

**GEMEINDE KIRCHDORF
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN**

**1. ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG
VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET AN DER B 15“
(EHEMALS ESBAUM)**

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 09.07.2008

Kirchdorf, den 11.9.08

[Handwritten Signature]
(1. Bürgermeister Haslberger)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941

E-Mail: info@labauer.de



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, den bereits genehmigten Vorhaben bezogenen Bebauungsplan südlich von Esbaum um ca. 1,9 ha zu erweitern. Das Gewerbegebiet soll dann bis an die Gemeindegrenze reichen und dort in unmittelbarem Zusammenhang mit einem vom Markt Haag geplanten Gewerbegebiet östlich von Winden stehen. Die Nettobaufläche vergrößert sich von ehemals 2,66 qm auf 3,85 ha. Die Fläche für Stellplätze bleibt bei etwa 0,27 ha. Ferner erhöht sich die Fläche für private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 0,9 ha auf 1,25 ha. Für private Grünflächen sind nun 1,89 ha statt vormals 1,26 ha vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Vergrößerung des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglicht werden, v.a. um den noch an verschiedenen Arbeitsstätten tätigen Betrieb an einem Ort zusammenzuführen und so dessen wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Es geht dabei um die Sicherung von etwa 250 Arbeitsplätzen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt wie bisher geplant über das bestehende bzw. noch auszubauende gemeindliche Straßennetz.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung des Landkreises Mühldorf wird die geplante Ausweisung positiv bewertet, da Betriebsabwanderungen vermieden sowie Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden und die Gemeinde wettbewerbsfähig bleibt. Gemäß Regionalplan liegt Kirchdorf an einer überregionalen Entwicklungsachse, ist jedoch nicht als zentraler Ort eingestuft. Es wird ein „Gewerbeband“ entlang der B 12 von Winden bis Kirchdorf angestrebt.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Südostoberbayern (in Kraft seit 01.07.2002) und Informationen der Unteren Naturschutzbehörde verwendet. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die Gemeinde Kirchdorf besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan vom 05.04.1977. In der am 21.11.2006 genehmigten 10. Änderung des FNP sind die betroffenen Flächen bereits als Gewerbegebiet dargestellt, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Ursprünglich war das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das insgesamt ca. 6,9 ha umfassende Planungsgebiet befindet sich ca. 2,75 km südwestlich vom Ortszentrum Kirchdorf, südlich Esbaum und direkt westlich der B 15. Im Süden verläuft in ca. 20 bis 40 m Entfernung die B 12. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Gemeindegrenze. Daran schließen, ebenso wie in Richtung Norden, Landwirtschaftsflächen an. Geplant ist zudem eine Fortführung des Gewerbegebietes in Richtung Westen durch den Markt Haag. Südlich der B 12 befindet sich der Schachenwald.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt die Fläche in der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ im Unterbereich „Haager Schottertal“. Südlich der B 12 grenzt die Untereinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ an. Das Gelände im Geltungsbereich und in westliche bzw. östliche Richtung ist relativ eben, es liegt etwas tiefer als die Bundesstraße. Ein Anstieg zur hügeligen Landschaft erfolgt weiter nördlich und südlich. Das Haager Schottertal wird durch mineralische Grundwasserböden gekennzeichnet. Zu erwarten sind Quartiärsedimente, die im wesentlichen aus sandigem bis steinigem Kies mit schluffigen Beimengungen bestehen. Die Böden im Planungsareal sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3.3 Klima / Luft

Das Klima des Standortes kann als landkreistypisch bezeichnet werden, als Besonderheit des Haager Schottertals ist lediglich die Westwindzügigkeit durch die offenen Flächen im Westen und Osten hervorzuheben. Ferner fließt am Hang nördlich des Rainbaches nachts Kaltluft abwärts, die sich dann am Boden des Talraums sammelt. Eine besondere klimatische Bedeutung besteht nicht.

3.4 Wasser

In sandigen Kiesen von 20-50 m Mächtigkeit befinden sich mäßige Grundwassermengen. Das vom Brunnen des Marktes Haag und von den Privaten genutzte Grundwasserstockwerk des Jungtertiärs wird großräumig von bindigen, grundwasserstauenden Moränensedimenten überlagert und damit von dem oberen, nur lokal in den kiesigen Schichten der Moräne ausgebildeten Grundwasserstockwerk getrennt. Ein Trinkwasserbrunnen mit den entsprechenden Schutzgebietszonen befindet sich östlich der B 15 in ca. 500 m Entfernung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich von Winden, ca. 200 m von der Grenze des Geltungsbereiches entfernt, fließt der aus Quellen und Bächen der Altmoräne gespeiste Rainbach in Richtung Inn. Er ist z.T. mit Ufergehölzen (Erle, Weide, Obstbäume), größtenteils jedoch mit einem artenarmen Hochstaudensaum bewachsen. Das Gewässer ist nicht in der Biotop- oder Artenschutzkartierung erfasst.

Laut Regionalplan befindet sich das Areal faktisch im Überschwemmungsgebiet des Rainbaches. Nach einer Berechnung der überschlägigen Abflussverhältnisse auf der Basis der bestehenden Geländehöhen durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom

21.07.2005) liegt der überplante Bereich jedoch nicht darin. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in einem außergewöhnlichen, über ein 100 jähriges Hochwasser hinausgehendem Hochwasserereignis trotzdem mit Überschwemmungen des Areals gerechnet werden muss. Lt. Bürgermeister Haslberger sind seit der Verlegung des Reinbaches 1980 keine Überschwemmungen bekannt.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet des Haager Schottertals ist der Grauerlen- bzw. Erlen-Eschen-Auwald. Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung nur Flächen mit geringer Bedeutung, da sie landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen. Es sind demzufolge keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen vorhanden. Gehölzbestand in Form größerer Bäume und Sträucher ist westlich der B 15 vorhanden; er befindet sich jedoch außerhalb des Umgriffes auf zur Bundesstraße gehörenden Flurstücken. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Hofstelle um die sich ein paar größere Laubbäume gruppieren. Der noch weiter im Norden verlaufende Rainbach ist derzeit als eher naturfern zu bezeichnen, weist aber erhebliches Entwicklungspotential auf. Nordöstlich des Planungsareals, östlich der B 15 befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube, d.h. eine Rekultivierung bzw. Verfüllung hat noch nicht stattgefunden. Nördlich davon ist auf zwei Flurstücken ebenfalls Kiesabbau genehmigt, aber noch nicht begonnen.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Umgebung stellt sich als kaum strukturierte, homogene Agrarlandschaft dar, die aufgrund der ebenen Lage besonders aus westlicher und östlicher Richtung weit einsehbar ist. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich durch einige Hofstellen mit Gehölzen. Südlich der B 12 stellt der Schachenwald eine landschaftsbildprägende Grünzäsur dar. Von Norden in Richtung Dornfarn kommend bietet sich auf der Hügelkuppe ein reizvoller Blick auf die ebenfalls an einem Hügel liegende Stadt Haag mit Burg. Diese Blickbeziehung sollte unbedingt erhalten bleiben. Weitere besondere landschaftsprägende oder kulturhistorische Elemente sind nicht vorhanden. Laut Regionalplan hat das Gebiet weder eine besondere Bedeutung für Erholung noch liegt es in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch die Lage an der Kreuzung zweier Bundesstraßen sind bereits gewisse Vorbelastungen der Fläche durch Lärm und Abgase vorhanden. Die Trasse der Autobahn BAB 94 ist südlich des Gewerbegebietes auf der derzeitigen Bundesstrasse B 12 geplant. Ferner sind die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft vorhanden. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Allerdings befindet sich in der Nähe des Planungsareals ein ausgewiesenes Bodendenkmal, die Fernverkehrsstraße Augsburg – Wels, die weitgehend im Verlauf der B 12 vermutet wird.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Derzeit offene, bewachsene Flächen werden in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinflusst. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Einholung der Genehmigung flächig über Mulden versickert werden. Schmutzwasser wird über ein neu zu erstellendes Kanalsystem mit Übergabeschacht und Anschluss an das Kanalsystem der Marktgemeinde Haag abgeleitet. Da die Bedeutung der Flächen selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Die ehemalige Kiesgrube liegt durch die B 15 räumlich abgetrennt vom Planungsareal und wird somit nicht beeinflusst. Eine maßgebliche Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Es sind zwar keine herausragenden Strukturen vorhanden, jedoch ist das Gelände besonders von Westen, Norden und Osten weit einsehbar. Verstärkend wirkt hier, dass das Gewerbegebiet derzeit mitten in der freien Landschaft liegt bzw. wenn das Gewerbegebiet von Haag im Westen anschließt, eine relativ große zusammenhängende Fläche bebaut wird. Eine Störung der Blickbeziehung von Norden auf Haag mit der Burg kann ausgeschlossen werden, da das Planungsareal westlich der B 15 und somit außerhalb der Sichtachse liegt.

Lärm

Zur Untersuchung der detaillierten Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet wurde von der Dorsch Consult Wasser und Umwelt GmbH ein Gutachten (02.02.2007) erstellt. Unter Berücksichtigung der Größe der geplanten Gewerbeflächen, der Nähe zur Wohnbebauung von Winden sowie der Vorbelastungen durch bereits bestehende Gewerbeflächen wurden zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 55 bis 65 dB(A) und nachts von 40 bis 50 dB(A) errechnet. Durch geeignete Maßnahmen (Anordnung abschirmender Gebäude, Ausrichtung lauter Anlagenteile nach Süden) kann auch die Ansiedlung lauterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Die Verkehrslärmuntersuchung ergab Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte tags im Nahbereich der Straßen, nachts bis zu einem Abstand von 140 m zur B 12 bzw. 160 m zur geplanten BAB 94. In der vorliegenden Planung werden also Festsetzungen zu den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln getroffen, so dass es weder tags noch nachts zu Überschreitungen kommt. Somit sind nur Neuansiedlungen zulässig, die die festgelegten Emissionskontingente einhalten. Dies ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Ferner werden in Bereichen, in denen es zu Überschreitungen von 59 dB(A) nachts kommt, Schlaf- und Wohnräume nur auf der von der B 12 / BAB 94 abgewandten Seite erlaubt bzw. sind Schallschutzfenster o.ä. Maßnahmen anzuwenden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

- 1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- 2) die europäischen Vogelarten

im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG

- 3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, z.B.

- Ausweisung des Gewerbegebietes in einem naturschutzfachlich wenig wertvollen Bereich
- Ausschluss bestimmter Nutzungen
- Festsetzung maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel zum Immissionsschutz sowie zu baulichen Schallschutzmaßnahmen
- Eingrünung mit heimischen Bäumen und z.T. Sträuchern an allen Seiten als Sichtschutz und zur Gliederung der Landschaft
- Gliederung und Durchgrünung der Stellplätze durch Einzelbäume
- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze zur Minderung des Versiegelungsgrades
- Festsetzung sockelloser, hinterpflanzter Zäune zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- flächige Versickerung (Mulden) des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen nur im unbedingt erforderlichen Maß
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes werden die Flächen der bereits genehmigten Planung mit der hier vorliegenden Erweiterung zusammengefasst.

Die maximale Grundflächenzahl für das Planungsareal ist mit 0,8 festgelegt, d.h. sie liegt deutlich über der Grenze von 0,35. Somit ist eine Einordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) vorzunehmen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen. Der Kompensationsfaktor liegt also

zwischen 0,3 und 0,6. Nach der Abwägung der Beeinträchtigungen gegen die Minderungsmaßnahmen wird ein Faktor im mittleren Bereich von 0,45 festgesetzt.

Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Geltungsbereich (6,9 ha) die Grünflächen im Norden, Süden und am Westrand (ca. 1,16 ha) in Abzug zu bringen. Die anderen Grünbereiche sind aufgrund ihrer geringen Größe bzw. naturfernen Ausbildung einzubeziehen. Es ergibt sich also eine Eingriffsfläche von ca. 5,74 ha. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,45 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2,58 ha. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen (2,0 ha) wird auf zwei verschiedenen Flurstücken außerhalb des Eingriffsplans erbracht:

Ausgleichsfläche 1 mit ca. 1,02 ha wird auf Fl.Nr. 272, Gmkg. Rechtmehring zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Sie ist relativ eben und von weiteren Grünlandflächen umgeben. Sie wird vom Hochhauser Bach durchflossen, der allerdings ein separates Grundstück ist. Ferner durchzieht eine Feldstraße die Fläche, welche nach Schleifmühle führt. Das Areal weist insofern Entwicklungspotential auf, als das sich nördlich ein großflächiges Aufenthaltsgebiet des Weißstorchs mit Nahrungsbiotop befindet. Die ökologische Aufwertung erfolgt demzufolge als entsprechende Optimierungsmaßnahme durch eine Extensivierung der Grünlandfläche, d.h. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht mehr gestattet. Die Fläche ist zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Dabei ist jedoch jeweils ein Drittel der Fläche als Altgrasstreifen stehen zu lassen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Als 2. Stufe der Aufwertung ist an mehreren Stellen der Oberboden so abzutragen, dass Mulden von maximal 80 cm Tiefe entstehen, die dann besonders im Frühjahr Feuchtfächencharakter haben. Als markante Zäsuren in der Landschaft sind zwei Einzelbäume zu pflanzen.

Ausgleichsfläche 2 mit ca. 0,98 ha wird auf einer Teilfläche im Süden der Fl.Nr. 126, Gmkg. Kirchdorf zur Verfügung gestellt. Das Areal befindet sich südlich von Kirchdorf und wird vom Rainbach durchflossen. Das Gelände ist eben und wird derzeit als extensives Grünland genutzt. Im Umfeld befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Extensivierung der Grünlandnutzung analog Fläche 1. Ferner sind am Bach Aufweitungen bzw. Uferabflachungen durchzuführen, ein Ufergehölzstreifen aus heimischen Sträuchern zu entwickeln sowie an einem Teil des Ufers eine Initialpflanzung mit Röhricht zu realisieren. Zur vertikalen Strukturgebung sind zusätzlich ein paar Einzelbäume zu pflanzen.

Die durch die Erweiterung erforderliche **Ausgleichsfläche 3** wird auf einer ca. 0,58 ha umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 901 Gmkg. Winden in der Nachbargemeinde Haag erbracht. Die Fläche liegt zwischen Bichl im Osten, Untersinkenbach im Süden und Berg im Westen etwa 300 m nördlich der B 12. Sie ist nach Südosten geneigt und wird derzeit als Grünland genutzt. Die benachbarten Flächen werden entweder ebenfalls als Grünland oder als Acker bewirtschaftet. Die nordwestliche Grenze des Flurstücks wird durch einen vernässten Graben mit Blutweiderich-Bestand gebildet. An der östlichen Grenze verläuft ebenfalls ein feuchter Graben, dessen Ränder mit Mädesüß bewachsen sind. Im Südosten befindet sich eine markante Esche mit Himbeer-Brennnesselunterwuchs, daran anschließend zieht sich ein Feldgehölz mit Eiche, Esche und Kirsche in südliche Richtung. Auf dem im Süden angrenzenden Grundstück verläuft dieser Gehölzriegel weiter nach Westen. Schließlich ist im Nordwesten noch ein kleines Feldgehölz mit Eberesche, Esche, Walnuss, Kirsche und Pappel vorhanden, das ebenfalls in einer Geländemulde wächst.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Neuanlage eines Grabens durch Oberbodenabtrag, der in einer Rohbodenmulde von ca. 60 cm Tiefe endet. In dieser kann sich Niederschlagswasser sammeln, welches dann länger als in der unmittelbaren Umgebung stehen bleibt. Somit kann das Artenspektrum im Bereich erweitert werden. Zur vertikalen Akzentuierung sollen hier noch zwei Eschen-Hochstämme gesetzt werden. Zum Auffangen der Nährstoffeinträge aus der angrenzenden Landwirtschaft sind an der westlichen und nördlichen Grenze zwei Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, z.B. *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Salix*-Arten, *Viburnum opulus*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina* etc. zu pflanzen. Die verbleibende Wiesenfläche ist extensiv analog Ausgleichsfläche 1 zu pflegen.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird v.a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt sowie Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt derzeit relativ gering. Die weiteren Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Eingrünung erfolgt eine gewisse Aufwertung, da hier eine vertikal wirkende Grünstruktur geschaffen wird, die positive Wirkung auf das Landschaftsbild hat. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, die ein besseres Grundpotential zur ökologischen Entwicklung aufweisen als die Eingriffsfläche, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann die Konkurrenzfähigkeit des Gewerbebetriebes gemindert und damit ein Verlust von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Kirchdorf zu befürchten. Dadurch würde auch die wirtschaftliche Entwicklung und die Wettbewerbsfähigkeit des Ortes gehemmt.

Der vorgesehene Standort erscheint günstig, da die Flächen durch die angrenzenden Bundesstraßen bereits vorbelastet und auch von der Nutzung bzw. Beschaffenheit von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Ein weiterer Faktor, der für ihn spricht, ist die gute Anbindung an überörtliche Straßen, so dass keine Verkehrsbewegungen durch Wohnorte nötig sind. Ferner ist der Standort im Rahmen der Genehmigung für den Flächennutzungsplan bereits auf seine Eignung geprüft und für geeignet befunden worden. Zudem plant der Markt Haag ebenfalls die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche östlich von Winden, das dann mit dem hier vorliegenden Plan eine Einheit bildet. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig – Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Zur Bewertung der Immissionssituation wurde im Februar 2007 durch die Dorsch Consult Wasser und Umwelt GmbH eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden (siehe auch Punkt 4). Weitere fachspezifische Gutachten bzw. technische Verfahren werden derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings werden die zuständigen Stellen prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, südlich Esbaum an der B 15 eine bereits genehmigte gewerbliche Ausweisung zu erweitern, um einem lokal ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Zusammenlegung von Firmenteilen bzw. zur Vergrößerung zu geben. Das Planungsareal befindet sich in einem Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. Die Fläche wird durch eine Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung gemindert wird. Trotzdem bedeutet das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese Ausgleichsflächen werden außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren ergänzt.