestimmungen
- Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht
- Mit Gefährdung durch beim Betrieb anfallende Abfallstoffe bzw. Abwässer ist bei ordnungsgemäßer Zwischenlagerung und Entsorgung nicht zu rechnen

2.2 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

2.2.1 Schutzgut Mensch

Immission durch Gewerbebetrieb:

Es ist ein Geräuschemissionskontingent in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 60 dB(A)/m² tagsüber und max. 45 dB(A)/m² nachts zulässig. Damit wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sichergestellt. Diese Einschränkungen gelten für die Schallausbreitung nach Westen in den Bereichen, in der eine schützenswerte Wohnbebauung vorhanden ist.

Verkehrslärm:

Lärmbelästigung ist durch die Staatsstraße 2054 und Moosburger Straße und den vorhandenen Gewerbegebieten bereits jetzt vorhanden. Durch die geplante Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe wird die Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowohl während der Bauphase, als auch anlage- und betriebsbedingt weiter zunehmen und ebenso diesbezüglich die Immissionswerte steigen.

Luftschadstoffe

Von den Betrieben selbst sind keine Umweltauswirkungen in Bezug auf Luftschadstoffe zu erwarten. Jedoch wird es durch die zusätzliche Gewerbeansiedlung mit Berufs- und Anliegerverkehr zu einer Erhöhung der Abgase auf Grund steigenden Verkehrsaufkommens führen.

Geruchsimmissionen aufgrund bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung werden sinken, da Flächen aus der Landwirtschaft herausgenommen werden.

Erholungsnutzung:

Aufgrund der vorhandenen Straßen sowie der Nutzung als Acker ist der Erholungswert der Planungsfläche für die Wohnbevölkerung nicht von Bedeutung. Lediglich das Landschaftsbild wird negativ verändert.

Die Auswirkungen für den Menschen durch die Gewerbegebietserweiterung sind mit geringer Erheblichkeit zu werten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet ist zum einen durch die landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet und weist auf den Ackerflächen neben den in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten, dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen an den Gehölzen weiterhin wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Ebenso stark eingeschränkt ist die Tierwelt aufgrund der angrenzenden Straßen und den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiet.

Wertvolle Gehölzbestände sind auf den Straßenböschungen und Grünflächen anzutreffen. Diese sind zu erhalten. Außerdem ist die westlich angrenzende Hecke von Bedeutung.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist jedoch bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): (Vollversion siehe Anhang)

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Lärmimmissionen und Erschütterungen: Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Erschütterungen und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereichs
- der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlagen selbst entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch die Verkehrsflächen und die Gebäude werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Hecke wird in Zukunft nicht mehr an die freie Feldflur angrenzen, sondern an ein Gewerbegebiet. Dadurch können Vogelarten, die die freie Feldflur als Teillebensraum benötigen, verdrängt werden
- Es entstehen Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte im Umfeld des Gebietes
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch weiter als bisher in die umgebende freie Landschaft.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

Als prüfungsrelevante Tiergruppen sind Fledermäuse und Vögel betroffen:

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Fledermäuse:

Für alle im Untersuchungsraum nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Fledermausarten sind Arten die ihr Quartier in Bäumen beziehen. Die beiden alten Eschen an der Moosburger Straße am südlichen Rand des Geltungsbereiches weisen Höhlen auf, die als Wochenstuben oder andere Quartiere geeignet sind.

Bei Rodungen der beiden Eschen an der Moosburger Straße werden Quartiermöglichkeiten für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten zerstört. Dabei sind auch Wochenstubenvorkommen nicht auszuschließen. Dem durch die Rodungen eintretenden Verlust von Quartiermöglichkeiten ist durch künstliche Ersatzquartiere entgegenzuwirken.

Fazit:

In den beiden alten Eschen an der Moosburger Straße befinden sich Höhlen in denen sich Fledermausquartiere befinden können. Wenn diese beiden Eschen nicht erhalten werden können, sind die aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dann liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor (Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot).

Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bei den Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden 9 Vogelarten als wahrscheinliche oder sichere Brutvögel nachgewiesen. Sie wurden in der Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Diese Arten sind weit verbreitet und häufig und gehören zu den sogenannten Allerweltsarten. Bei diesen Arten ist regelmäßig davon auszugehen, daß deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, daß mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, daß die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Somit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen für die Tierwelt sind als Eingriff geringer Erheblichkeit zu bewerten.

2.2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Laut standortkundlicher Bodenkarte von Bayern herrschen als Bodentyp Braunerde geringer Basensättigung aus zumeist umgelagerten sandig-lehmigen Tertiärmaterial und als Bodenart sandiger Lehm vor.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist also hoch und geht durch die Versiegelung verloren. Des Weiteren wird die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist der Boden im Bereich des geplanten Baugebietes auf Grund der intensiven Nutzung, die als Vorbelastung zu bewerten ist, von geringer Wertigkeit.

Durch die großflächige Versiegelung erfolgt jedoch ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird gestört. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bebauung und Versiegelung in einem Umfang von ca. 0,6 ha zu.

Der Eingriff hierfür wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Mit entsprechenden Festsetzungen, z.B. bzgl. Parkplatzbefestigung ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren, um sie etwas abzumildern.

Zudem ist das als Anlage beim Bebauungsplan beigefügte Bodenmanagementkonzept vom 13.12.2019 der Gemeinde Zolling zu beachten. Darin ist die Behandlung und Wiederverwertung des Oberbodens geregelt. Außerdem erfolgt eine Beprobung hinsichtlich Altlasten und der Feststellung der physikalischen Eigenschaften. Für die erforderlichen archäologischen Arbeiten wird zunächst der gesamte abgetragene Oberboden seitlich gelagert und nach Abschluss der Arbeiten wieder angedeckt.

Der abgetragene Oberboden auf den geplanten Erschließungsanlagen ist seitlich zwischenzulagern und für Grünflächen anschließend wiederzuverwenden. Der im Planungsgebiet überschüssige Oberboden soll zu Rekultivierungszwecken in einem Kiesabbaugebiet in der Gemeinde Zolling verwendet werden.

Auf den privaten Bauflächen werden die Bauwerber verpflichtet, mit dem Oberboden so schonend wie möglich umzugehen. Er ist ebenfalls auf den Parzellen zu lagern und soweit wie möglich wiederzuverwenden. Das überschüssige Material ist ebenfalls zu Rekultivierungszwecken auf dem Kiesabbaugebiet der Gemeinde wiederzuverwerten.

Es kann auf Grund der großflächigen Versiegelung des Bodens von einer Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des Auenstandortes als hoch anzusehen. Durch die Versiegelung und Überbauung werden sich die Oberflächenversickerung und dadurch das Wasserdargebotspotential erheblich reduzieren. Der Oberflächenabfluss steigt und somit verringert sich die Grundwasser-Neubildungsrate. Außerdem gehen Infiltrationsflächen verloren. Dabei kann von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gesprochen werden.

Eine Grundwasserverschmutzung durch die gewerbliche Nutzung des Geländes kann bei ordnungsgemäßem Betriebsablauf weitgehend ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am östlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Vorbelastung ist neben der Zunahme der betriebs- und verkehrsbedingten Luftschadstoffe auch eine Erwärmung der bodennahen Luftschichten und damit Verminderung der relativen Luftfeuchte zu erwarten. Geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima wird die Bebauung mit sich bringen.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der geplanten Gewerbegebietsausweisung stellt derzeit eine Ackerfläche dar, die jedoch mit Ihren randlichen Gehölzstrukturen, z.T. stattliche Straßenbäume, und der Hecke sowie den offenen Charakter einen landschaftlichen Reiz für den Ortseingang von Zolling ausübt.

Dies wird künftig von Gewerbehallen verbaut werden und der weite Landschaftsraum damit zusätzlich beeinträchtigt und eingeengt. Der bisherige bebaute Ortsrand war durch die Hecke sehr gut eingegrünt, die zur freien Landschaft überleitete.

Die neue Bebauung führt zu einem Verlust landschaftlicher Freiräume und schränkt die Sichtbeziehung in die freie Landschaft weiter ein.

Die Beeinträchtigung wird als mittel bewertet.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderungen diesbezüglich zu stellen.

Bodendenkmäler:

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das in siedlungsgünstiger Lage auf einem nach Süden orientierten flachen Hang, nahe einem im Westen vorbeifließenden Bach, an der Moosburger Straße gelegene Plangebiet befindet sich inmitten einer zumindest seit der frühen Bronzezeit dicht besiedelten Landschaft (vgl. hierzu auch die Darstellung im bayerischen Denkmalatlas).

Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Es wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern ist der Homepage zu entnehmen:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Aufgrund der Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes wurden vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen vorgenommen.

Da sich die Vermutung bestätigte, war die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals gegeben. Die Ausgrabungen laufen derzeit noch. Nach deren Abschluss kann die Fläche zur Bebauung freigegeben werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsausweisung würde das Gebiet voraussichtlich weiterhin als Acker bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, der Schutz des Wassers sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die auch derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Schutzgut Mensch

- Lärmschutzmaßnahmen sind i.S. einer Begrenzung des zulässigen Schalleistungspegels vorgegeben.
- Die gewerblichen Bauten werden eingegrünt und damit die optische Beeinträchtigung etwas abgemildert.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen,
- Schaffung von externen Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Festsetzungen zur Begrünung der Parkplätze und entlang der Straße,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Beeinträchtigungen für Fledermäuse und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

4.3 Schutzgut Boden

- Festsetzungen für die Gewährleistung einer gewissen Wasserdurchlässigkeit beim Bau der Stellplätze. Es ist entweder Pflaster mit Rasenfugen von 3 cm, oder wasserdurchlässiges Material wie Rasengitter oder Schotterrasen zu verwenden.

4.4 Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen um hier eine gewisse Wasserdurchlässigkeit zu ermöglichen.
Ein zusätzliches Regenrückhaltebecken in öffentlicher Grünfläche sorgt für weitere Oberflächenwasserabführung.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen

4.6 Schutzgut Klima/Luft

- Die in den Festsetzungen vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen wirken sich positiv auf das Klima aus, indem sie durch Verdunstung die Luftfeuchtigkeit erhöhen, Sauerstoff produzieren und Staub aus der Luft filtern; sie wirken der stärkeren Erwärmung über den versiegelten Bereichen entgegen.

4.7 Schutzgut Kulturgut

- archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals Die Ausgrabungen laufen derzeit noch. Nach deren Abschluss kann die Fläche zur Bebauung freigegeben werden.

4.8. Ausgleichsmaßnahmen

- Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage Matrix Abb. 7 des Leitfadens und der GRZ von 0,6. Es ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 aufgrund höherer privater Grünflächenanteile im Norden. Die ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 7 465 qm. Sie wird nicht im Baugebiet realisiert.

Als Ausgleichsfläche wird eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“ auf Flurnummer 323 Gemarkung Tüntenhausen, Gemeinde Zolling, zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um eine 10 690 qm große Fläche, von der aufgrund bereits gewisser Wertigkeit 7 483 qm angerechnet werden können. Für das Gewerbegebiet Ost werden 7 465 qm benötigt.

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche soll von einer mäßig extensiv genutzten, artenarmen Wiese in eine extensive artenreiche Feuchtwiese umgewandelt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Gewerbefläche bereits festgesetzt. Wohngebiete sind nicht betroffen. Ein Grünflächenanteil wurde ausgewiesen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse bezieht sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen durch die Bauherren erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Anlage des neuen Gewerbegebietes bringt eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit ebenso ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe. Eine Überschreitung der festgesetzten Schalleistungspegel durch die Gewerbebetriebe ist nicht gegeben. Eine Erholungsfunktion auf der Fläche war auch vorher nicht gegeben, somit wird auch kein Freizeitwert beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Obwohl auf dem Grundstück selbst die Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund des Ackerbaus nur untergeordnet vorhanden sind, ist der Bau des geplanten Gewerbegebietes als Eingriff zu sehen, denn durch die Versiegelung des Bodens wird den dort lebenden Bodentieren großflächig Lebensraum entzogen. Ebenso wird der Lebensraum von Fledermäusen und Vögeln weiter durch die Gewerbenutzung gestört und beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Die Überbauung von Gebäuden und Parkplätzen führt zur Versiegelung des Bodens und damit zu einem völligen Verlust der Funktion dieser Böden und zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes. Dies kann nicht kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung verloren. Der Eingriff kann nicht ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird dahingehend beeinträchtigt, dass ein weiterer, bisher freier Landschaftsbereich verloren geht, mit Gewerbebauten verbaut und somit die Blickbeziehung zur Landschaft gestört wird. Der derzeit bestehende grüne Ortsrand ist nicht mehr gegeben.

Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung und Bebauung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten und stärkerer Erwärmung der bodennahen Luftschichten. Größere Auswirkungen auf das Klima sind jedoch nicht gegeben. Die Luftschadstoffe werden allerdings durch den Verkehr zunehmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen vorgenommen. Da sich die Vermutungen bestätigt haben, war die Notwendigkeit von archäologischen Ausgrabungen als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals gegeben.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind möglich. Die Schaffung von sinnvollen Ausgleichsflächen soll den Eingriff kompensieren.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- u. Sachgüter	nach Durchführung der archäologischen Untersuchungen: keine	nach Durchführung der archäologischen Untersuchungen: keine	nach Durchführung der archäologischen Untersuchungen: keine	nach Durchführung der archäologischen Untersuchungen: keine

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Zolling

Nandlstadt, den 18.12.2018,
geändert am 15.10.2019,
gesetzt am 07.04.2020

Max Riegler, Erster Bürgermeister

Zolling, den

Anlagen:

- Bodenmanagementkonzept vom 13.12.2019, erstellt von der Gemeinde Zolling
- Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. : 17-035-05) der BL-Consult Piening GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Lärm-, Immissionsschutz, Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen vom 27.08.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 26.10.2018, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf