

BEGRÜNDUNG

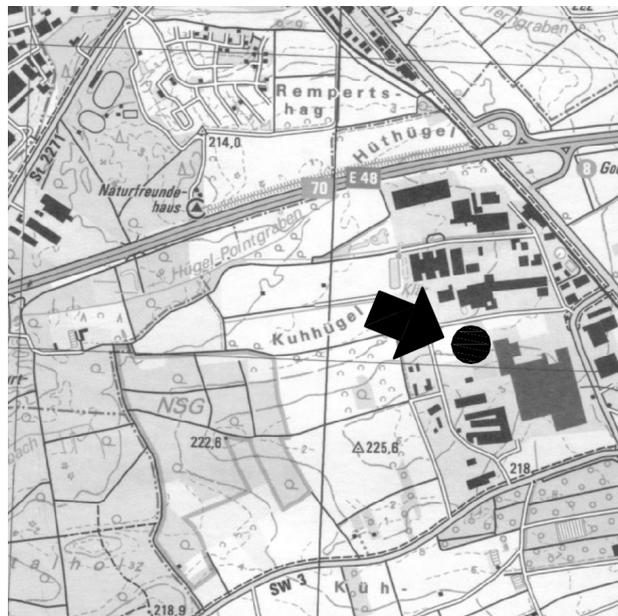
zur vorhabenbezogenen

„7. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest II“

mit Änderung des Grünordnungsplans „Nordwest II“ und 15. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“

der

Gemeinde Gochsheim



Gemeindeteil Gochsheim

Bearbeitet durch
peichl ortsplanung, Bergheinfeld

10. September 2020

TEIL 1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet besteht aus einer Restwaldfläche im Nordwesten der Ortslage von Gochsheim innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets „Nordwest II“.

2. Anlass und Ablauf der Planaufstellung

Die Firma Grünewald GmbH & Co. Kühlhaus KG, Gochsheim, plant eine Erweiterung ihres in den Baugebieten „Nordwest“ und „Nordwest II“ angesiedelten Betriebes in Form einer Parkplatzanlage für Lkw und Pkw auf dem bestehenden Waldgrundstück innerhalb des Bebauungsplans „Nordwest II“ und hat diesbezüglich bei der Gemeinde Gochsheim die planungsrechtliche Abstimmung ihres Vorhabens beantragt. Da die Gemeinde ein grundsätzliches Interesse an der Erhaltung funktionsfähiger ortsansässiger Betriebe hat, wurden entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet. Neben der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans parallel dazu auch die erforderliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP), 7. Änderung. Ob die Gemeinde sich die Planung letztendlich zu eigen macht und das Vorhaben in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich festsetzt, behält sie sich bis zur Abwägung aller im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu Tage tretender und zu berücksichtigender privaten und öffentlichen Belange vor.

3. Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit des Vorhabens für den bestehenden Betrieb wird vom Vorhabenträger wie folgt dargestellt bzw. begründet:

„Die Firma Mainfrucht ist seit 1956 mit Ihrem Werk in Gochsheim ansässig und ist so ein verlässlicher Arbeitgeber für mittlerweile über 140 Mitarbeiter. Für zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe im Umland ist Mainfrucht ein wesentlicher Abnehmer von Obst und Gemüse, welches am Standort in der Julius-Hofmann-Straße verarbeitet wird. Das Industriegebiet, in dem sich die Mainfrucht heute befindet, hat sich über die vergangenen Jahre stark weiter entwickelt. Dies natürlich zur Freude von Gochsheim. Im Umkehrschluss hat sich dadurch leider auch die Entwicklungsmöglichkeit der Mainfrucht stark eingeschränkt. So ist tatsächlich nun das gegebene Grundstück die einzige Möglichkeit das Unternehmen zu entwickeln. Eine Entwicklung, die für den Erhalt des Standortes als existenziell zu werten ist. Ohne eine kurzfristige Möglichkeit die bestehenden Parkflächen und den bestehenden Lkw-Terminal zu verlagern, um so am zentralen Grundstück der Mainfrucht dringend notwendige weitere bauliche Maßnahmen voranzutreiben, sieht sich die Mainfrucht nicht in der Lage langjährige Bestandskunden aufgrund stetig wachsender Anforderungen zu bedienen. Die Entwicklung des Grundstückes gibt dem Standort eine langfristige Zukunftsperspektive und die Möglichkeit neuen Anforderungen aus dem Markt gerecht zu werden.

Auch wenn das vorliegende Waldstück, umzingelt von Industriebetrieben, nicht mehr seine ursprüngliche Funktion erfüllt, sondern leider als Mülllagerplatz und öffentliche Toilette missbraucht wird, so sieht sich Mainfrucht als nachhaltig agierendes Unternehmen in der Verpflichtung in Form von Aufforstungen auf Ausgleichsflächen den Wegfall des bestehenden Baumbestandes zu kompensieren. Zudem sieht das Park-

platz- und Terminalkonzept eine starke Begründung vor – gemäß einer Philosophie, wie sie schon seit Anbeginn des Unternehmens gelebt wird.“

Aus Sicht der Gemeinde sind die Bedürfnisse des Vorhabenträgers nachvollziehbar. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens im Rahmen der kommunalen städtebaulichen Zielsetzung den bestehenden gewerblichen Bauflächenkomplex zu stärken erscheint möglich soweit das Vorhaben mit bestehenden Nutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung in Einklang zu bringen ist. Insbesondere sind dabei Belange des Boden- und Klimaschutzes, der Forstwirtschaft sowie immissions-, natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen beachtlich.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nordwest II“ und des „Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nordwest II“ der Gemeinde Gochsheim. Hinsichtlich der Flächen auf denen die bisher festgesetzten Baumfallzonen zurückgenommen werden, tangiert es auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwest“.

Es beinhaltet die folgenden Grundstücke der Gemarkung Gochsheim: Das Baugrundstück Fl.-Nr. 6563 (teilweise), Fl.-Nr. 6565/2 (teilweise), 6565/3 (ganz) und jeweils teilweise die Grundstücke Fl.-Nr. 6565/7, 6565/10, 6565/13, 6565/14, 6565/15, 7597/7, 7636/2 (Julius-Hofmann-Straße), 7675, und 7677.

Der Vorhabenbereich ist fast ausschließlich als Wald festgesetzt. Lediglich ein schmaler Streifen am östlichen Rand wurde bereits im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest II“ mit einem, bis heute jedoch nicht realisierten, Wirtschaftsweg überplant und auch forst- und naturschutzrechtlich ausgeglichen. Die noch als Wald festgesetzte Fläche beträgt 14.218 m². Sie besitzt besondere Funktionen nach Wald funktionsplan und ist kartiertes Biotop gemäß Bayerischer Biotopkartierung. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Richtfunktrasse tangiert das Planungsgebiet. Betreiber nach aktuellem Kenntnisstand ist die Deutsche Funkturm GmbH.

Umgeben wird das Gebiet allseitig von festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Nordwest“ und „Nordwest II“.

5. Einfügung in die Flächennutzungsplanung der Gemeinde

Da der FNP das innerhalb der gewerblichen Bauflächen liegende Planungsgebiet noch als Waldfläche ausweist, entspricht die vorgesehene Planung so nicht den Zielen des FNP. Neben der Aufstellung der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Nordwest II“ wird im Parallelverfahren deshalb auch eine Änderung des FNP (7. Änderung) durchgeführt mit der die Planungsziele harmonisiert werden.

Zur Einfügung der Planung in landes- und regionalplanerische Zielsetzungen siehe diese 7. Änderung des FNP der Gemeinde Gochsheim.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Parkplatzanlage herbeigeführt werden. Der geplante Umfang des Vorhabens ergibt

sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, dessen im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzustimmender Inhalt von der Gemeinde Gochsheim als Bestandteil des Rahmen setzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen wird.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Rodung des derzeitigen Waldbestandes und die Errichtung einer Parkplatzanlage für den Gewerbebetrieb des Vorhabenträgers. Die Parkplatzanlage soll in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Im Gemeindeeigentum verbleibt ein direkt südlich an die Julius-Hofmann-Straße angrenzender, ca. 4 m breiter Grundstücksstreifen zur Aufnahme eines bestehenden Entwässerungsgrabens sowie einer bestehenden Trafostation der gemeindlichen Stromversorgung. Im Bereich der Trafostation befindet sich ein Einlaufbauwerk in dem das Grabenwasser in die Trennkanalisation der Gemeinde Gochsheim übergeht. Die verkehrlichen Verbindungen zur Julius-Hofmann-Straße bedingen Verrohrungen des ansonsten offenen Grabens bzw. die fußläufige Verbindung einen Stegbau.

Der Bebauungsplan „Nordwest II“ setzt eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,4 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest mit der Maßgabe, dass bei Ausschöpfung der GRZ über 0,6 hinaus entstehende Defizite bei der GÜZ durch „zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen“ zu decken sind. Bei vorliegender Planung werden entstehende Defizite in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch intensiviertere grünplanerische Maßnahmen im Plangebiet sowie durch besondere landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Ersatzaufforstungen gedeckt.

Außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein östlich angrenzender Flächenstreifen, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nordwest II“ noch teilweise als öffentliche Verkehrsfläche (Bewirtschaftungsweg) festgesetzt ist, nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Desgleichen die Baumfallzonen um den bisherigen Waldbestand. Da der Weg nach Wegfall des Waldes nicht mehr benötigt wird und die Baumfallzonen gegenstandslos werden, stehen die Flächen in Zukunft wieder der gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Die Vergrößerung der Baufelder ist jedoch im Verhältnis zum gesamten Gebiet unwesentlich.

Grundlage für die Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes hinsichtlich der erforderlichen Waldrodung bildet die naturschutzfachliche Beurteilung des Büros Dietz und Partner, Engenthal, vom 14.09.2010/01.02.2020/15.04.2019 (siehe Anlage 1) sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Dietz und Partner vom 31.12.2019 mit Erfassung der im Eingriffsbereich vorkommenden Fauna durch den Biologen Jürgen Thein, Hassfurt, vom 29.10.2018 (siehe Anlage 2).

7. Verkehrliche Erschließung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der Parkplatzanlage erfolgt ausschließlich von der Julius-Hofmann-Straße aus. Schmutz- und Niederschlagswasser werden in das vorhandene Trennsystem der gemeindlichen Kanalisation eingeleitet, wobei die Bewertung nach dem Merkblatt DWA M153 vorgenommen wird. Die erforderliche Rückhaltung erfolgt in Form einer unterirdischen Speicherrigole innerhalb des Vorhabenbereichs.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Um das geplante Vorhaben zu realisieren, muss der bisher forstwirtschaftlich genutzte Waldbestand in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha gerodet werden. Für diesen Waldverlust werden in Abstimmung mit dem Forstamt an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebiets entsprechende Flächen wieder aufgeforstet. In Abwägung der vom Vorhabenträger angeführten Belange (siehe Textziffer 3) bzw. der wirtschaftlichen und sozialen Interessen der Gemeinde an der Erhaltung funktionsfähiger örtlicher Gewerbebetriebe wird diesen der Vorzug gegenüber der Beibehaltung des vorhandenen Waldbestandes gegeben. Durch die erforderlichen Aufforstungs- bzw. Ausgleichsflächen werden gemeindliche Grundstücke in Anspruch genommen, die derzeit noch an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in den umgebenden Industriegebieten auftreten. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben im derzeit geplanten Umfang keine Bedenken. Sollten jedoch im Rahmen zukünftiger Änderungen der Planung andere industriegebietstypische Nutzungen höherer Emissionsintensität im Vorhabensbereich ermöglicht werden, können Emissionskontingentierungen zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit erforderlich werden.

Zu natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen siehe Ziffern 10 und 11 dieser Begründung.

9. Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Dabei wird der mit der Gemeinde abgestimmte und in seiner städtebaulichen Konzeption anerkannte Projektplan des Vorhabenträgers Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde zu einer entsprechenden Durchführung verpflichtet.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Im Weiteren werden deshalb die Eingriffsschwere und in Anbetracht der geplanten Vermeidungsmaßnahmen die naturschutzrechtlich noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen analog der Vorgehensweise des von der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen entwickelten „Leitfadens“ ermittelt.

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche ist Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes. Sie besitzt Lebensraum- und lokale Klimaschutzfunktion

gemäß Waldfunktionsplan und ist in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Sie liegt jedoch isoliert innerhalb des Industriegebiets ohne wesentliche ökologisch wirksame Verknüpfungen mit anderen naturnahen Arealen.

Die Einstufung ihres Zustands nach der Bedeutung der Schutzgüter erfolgt gemäß Liste 1c des Leitfadens. Als naturnah aufgebauter, standortgemäßer Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten ist die Fläche als Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) einzustufen.

Schritt 2: Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auswirkungen des Eingriffs:

Durch die Planung entfallen die vorhandenen Waldflächen. Die zukünftige gewerbliche Nutzung als Lkw- und Pkw-Parkplatz gemäß VEP verursacht eine nicht unerhebliche Flächenversiegelung. Die versiegelten Flächen werden dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen mit der Folge der Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses und kleinklimatischer Temperaturerhöhungen. Nach der Matrix (Abb. 7) des Leitfadens handelt es sich dabei um einen hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad vom Typ A. Der Eingangswert für den Typ A von $> 0,35$ GRZ wird vom Vorhaben weit überschritten.

Als Vermeidungsmaßnahme kann die Baumüberstellung der Parkplätze und der unbefestigten Restflächen der Anlage angesehen werden. Artenschutzbezug weist die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung auf.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anbetracht der in Schritt 1 und 2 beschriebenen Ausgangswertigkeiten der beanspruchten Baugebietsflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Schwere der geplanten Eingriffe sowie der zur Minderung der Eingriffe vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich für die bisher festgesetzte Waldfläche im Rahmen der in der Matrix (Abb. 7) des Leitfadens vorgesehenen Spanne folgender Kompensationsfaktor bzw. erforderliche Ausgleichsfläche:

Flächengröße:	14.218 m ²
Vorhandene Wertigkeit:	Kategorie III
Geplante Nutzung:	GRZ $> 0,35$ (Typ A)
Kompensationsspanne nach Matrix:	1,0 bis 3,0
Vorhaben bezogener Kompensationsfaktor:	2,0
Erforderliche Ausgleichsfläche (14.218 m ² x 2,0):	<u>28.436 m²</u>

Die ermittelte Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche gilt bei einer ökologischen Verbesserung des Ausgangszustands von 100%.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz wurde bei der Auswahl geeigneter Ausgleichs- bzw. Aufforstungsflächen auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht genom-

men. Ausgewählt wurden 2 Flächen, die unmittelbar an vorhandene Waldflächen angrenzen sowie durch ihre beengte Lage zwischen der bestehenden Umgehungsstraße von Gochsheim und dem vorhandenem Wald nur eingeschränkt für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Im Hinblick auf die geplante Aufforstung weisen die Flächen eine besondere Eignung auf, da sie im Waldzusammenhang aufgeforstet werden können.

Der ermittelte Bedarf wird abgedeckt durch:

1. Ausgleichs-/Aufforstungsfläche A1

Die Fläche A1 liegt ca. 2,75 km südöstlich der Rodungsfläche (Eingriffsbebauungsplan) an der Ortsumgebung (Staatsstraße 2277), Gemarkung Gochsheim. Sie wird gemäß den Anlagen 3, 3a/4a und 3b/4b dieser Begründung angelegt. Ihre Flächengröße beträgt 13.550 m². Die rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt in einem externen Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans.

2. Ausgleichs-/Aufforstungsfläche A2

Die Fläche A2 liegt ca. 500 m weiter südlich, ebenfalls an der Ortsumgebung, Gemarkung Gochsheim. Sie wird gemäß den Anlagen 4, 3a/4a und 3b/4b dieser Begründung angelegt. Ihre Flächengröße beträgt 13.163 m². Die rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt in einem externen Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans.

Die folgende Gegenüberstellung des errechneten Gesamtbedarfs mit der Summe der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen zeigt bei einer 100%igen ökologischen Aufwertung, von der bei einer Bestockung mit Wald auszugehen wäre, eine Minus-Differenz von 1.723 m².

Errechneter Gesamtbedarf (siehe Schritt 3):		<u>28.436 m²</u>
Zur Verfügung stehende Ausgleichsflächen:	A1	13.550 m ²
	A2	13.163 m ²
		<hr/>
		26.713 m ²
Minus-Differenz:		1.723 m ²

Bei der Gestaltung der Flächen müssen deshalb neben den Aufforstungen noch ökologisch höherwertiger ausgestattete Bereiche mit Sonderstrukturen wie Todholzhaufen etc. berücksichtigt werden. Mit einer insgesamt 106 bis 107%igen ökologischen Aufwertung der Flächen kann dann eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz erzielt werden. Wegen des Nichterreichens der im weiter geltenden Bauungsplan „Nordwest II“ festgesetzten Grünflächenzahl (GÜZ) im neu geplanten Vorhabenbereich wurden erforderliche „zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen“ mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Gestaltung der Ausgleichsflächen einbezogen. Die konkreten Maßnahmen werden in den Gestaltungsplänen der beiden Ausgleichsflächen festgelegt und, wie auch alle sonstigen Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen, von einer ökologischen Baubegleitung überwacht und dokumentiert.

Die Ausgleichsflächen, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, werden den Eingriffen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zugeordnet.

11. Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem diesbezüglichen Fachbeitrag (siehe Anlage 2) untersucht. Nach Relevanzprüfung wurden für folgende Arten/Artengruppen und ökologische Gilden geschützter Tier- bzw. Vogelarten Prognosen im Hinblick auf die Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG erstellt:

- Fledermäuse
- Haselmaus
- Zauneidechse
- Eremit (Juchtenkäfer)
- Vogelarten
 - Ökologische Gilde des Waldes und der Waldränder
 - Ökologische Gilde des Offenlandes.

Im Ergebnis können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn bei Realisierung der Maßnahme die im Bebauungsplan festgesetzten Konflikt vermeidenden Maßnahmen beachtet werden.

Hinsichtlich der entfallenden Quartierbäume für Fledermäuse werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität weitere Festsetzungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Zum Schutz der zahlreichen seltenen und Rote Liste Pflanzenarten wird der auf der Rodungsfläche vorhandene Waldboden fachgerecht auf die neuen Ausgleichsflächen umgesetzt.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des gesamten Planungsgebiets gliedert sich in folgende Teilflächen:

1. Vorhabenbereich	<u>14.030 m²</u>
2. Gewerbe- und Industriegebietsflächen	<u>14.438 m²</u>
3. Verkehrsfläche (Julius-Hofmann-Straße)	<u>1.268 m²</u>
4. Fläche für Trafo	<u>15 m²</u>
5. Öffentliche Grünfläche (Graben mit verkehrlichen Übergängen)	<u>350 m²</u>

Gesamt: 30.101 m²

Die Größen der externen Ausgleichsflächen A1 und A2 betragen 13.550 m² und 13.163 m².

13. Planverwirklichung, Folgeverfahren und Kostentragung

Zur Verwirklichung des Vorhabens schließt die Gemeinde noch vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab. Im Vertrag werden alle Modalitäten der Durchführung, Eigentumsübertragung an Grundstücken, Sicherung der Ausgleichsflächen, Erhaltungs- und Pflegeverpflichtungen, Durchführungsfristen, Kostentragung etc. geregelt.

Da sich alle von der Planung unmittelbar beanspruchten Grundstücke, auch die vorgesehenen Aufforstungsflächen, im Eigentum der Gemeinde Gochsheim befinden, kann das Vorhaben ohne bodenordnerische Maßnahmen entsprechend der abgestimmten Planung durchgeführt werden.

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine Kosten, da sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Im Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) werden die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargelegt.

1.1 Allgemeine Ziele der Planung

Inhalt und Ziele der Planung sind in Teil 1 dieser Begründung, insbesondere in Textziffer 6 „Ziele und Zwecke der Planung“ i. V. mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

1.2 Für die Planung relevante Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie die Art ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Ziele gemäß Fachgesetzen

Allgemeine Planungsziele des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Ziele des Boden- und Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 5 BauGB

Ziele des Bayerischen Waldgesetzes

1.2.2 Ziele gemäß Fachplänen

Ziele des Regionalplans Region Main-Rhön (3)
Ziele des gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die vorgenannten Ziele gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und abgewogen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme einschlägiger Aspekte des derzeitigen Umweltzustands im Planungsgebiet sowie in Gebieten, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 2 BauGB):

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Biologische Vielfalt

Hinsichtlich des Schutzes von Tieren und Pflanzen ist der Besatz mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tier- und Pflanzenarten relevant. Siehe dazu Teil 1 dieser Begründung, Textziffer 11 „Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen“.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Luft und biologische Vielfalt sind derzeit durch den bestehenden Waldbestand bzw. die forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

2.1.2 Europäisches Netz „Natura 2000“ - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB):

2.1.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Die derzeitige mikroklimatische Situation hinsichtlich einschlägiger Abkühlungs- und Luftreinigungseffekte wird im räumlichen Umfeld des Waldbestandes derzeit günstig beeinflusst.

2.1.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

- 2.1.5 Minimierung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Derzeitige Verhältnisse sind durch die emissionsfreie Waldfläche mit Regenwasser rückhaltenden und speichernden Eigenschaften bestimmt.

- 2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

- 2.1.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Der Landschaftsplan der Gemeinde weist die bestehende Waldfläche als geschützten Landschaftsbestandteil zur Erhaltung aus.

- 2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB:

- 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die vorhandene Waldfläche mit den beschriebenen umweltökologischen Funktionen erhalten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Bau- und Betriebsphase)

- 2.3.1 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 2 BauGB):

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Biologische Vielfalt

Da der Lebensraum für viele im derzeitigen Waldbestand vorhandene Tier- und Pflanzenarten entfällt, werden nur noch wenige Arten am Eingriffsort verbleiben können bzw. wird die Vielfalt auf die an die neue Nutzung angepassten Arten zurückgehen. Geschützte Arten müssen umgesiedelt werden.

Die mit der geplanten Nutzung einher gehende Versiegelung lässt eine Veränderung des Wasserabflusses und negative kleinklimatische Effekte erwarten. Mit intensiver innerer Durchgrünung der Parkplatzanlage sollen diese Auswirkungen abgemindert werden.

- 2.3.2 Europäisches Netz „Natura 2000“ - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB):

- 2.3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Die mikroklimatische Situation hinsichtlich einschlägiger Abkühlungs- und Luftreinigungseffekte im Wirkungsbereich des Waldes wird durch die Waldrodung ungünstig beeinflusst. Durch intensive Begrünung der Parkplatzfläche sollen diese Auswirkungen abgemindert werden.

- 2.3.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

- 2.3.5 Minimierung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Unvermeidbare Emissionen werden durch das Zu- und Abfahren der Lkw und Pkw entstehen.

Eine sachgerechte Entsorgung von Abfällen kann durch private Maßnahmen der Sammlung und Bereitstellung für die kommunalen Abfuhrsysteme gewährleistet werden. Abwassertechnisch werden die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes bezüglich Trennung, Rückhaltung und Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser eingehalten.

- 2.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

- 2.3.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Die Ziele der Landschaftsplanung hinsichtlich der Erhaltung des Waldes werden in Abwägung mit sonstigen städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung abgewogen und geändert. Vorschriften des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts werden eingehalten.

2.3.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB:

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Bau- und Betriebsphase)

Als Ausgleich für die Waldrodung werden in knapp 3 km Entfernung zwei bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeforstet bzw. naturschutzfachlich aufgewertet. Auf der Eingriffsfläche lebende geschützte Arten werden rechtzeitig vor Baubeginn auf andere Flächen (insbesondere die Ausgleichsflächen) verbracht, die einen Ersatzlebensraum erwarten lassen. Vor und während der Umsiedlungsphase sind geeignete Konflikt vermeidende Maßnahmen zu ergreifen.

Während der Betriebsphase soll insektenfreundliche Außenbeleuchtung auch die Erhaltung solcher Arten, vorwiegend Vogelarten, unterstützen denen die Insekten als Nahrung dienen.

Zu Vermeidungs-, Verringerung- und Ausgleichsmaßnahmen siehe auch Teil 1 dieser Begründung, Textkapitel 10 „Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie 11 „Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen“.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung sowie die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich deshalb nicht ergeben, weil der Standort durch das Bestandsareal des erweiternden Betriebes vorgegeben war und alternative Standorte eine räumliche Verlegung bzw. Teilung des Betriebes mit erforderlich gemacht hätten. Einhergehend mit gebietsexternem Flächenverbrauch und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j (die auf Grund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind) sowie Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Entsprechende Vorhaben werden durch die Planung nicht zugelassen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie aufgetretene Schwierigkeiten

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Verfahren des von der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen entwickelten „Leitfadens“ vorgenommen.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Zu überwachen ist, ob festgesetzte maximale Versiegelungsgrade eingehalten und natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einschließlich vorgezogener und konfliktvermeidender Maßnahmen durchgeführt werden. Hierzu wird eine Ökologische Baubegleitung in Person einer qualifizierten Fachkraft betraut und der Naturschutzbehörde benannt. Zur Einhaltung der Pflegegebote ist eine turnusmäßige Überwachung durchzuführen.

Hinsichtlich des Betriebs der Parkplatzanlage ist die Einhaltung der in der Betriebsbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegebenen maximalen Fahrtenanzahl im entsprechenden Zeitraum zu überprüfen.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel die planungsrechtliche Zulässigkeit einer geplanten Betriebserweiterung (Neubau einer Parkplatzanlage für Lkw und Pkw) herbeizuführen.

Dem Planungskonzept liegen die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften im Hinblick auf die Bewertung, Vermeidung und den Ausgleich verursachter Umweltauswirkungen zugrunde.

Als voraussichtlich wesentliche Umweltauswirkungen sind die Beeinträchtigung von Menschen durch verschlechterte kleinklimatische Verhältnisse, von Tieren, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser zu erwarten. Die Planung versucht diese nachteiligen Auswirkungen am Eingriffsort zu minimieren und unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich zu kompensieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die vorhandene Waldfläche mit den beschriebenen umweltökologischen Funktionen erhalten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht, da der Standort durch das Bestandsareal sowie durch die abzustimmende Maßnahme des Vorhabenträgers vorgegeben war.

Besondere technische Verfahren der Umweltprüfung waren nicht erforderlich.

Zu überwachen ist, ob festgesetzte maximale Versiegelungsgrade eingehalten und natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einschließlich vorgezogener und konfliktvermeidender Maßnahmen durchgeführt werden. Hierzu wird eine Ökologische Baubegleitung in Person einer geeigneten Fachkraft betraut, die auch der Naturschutzbehörde zu benennen ist. Zur Einhaltung der Pflegegebote ist eine turnusmäßige Überwachung durchzuführen.

Die Überwachung der festgesetzten maximalen Versiegelungsgrade sowie der festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wird mittels einer fachlich qualifizierten Ökologischen Baubegleitung wahrgenommen. Zur Einhaltung der Pflegegebote wird eine turnusmäßige Überprüfung durchgeführt. In der Betriebsphase ist die Einhaltung der zulässigen maximalen Fahrtenanzahl im entsprechenden Zeitraum zu überprüfen.

Gochsheim, den

.....

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1:	Naturschutzfachliche Beurteilung
Anlage 2:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 3:	Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A1 – Gestaltungskonzept
Anlage 4:	Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A2 – Gestaltungskonzept
Anlage 3a/4a:	Fläche A1/A2 – Schematischer Schnitt
Anlage 3b/4b:	Fläche A1/A2 – Pflanzschema