

Impressum

Entwurf

Umweltbericht zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stadtweg Dittfurt"

Stand: Dezember 2018

Gemeinde Dittfurt

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 5 -
1.4	Bebauung und Nutzung	- 6 -
2	Grünordnung.....	- 6 -
2.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	- 6 -
2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 6 -
2.2.1	Schutzgutbezogene Darstellung	- 6 -
2.2.2	Bilanz.....	- 8 -
2.2.3	Kompensatorische Maßnahmen	- 10 -
3	Umweltbericht	- 12 -
3.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 12 -
3.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	- 12 -
3.3	Szenarien aufstellung.....	- 12 -
3.3.1	Szenario I - Nullvariante	- 12 -
3.3.2	Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung	- 13 -
3.4	Derzeitiger Umweltzustand.....	- 13 -
3.4.1	Schutzgut Boden	- 13 -
3.4.2	Schutzgut Wasser	- 13 -
3.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.....	- 13 -
3.4.4	Fauna	- 14 -
3.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	- 14 -
3.4.6	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft	- 14 -
3.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	- 14 -
3.4.8	Biologische Vielfalt	- 14 -
3.4.9	Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt).....	- 15 -
3.4.10	Wirkungsgefüge	- 15 -
3.4.11	Natura 2000 – Gebiete.....	- 15 -
3.4.12	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	- 15 -
3.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	- 15 -
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	- 18 -
3.7	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen.....	- 18 -
3.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	- 20 -
3.9	Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB.....	- 20 -
3.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 20 -

4 Rechtsgrundlagen, Quellen - 21 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertreterversammlung hat für die Errichtung einer Fahrzeughalle die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Ausweisung der Flächen für die Anlage einer Fahrzeughalle und befestigten Stellflächen sollen die Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, aufgestellt.

Das Planverfahren wird als so genanntes Normalverfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

1.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturparke

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Naturparkes.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und in der direkten Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und in der direkten Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

1.4 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine Bahnlinie. Die sonstige Umgebung ist durch bereits vorhandene gewerbliche Bebauung und durch Intensivacker gekennzeichnet. Der Geltungsbereich wird über einen betonierten Weg von Südwesten erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nur wenige Sträucher am nördlichen Rand im Übergang zur Bahn.

2 Grünordnung

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVPG keine UVP-Pflicht gegeben (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist).

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird für das Planvorhaben die Eingriffsregelung geprüft. Die schutzgutbezogene Darstellung und Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.2.1 Schutzgutbezogene Darstellung

Boden

Die Bodenversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen verursacht erhebliche und nachhaltige unvermeidbare Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. Durch eine Überbauung tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens ein. Die Neuversiegelung findet bei der Errichtung von Gebäuden und der Befestigung von Verkehrsflächen statt.

Die Leistungsfähigkeit dieser Naturhaushaltsfunktionen wird durch Versiegelung und Überbauung eingeschränkt.

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr eines möglichen Schadstoffeintrages durch Baumaschinen. Von gelagerten wassergefährdenden Stoffen geht potentiell eine Gefährdung des Bodens aus. Durch sorgsamen Umgang mit Maschinen und Baumaterialien können Beeinträchtigungen vermieden werden. Von der Bebauung und Nutzung selbst gehen keine Gefährdungen des Bodens aus.

Optimaler Ausgleich der Eingriffsfolgen ist nur über Entsiegelung von zusammenhängenden Befestigungen im gleichen Landschaftsraum zu erreichen. Im Untersuchungsraum ist dies aufgrund von nicht aktivierbaren Entsiegelungspotentialen nicht möglich. Somit werden Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung und Sicherung der Bodenfunktionen vorgesehen, die hinsichtlich der Wirkungen die Beeinträchtigungen kompensieren können.

Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)

Oberflächengewässer befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der direkten Nachbarschaft. Beeinträchtigungen von Gewässern finden nicht statt.

Durch Überbauung und Versiegelung kann die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird. Im Plangebiet wird sämtliches anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung der Grundwasserneubildung zugeführt. Die leicht erhöhte Verdunstung auf den überbauten und versiegelten kann in der Gesamtbilanz vernachlässigt werden und ist damit unerheblich. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr eines möglichen Schadstoffeintrages durch Baumaschinen. Von gelagerten wassergefährdenden Stoffen geht potentiell eine Gefährdung des Grundwassers aus. Durch sorgsamem Umgang mit Maschinen und Baumaterialien können Beeinträchtigungen vermieden werden. Von der Bebauung und Nutzung selbst gehen keine Gefährdungen des Grundwassers aus.

Klima /Luft

Durch den Vegetationsverlust infolge der Flächeninanspruchnahme für die Bebauung werden Beeinträchtigungen des Mikroklimas verursacht. Diese liegen aber aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der zu erwartenden Überbauung weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzbezogene Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Durch die Bepflanzung in den Randbereichen werden kleinklimatisch wirksame Strukturen geschaffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht als erheblich einzuschätzen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Biotopverlust und dem damit verbundenen Verlust der Arten- und Biotopschutzfunktion fließt die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme für Versiegelung und Überbauung unter Anrechnung bereits bestehender Beeinträchtigungen ein. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs stellen dabei die Festsetzungen im Bebauungsplan dar.

Die Schädigung oder das Entfernen von Vegetation wird durch die Schaffung neuer Vegetationsstrukturen kompensiert. Dabei richtet sich das Kompensationsverhältnis ebenfalls nach der qualitativ -funktionalen Wertigkeit der neu zu schaffenden Vegetationsstrukturen im Verhältnis zu den durch den Eingriff verlorenen Vegetationsstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften.

Bei entsprechenden qualitativen Unterschieden werden Zu- und Abschläge gemacht, welche sich an der ökologischen Wertigkeit der zu ersetzenden Vegetationsstrukturen ausrichten.

Landschaftsbild / Erholung- Lebensqualität des Menschen

Die Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes und der Erholungsqualität durch den optischen Effekt der Bebauung, den Verlust von gewohnter Strukturen, die Bauarbeiten werden durch Maßnahmen der Gestaltung und der Begrünung zur Aufwertung des Landschaftsbildes / Ortsbildes kompensiert. Dabei bieten vorgesehene Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung aller Flächen die Möglichkeiten zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Vollständig eingrünbar sind die Bauflächen nicht.



Abbildung 1: Ausprägung des Plangebietes auf der linken Seite des Stadtweges. Im Hintergrund befindet sich bereits einen Bebauung auf dem Nachbargrundstück. (Aufnahme 12/2018)



Abbildung 2: Entlang des Stadtweges bietet sich in der ausgeräumten Feldflur die Anpflanzung von Obstbäumen an. (Aufnahme 12/2018)

2.2.2 Bilanz

Die Bilanzierung der Eingriffe und Kompensation erfolgt gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2) zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12. März 2009, MBl. LSA S. 250)

Im Folgenden wird die geplante Bebauung und Erschließung gem. Entwurf technischer Planung auf die Flächen projiziert und die Veränderung / Verschlechterung des Gebietes nach dem selben Punkteschema analysiert. Die geplante Begrünung des Gebietes wird ebenfalls berücksichtigt.

Gemäß Baunutzungsverordnung wird die geplante GRZ inklusive der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten als Maßstab für die bauliche Entwicklung zu Grunde gelegt. Bei einer festgesetzten GRZ 0,6 dürften inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten 80% des Gewerbegebietes bebaut und versiegelt werden.

Auf ca. 394 m² innerhalb des Geltungsbereiches werden flächige, standortheimische Feldgehölze angepflanzt.

Tabelle 1: Bilanz nach Biotopwert

Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Baufeld Gesamtfläche 2.221 m²				
Code ¹	Biototyp	Biotopwert	Flächenanteil	Gesamtpunktwert
Al	Intensivacker	5	2.221 m ²	11.105
Gesamtpunktbewertung des Plangebietes <u>vor</u> Durchführung der Eingriffe:				11.105
Biotopwert nach den voraussichtlichen Eingriffen durch die Bebauung und Bepflanzung im Geltungsbereich, Gesamtfläche 2.221 m²				
Code	Biototyp	Biotopwert / Planwert	Flächenanteil	Gesamtpunkt wert
PYY	Grünanlagen, Abstandgrün mit dauerhafter Begrünung	7	365 m ²	2.555
HGB	Feldgehölze heimische Arten	15	394	5.910
VSB	Straße, Betonflächen, Überbaute Fläche	0	1.462	0
Gesamtpunktbewertung des Plangebietes <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				8.465
Gesamtverschlechterung des Plangebietes nach Wertpunkten:				2.640

Zur vollständigen Kompensation müssen weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden.

Es wird vorgeschlagen im Landschaftsraum innerhalb der Feldflur entlang des Stadtweges die ehemals wegbegleitende Obstbaumpflanzung in Teilen wieder herzustellen.

Der Ausgangszustand der Flächen wird betrachtet sowie die Inwertsetzung gem. dem Punkteschema wird dokumentiert.

Es werden Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm gepflanzt. Je Obstbaum werden 20 m² Inwertsetzung rechnerisch dargestellt. Damit ergibt sich bei Pflanzung von 19 Stk. Obstbäumen eine Inwertsetzung von 380 m² mit einem Planwert von 7 Pkt./m², insgesamt ca. 2.660 Pkt.

¹ Gemäß SCHUBOTH, J. (2004) Kartiereinheiten zur Kartierung nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope und sonstigen Biotope

Naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches				
Inwertsetzung der Flächen nach Kompensationsmaßnahme				
Code	Biotoptyp	Planwert	Flächenanteil	Gesamtpunkt wert
HRA	Obstbaumreihe	7	380 m ²	2.660
Gesamtpunktbewertung der Kompensationsflächen <u>nach</u> Durchführung der Maßnahmen:				2.660
Gesamtverbesserung der Kompensationsflächen nach Wertpunkten:				2.660

Nach der Durchführung der Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes gehen im Gebiet trotz der Neuanlage von Feldgehölzflächen ca. 2.640 Wertpunkte verloren. Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches mit der Durchführung von Obstbaumpflanzungen kann eine Wertsteigerung der ausgewählten Flächen um 2.660 Punkte erreicht werden.

Bei qualitätsgerechter und vollständiger Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und der Umsetzung der Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches können die zu erwartenden Eingriffe vollständig kompensiert werden.

2.2.3 Kompensatorische Maßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen durch die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege vorzusehen.

Feldgehölzpflanzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von ca. 394 m² mit Feldgehölzen von bepflanzt. Es werden ausschließlich standortheimische Arten verwendet.

Eine Bepflanzung der Flächen wirkt zusätzlich einer Erosion durch Wind und Wasser dauerhaft entgegen und belebt das Landschaftsbild und ist eine Aufwertung des Lebensraums.

Auf den aktuell als Landwirtschaftsfläche oder als Lagerfläche genutzten Bereichen findet mit den Gehölzpflanzungen eine Aufwertung und Steigerung der Habitatfunktion statt. Artenschutzrechtliche, der Pflanzung entgegenstehenden Belange, können nach erfolgter örtlicher Kontrolle und der derzeitigen Flächennutzung ausgeschlossen werden.

Die Pflanzmaßnahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrages abgesichert.

Es sollen für die Pflanzung ausschließlich gebietsheimische Arten verwendet werden.

Verbindliche Artenliste zur Anpflanzung von Feldgehölzen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea s.l. Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris agg. Wild-Apfel
Prunus spinosa Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraister agg. Wild-Birne
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg. Artengruppe Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

Die Pflanzware wird in der Qualität v.Str. 60-100 verwendet. Es werden ca. 1 Stk. je 1,5 m² gepflanzt. Die Verteilung der Arten erfolgt in der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung.

Obstbaumpflanzung

Es wird vorgeschlagen im Landschaftsraum innerhalb der Feldflur entlang des Stadtweges die ehemals wegbegleitende Obstbaumpflanzung in Teilen wieder herzustellen.

Es werden Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm gepflanzt. Im Rahmen der Pflanzung erfolgt eine Bodenverbesserung, die Bäume werden mit einem Dreibock versehen und erhalten einen Verdunstungsschutz am Stamm sowie einen Drahhose gegen Wildverbiss.

3 Umweltbericht

3.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

3.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die gewerbliche Nutzung auf den bisher als Acker genutzten Flächen zu ermöglichen.

3.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. es erfolgt keine Bebauung, die Flächen werden weiterhin als Acker genutzt.

Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung mit der Bebauung der Ackerflächen.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

3.3.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen die bauliche Entwicklung nur im Rahmen der Regelung des § 35 BauGB stattfinden könnte. Die Flächen außerhalb der bebauten Siedlungsflächen könnten dann nur in einem geringen Umfang gestaltet und entwickelt werden, bauliche Anlagen wären weitgehend ausgeschlossen. Es würde weiterhin eine intensive Ackernutzung betrieben.

3.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine gewerbliche Bebauung zu verwirklichen und die gesamten Flächen neu zu gestalten.

3.4 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhangs I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt.

3.4.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet wird geologisch generalisierend der eiszeitlichen Reliefbildung zugeordnet. Dieser Bereich kennzeichnet die Erhebungen der Grund- und Endmoränen und zeichnet sich im Bereich des Oberbodens durch einen höheren Lehmantel aus. Der Boden besteht aus Geschiebelehm, -sand und Mergel.

Der Boden des Bearbeitungsgebietes weist eine geringe Puffer-, Filter- und Transformationsfähigkeit sowie eine mittlere biotische Ertragsfunktion auf. Die potentielle Widerstandsfunktion gegen Wasser- und Winderosion ist als gering zu bewerten.

Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet ist wegen der anthropogenen Veränderungen durch die intensive Landwirtschaft als überwiegend mittel zu bewerten.

3.4.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die meist gute Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten gewährleistet eine gute Versickerung der Niederschläge und damit in Abhängigkeit vom Niederschlagsangebot eine regelmäßige Grundwasserneubildung. Der Oberflächenabfluss ist insgesamt relativ gering, so dass die Abflussspende des Gebietes nur unbedeutend bleibt. Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse als oberflächenfern zu bezeichnen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend wenig geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht zu finden.

3.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Der Geltungsbereich wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen. Randlich befinden sich Ruderalfluren und Feldgehölze. In der näheren Umgebung sind neben den Siedlungsflächen und der Bahnlinie überwiegend Intensivackerflächen vorhanden. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets und der Umgebung werden regelmäßig bewirtschaftet und unterhalten. Durch die Flächennutzung innerhalb sind erhebliche Störungen der natürlichen Voraussetzungen zu verzeichnen. Diese wirken sich allgemein negativ auf die Habitatfunktion aus.

3.4.4 Fauna

Das Plangebiet wurde auf die potentielle faunistische Ausstattung untersucht. Schwerpunkt lag dabei auf die Potentialeinschätzung für Brutvögel, Fledermäusen und Zauneidechsen.

Innerhalb des Plangebietes könne wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung Zauneidechsen und Brutvögel ausgeschlossen werden. Aufgrund des vollständigen Fehlens von Habitatstrukturen stellt der Geltungsbereich auch kein Lebensraum für Fledermäuse dar. Nist- oder Horststandorte sowie standorttreue Vogelarten sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt. Für Rastvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung. Lediglich die Gehölzbestände entlang der Bahnlinie im Norden des Plangebietes können für Brutvögel von Bedeutung sein. Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist erhebliche Störwirkungen durch die Nutzung auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken.

Weitere geschützte Tierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 BNaSchG zu besorgen.

3.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Klimatische Besonderheiten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Wegen des Fehlens von Gehölzbeständen insbesondere von Baumbestand im Plangebiet sind die klimatischen Wohlfahrtswirkungen von Gehölzen nicht vorhanden.

3.4.6 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet ist im Wesentlichen durch die Ackerflächen geprägt. Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich bereits großvolumige Gewerbebebauung. Die Ackerflur ist nur gering strukturiert, wirkt aber durch das bewegte Relief relativ vielfältig. Die Umgebung des Plangebietes weist keine städtebaulichen oder landschaftlichen Besonderheiten auf, die für die zukünftige Bebauung und Flächennutzungen von Bedeutung wären.

Erholung

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Der Stadtweg besitzt Funktionen eines kommunalen Freizeitweges.

3.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keinen denkmalgeschützten Flächen und Objekte.

3.4.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes sind als Strukturelemente von Wert. Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist durch Ackerflächen gekennzeichnet.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt aufgrund der Lage und der strukturellen Ausprägung des Planungsgebietes nur relativ gering. Sämtliche Flächen sind sehr stark anthropogen überprägt und

werden intensiv genutzt. Vorwiegend ubiquitäre, wenig störungsempfindliche Arten können die aktuellen Strukturen besiedeln.

3.4.9 Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche außerhalb der Siedlung. Mit der baulichen Entwicklung des Grundstückes sind keine negativen Folgen für Menschen und Gesundheit zu besorgen.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

3.4.10 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Angrenzend befindet sich Intensivackerland und ländliches Siedlungsgebiet. Aufgrund der Strukturen und der eingeschränkten Habitatsignung sind dauerhaft nur ubiquitäre Arten zu finden. Der Grad der aktuellen Versiegelung ist als sehr gering einzuschätzen, die örtlichen Verhältnisse sind aber durch die Bewirtschaftung und Bebauung überprägt.

3.4.11 Natura 2000 – Gebiete

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.

3.4.12 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

3.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Tabelle: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial 	<p>Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist nur sehr gering. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst zum Großteil Ackerflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.</p> <p>Durch die geplanten Bepflanzungen und dauerhaften Begrünungsmaßnahmen können randlich neue Lebensräume geschaffen werden. Durch Bepflanzung entstehen neue Habitatstrukturen. Eine Inanspruchnahme von wertvolleren Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen nur punktuell verloren, betroffen sind überwiegend Ackerflächen <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die zukünftigen Intensivackerflächen stehen nur eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung; die Ackerflächen besitzen nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erdarbeiten • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen hervorgerufen.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Neubau und Flächenbefestigungen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
Oberflächen-gewässer	<p><i>Es sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer von den Planungen betroffen.</i></p>	
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung • Schadstoffeintrag 	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum kleinflächigen Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, Abwässer fallen nicht an</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> Punktuelle Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag 	Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbeding:</i> keine b) Es kommt zu keinen weiteren Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung, • Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung 	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Mit der Entwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubeding:</i> temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbeding:</i> visuelle Überprägung <i>Betriebsbeding:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen • Immissionen sowie Störungspotenzial • Schadstoffeintrag 	a) <i>Baubeding:</i> Flächeninanspruchnahme und Vegetationsverluste, überwiegend krautige Vegetation. <i>Anlagenbeding:</i> es erfolgt eine Bebauung und Flächenversiegelung <i>Betriebsbeding:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen, die Ackerflächen haben nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	a) <i>Baubeding:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr <i>Anlagenbeding:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbeding:</i> es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Immissionen sowie Störungspotenzial • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Schadstoffeintrag 	a) <i>Baubeding:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebot, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbeding:</i> Vegetationsverluste durch Versiegelung; geringe Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung; Veränderung des Landschaftsbildes; dauerhafte Begrünung <i>Betriebsbeding:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete	Durch die Planung werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete berührt.	
Natura 2000 – Gebiete	Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme • Entfernen und Überprägen von Vegetation • Immissionen sowie Störungspotenzial • Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse • Verlust der Ausgleichsfunktionen • Beeinträchtigung des Luftaustausches • Beeinträchtigung der Luftqualität • Schadstoffeintrag • Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz • Visuelle und akustische Störung 	<p>a) Mit der Bebauung des Plangebietes erfolgen Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und verändert. Das Landschaftsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren und es erhöht sich die bauliche Dominanz am Siedlungsrand.</p> <p>b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.</p>

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

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung und Flächenversiegelung bestehen. Mit der Bebauung erfolgen Versiegelung und ein Lebensraumverlust.

3.7 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Tabelle: Prognose der Auswirkungen

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- u. Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura-2000 Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	Landschaftsbau	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Transport/ Verkehr	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Anlage	Baukörper	●	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	●	●	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen zu erwarten
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen.

3.9 Angaben gemäß Anlage 1 Nr. 3 b) BauGB

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt und im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren von der Gemeinde überwacht.

3.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeindevertreterversammlung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stadtweg Dittfurt“ beschlossen.

Mit der Ausweisung der Flächen für die Anlage einer Fahrzeughalle und befestigten Stellflächen sollen die Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, aufgezeigt oder auch ausgeschlossen.

Mit einer Neubebauung von Teilflächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Neuversiegelungen, Bebauungen und Lebensraumverlust finden statt. Im Weiterhin sind Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen können aber durch Bepflanzungen und die dauerhafte Begrünung innerhalb und benachbart zum Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Beeinträchtigungen der Fauna und insbesondere Belange des speziellen Artenschutzes werden durch das Planverfahren nicht hervorgerufen.

Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor. Die Erholungseignung des Gebietes wird nicht beeinträchtigt.

Zur Planung bestehen im Gemeindegebiet und Landschaftsraum keine Alternativlösungen oder anderen Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele.

4 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)