

Bebauungsplan Nr. 25, Festsetzungen

| | |
|---------------------|---|
| Gemeinde | Königsdorf Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen |
| Bebauungsplan | Nr. 25 „Gewerbegebiet Wiesen – Ost“ |
| Grünordnungsplanung | U-Plan GmbH Moosourach 16 82549 Königsdorf |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Ma/Ri,Man |
| Plandatum | 26.04.2010 |
| Kartengrundlage: | Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern |
| Maßentnahme: | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus- zugleichen. |
| Planfertiger: | München, den <u>9.6.2010</u> <u>i. A. (Anton)</u> (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) |
| Gemeinde: | Königsdorf, den <u>10.6.2010</u> (Anton Demmel, Erster Bürgermeister) |

Die Gemeinde Königsdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks und ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise kann zugelassen werden

- eine Mischform zwischen Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Nutzungsformen (kein „isolierter Einzelhandel“),
- der Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Waren gemäß der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1200** Grundfläche in qm, z. B. max. 1200 qm Grundfläche pro Baugrundstück zulässig

- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,65 überschritten werden.

- 3.3 Bei den mit SD gekennzeichneten Bereichen ist eine maximale Wandhöhe von 7,5 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

In den übrigen Bereichen ist eine max. Höhe baulicher Anlagen von 13 m, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

- 3.4 Die Wandhöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen wird gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand bzw. bis zur Oberkante baulicher Anlagen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 SD Satteldach

In den so gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 20°-27° zulässig.

5.2 In den übrigen Bereichen sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind nur offen und aus Metall (verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit Hecken/Sträuchern und/oder Schling-/Kletterpflanzen zu begrünen. Fundamente für Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

7 Werbeanlagen

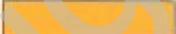
7.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden.

7.2 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist je Zufahrt maximal eine bis zu 1,5 qm große Werbeanlage mit max. 3 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

7.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von 7,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10% der Fassadenfläche betragen, welcher sie zugeordnet sind.

7.4 Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.

8 Verkehr

8.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.2  Fuß-, Rad-, Feldweg

8.3  Straßenbegleitgrün

8.4  Straßenbegrenzungslinie

8.5 P öffentliche Parkplätze, Parkstreifen

9 Grünordnung

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  zu erhaltender Baum

9.3  zu pflanzende Bäume
(Mindestqualität: Hochstamm, 3x v. STU 18-20 cm)

Die im Plan festgelegten Standorte für Baumpflanzungen können geringfügig geändert werden, wenn betriebliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.4  Ortsrandeingrünung

Im Bereich der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) sind 50% der Fläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen (Mindestqualität: Heister, Größe 125-200 cm) und Sträuchern (Mindestqualität: Strauch, Größe 60-100 cm) zu bepflanzen.

Als standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

Bäume

| | | |
|----------------------------|---|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus aria</i> | - | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |

Sträucher

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Crateagus spec.</i> | - | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gewöhnlicher Schneeball |

9.5 Entlang der vorderen Grundstücksgrenze ist angrenzend an die Erschließungsstraße ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen anzulegen. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Zufahrten zu den Grundstücken dürfen die Grünstreifen unterbrochen werden.

- 9.6 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm) zu pflanzen.
- 9.7 Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster).
- 9.8 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erfolgt im Umfang von 22.731 qm im Bereich der Flurnummer 3055/2, Gemarkung Königsdorf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Ausgleichsplan des Umweltberichtes ist Beiplan zum Bebauungsplan. (Umweltbericht i.d.F. vom 12.04.2010, erstellt durch Büro U-plan).

10 Energieversorgung



Fläche für Trafostation

11 Immissionsschutz

- 11.1  Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

- 11.2 **Lex66dB tags**
Lex51dB nachts Emissionskontingente tags und nachts in dB, z. B. Lex66dB tags / Lex51dB nachts zulässig

- 11.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00) überschreiten.

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist ab einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 25 dB zulässig.

- 11.4 Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

- 11.5 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

12 Vermaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 14 m

B Hinweise

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 |  | Grundstücksgrenze |
| 2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4 | z.B. 1475 | Flurstücknummer |
- 5 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist nachzuweisen.
- 6 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 7 Wasser, Abwasser
- 7.1 Das Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig sind eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltmaßnahmen (z. B. Regentonnen, Zisterne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung sowie Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Grundwasser schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 7.2 Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nicht metallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- 7.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 7.4 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 7.5 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 7.6 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.
- 8 Die Nutzung der Sonnenenergie zur Gewinnung von Warmwasser oder Strom über Solardächer (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) und die Nutzung von Erdwärme ist anzustreben.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.07.2009 gefasst und am 15.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.08.2009 hat in der Zeit vom 11.09.2009 bis 23.09.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.09.2009 hat in der Zeit vom 09.10.2009 bis 10.11.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 12.01.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.01.2010 hat in der Zeit vom 16.03.2010 bis 16.04.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB) des vom Gemeinderat am 26.04.2010 gebilligten Entwurfs i.d.F. vom 26.04.2010 hat in der Zeit vom 06.05.2010 bis 21.05.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2010 wurde vom Gemeinderat am 25.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Königsdorf, den 25.05.2010

(Anton Demmel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 16.06.2010; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Königsdorf, den 16.06.2010

(Anton Demmel, Erster Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 25, Begründung

| | |
|---------------------|--|
| Gemeinde | Königsdorf Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen |
| Bebauungsplan | Nr.25 „Gewerbegebiet Wiesen – Ost“ |
| Grünordnungsplanung | U-Plan GbR Mooseurach 16 82549 Königsdorf |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Unlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Ma/Man |
| Plandatum | 26.04.2010 |

Begründung

Inhalt

| | |
|---|---|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen |
| 2 | Bedarf und übergeordnete Zielvorstellungen |
| 3 | Zielvorstellungen zur Überplanung des Gebiets |
| 4 | Art und Maß der Nutzung |
| 5 | Erschließung |
| 6 | Immissionsschutz |
| 7 | Grünordnung und Umweltbericht |

| | |
|---------|---------------|
| Anlage: | Flächenbilanz |
|---------|---------------|

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Königsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der im Rahmen der 4. Änderung im Jahr 2005 überarbeitet wurde unter Einbezug des Landschaftsplans. In diesem Plan ist das Gewerbegebiet Wiesen, für das ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 vorliegt, ebenfalls als GE-Gebiet ausgewiesen.

Der vorliegende FNP wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der 6. Änderung ebenfalls geändert.

2 Bedarf und übergeordnete Zielvorstellungen

Derzeit liegen bei der Gemeinde zahlreiche Anfragen von Gewerbetreibenden vor, die Flächen für Betriebserweiterungen oder Verlegungen im Gemeindegebiet suchen.

Da die Gemeinde keine weiteren Gewerbeflächen an ungeeigneten Standorten (Einschränkungen durch Natur- und Landschaftsschutz) im Gemeindegebiet ausweisen möchte, beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes nach Osten vorzunehmen. Die Gemeinde konnte die Grundstücke erwerben und so ca. 6,0 ha Gewerbefläche zur Abdeckung des vorliegenden Bedarfs bereitstellen.

Die Abgrenzung der jetzt vorliegenden Planung wurde in Absprache mit den beteiligten Grundstückseigentümern bewusst vorgenommen, wie sie jetzt vorliegt. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass für Teile der Flächen südlich und vor allem westlich des Ahornwegs eine rechtliche Situation nach § 34 BauGB entstehen kann. Durch die vorliegende Planung wird die spätere Erschließung und Inanspruchnahme dieses Baurechts aber auch nicht behindert. Zum heutigen Zeitpunkt entsprach die Einbeziehung dieser Flächen weder den Wünschen der Eigentümer, noch der Gemeinde. Die Gemeinde möchte die wachstumsmäßige und gewerbliche Entwicklung jedoch erst nach einem Zeitraum von ca. 10 Jahren weiter überlegen, wenn abzusehen ist wie sich die nun initiierte gewerbliche Entwicklung auswirkt und ob dann weiterer Bedarf festzustellen ist. Zudem ist bei einer weiteren Entwicklung in diese Richtung sowohl vorhandene Wohnbebauung wie auch die mögliche Anbindung an die B 11 kritisch zu untersuchen und zu hinterfragen.

Dies deckt sich mit den Zielen des Regionalplans Oberland:

Teil B II – Siedlungswesen

3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsgebiet soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Begründung zu 3.2 Z

Um der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild der Region, aber auch den Belangen der Wirtschaft zu entsprechen, ist eine organische Entwicklung im gewerblichen Siedlungsbereich anzustreben.

Dabei sind

- der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe zu decken (u.a. auch Auslagerungen und Erweiterungen),
- zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen erforderlich sind,
- der Bedarf an Flächen für Betriebe, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind, zu befriedigen sowie
- Flächen für Betriebe bereitzustellen, die an besondere Standortbedingungen, wie z.B. Rohstoffvorkommen gebunden sind.

Die beabsichtigte Ausweisung dieser Flächen, die dem hohen Nachfragebedarf aus der Gemeinde entgegenkommt, soll natürlich diesen Flächenbedarf abdecken, verbessert die Produktionsbedingungen der Firmen, was sich dann auch positiv für die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Gemeinde (Gewerbesteuer, Verbesserung des Pendlersoldes) auswirkt. Die Standortbedingungen spielen hier zusätzlich eine besondere Rolle, als diese Betriebe nahezu alle aus Königsdorf und der näheren Umgebung stammen, diese dort verwurzelt sind und ihre Stammkundschaft haben und deswegen Wert auf einen Standort in ihrer Heimatgemeinde legen.

3 Zielvorstellungen zur Überplanung des Gebietes

Die neu auszuweisende Fläche schließt unmittelbar östlich an das vorhandene Gewerbegebiet über die vorhandene Gewerbegebieterschließung an der B11 an und überspringt dabei den Altweg nach Osten, ohne diesen zur Erschließung heran zu ziehen. Das Gebiet dient der Unterbringung von kleinen bis mittleren Betrieben (Grundstücksgrößen zwischen 1000 bis 5000 qm) überwiegend aus der Gemeinde und der Umgebung.

Die Fläche liegt im Bereich der Schotterebene und ist somit als eben zu bezeichnen. Die Einfügung in die Umgebung erfolgt durch breite Grünstreifen an den Rändern mit einer gliedernden „grünen“ Mittelachse im Bereich der zentralen Erschließung. Die Bauräume sind so gehalten, dass eine hohe Flexibilität in der Anordnung möglich ist innerhalb der strengen Grünrahmens im Randbereich.

4 Art und Maß der Nutzung / bauliche Gestaltung

Als Art der Nutzung wird ein GE-Gewerbegebiet ausgewiesen. Ausdrücklich ausgeschlossen werden reine Einzelhandelsbetriebe mit dem Hintergrund, dass dadurch bewirkt werden soll, dass vorhandener Einzelhandel in den umliegenden Orten, also in der Regel in „integrierter Lage“ nicht geschwächt oder gefährdet werden soll. Ausnahmen sind nur möglich bei Mischformen, wo neben der Herstellung oder Verarbeitung von Produkten auch deren Verkauf ermöglicht werden soll sowie bei Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Waren, wodurch bestehende Einzelhandelsläden in den Innerortslagen geschützt werden sollen.

Durch die „Ausnahmen“ sollen Zahl und Größe dieser Einrichtungen so gering wie möglich gehalten werden um den Charakter des Gewerbegebiets, wie auch die Charakteristik der Innerortslagen so weit wie möglich zu erhalten.

Das Maß der Nutzung wird über Grundflächen in qm, Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt. Zur baulichen Gestaltung sind im wesentlichen die Dachformen geregelt. Hierbei wurde eine Differenzierung derart vorgenommen, dass die Gebäude zu den Rändern hin eine klare Dachform in Verbindung mit einer max. Wandhöhe von 7,5 m erhalten, während im Inneren des Erschließungsgevierts etwas größere Höhen zugelassen werden in Verbindung mit flacheren Dachneigungen. Die Stellung der Baukörper in den Bauräumen wurden offen gelassen und wird im wesentlichen durch die Anforderungen des jeweiligen Betriebes bestimmt.

Die dadurch mögliche Vielfalt im Erscheinungsbild wird durch den strengen äußeren Rahmen der Randeingrünung zusammengehalten.

5 Erschließung

Die Erschließung knüpft an den „Gewerbering“ im vorhandenen Gewerbegebiet an und bildet eine nördliche und südliche Erschließungsschleife. Parallel zur Achse sind der Fuß- und Radweg mit Baumgraben fortgeführt. Der Fußweg schließt an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg im Nordosten an. Der Straßenquerschnitt mit 7 m reiner Fahrbahnbreite und einem durchgehend 3 m breiten Parkstreifen bietet eine hohe Flexibilität in der Erschließung, auf die Festlegung weiterer Fuß- und Radwege mit Ausnahme des bereits beschriebenen wird deshalb verzichtet. Auch dürfte der Bedarf an internen Fußwegen gering sein. Zwischen altem und neuem Gewerbegebiet ist zusätzlich ein konzentriertes Angebot an Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Der Altweg ist in Nord-Süd-Richtung Teil einer überörtlichen Radwegeverbindung und wird deshalb nur an einer Stelle gequert, ansonsten aber von Gewerbeverkehr freigehalten.

In der Mitte des Gewerbegebiets wird ausgehend von den geplanten Straßenschleifen die Möglichkeit offen gehalten, die Erschließung eines Tages nach Osten hin zu erweitern. Die Fläche wird zwar als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, bis zu einer tatsächlich notwendigen Inanspruchnahme zwischenzeitlich als Grünfläche genutzt bzw. angelegt.

6 Immissionsschutz

Begründung – Lärmimmission

Verkehrslärm

Durch die Verkehrslärmimmissionen der B11 werden im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) tags und nachts eingehalten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes Wiesen von der Kiefernstraße zum Altweg. Derzeit ist nicht absehbar, dass durch den Ziel-/Quellverkehr der geplanten Nutzungen des Gewerbegebietes Wiesen-Ost die Immissionsschutzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) an bestehender oder geplanter schutzbedürftiger Gewerbegebietsbebauung (Büroräume und ähnliches) überschritten wird.

Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büroräume, Betriebsleiterwohnung usw.) technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen sind: In Bereichen ohne nennenswertem Verkehrsaufkommen ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 maßgebend. An den bzgl. der Erschließungsstraße nächstgelegenen Gebäudeseiten (bzw. Baufeldern) ist grundsätzlich mit dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu rechnen. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die für den Schallschutz gegen Außenlärm erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 selbst zu bemessen, deshalb werden die o.g. Lärmpegelbereiche nicht eigens festgesetzt.

Betriebs- und Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die Teilflächen TF1 bis TF9 innerhalb des Gewerbegebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (M+P Bericht Nr. 700-3133 vom Februar 2010) dargestellt. Um die geplanten Gewerbeflächen in das vorhandene Miteinander von Gewerbenutzungen einerseits (Gewerbegebiet Wiesen, Kieswerk) und den schutzbedürftigen Außenbereichsbebauungen andererseits einzubringen und dabei einen hinreichenden Nachbarschaftsschutz sicherzustellen. Zur Vorsorge wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch das Planvorhaben im Hinblick auf zukünftige gemeindliche Entwicklungen nicht ausgeschöpft, weil sonst zukünftig ein näheres Heranrücken an die Anlage oder die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in der Nachbarschaft unmittelbar zu Konflikten führen können und dann eine Änderung der Kontingentierung des Bebauungsplans – soweit überhaupt möglich – erforderlich wird. Deshalb wurde die Höhe der Emissionskontingente in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Wiesen“ nicht ausgeschöpft und eine Abstufung für die Kontingentflächen im Inneren des Gewerbegebietes (TF1, TF4, TF7) um 6 dB bzw. die westlichen, östlichen und nördlichen Randflächen (TF2, TF3, TF5, TF6, TF8) um 3 dB gegenüber der südlichen Randfläche (TF9) erhöht.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsaufgaben festgesetzt. Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{im} für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnden Betriebe und Anlagen. Die Anwendung der Relevanzgrenze wird, abweichend von DIN 45691, erst ab einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 25 dB zugelassen, um der hohen Zahl an Einzelbetriebsflächen im Plangebiet gerecht zu werden (derzeit sind ca. 20 Einzelbetriebe vorgesehen).

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z.B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich. Deshalb werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

7 Grünordnung und Umweltbericht

Die Gemeinde Königsdorf stellt den Bebauungsplan Nr.25 Gewerbegebiet Wiesen – Ost auf, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in der Zusammenfassung dargelegt. Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht (Büro U-Plan vom September 2009, geändert 12.01.2010) wird hier verwiesen:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Flächenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland) anzusehen. So werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung dort ca. 6,0 ha landwirtschaftliche Fläche als Flächen mit Gebäuden, als Nebenflächen und als Straße umgenutzt. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal im Plangebiet umfassende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind. So wird das Plangebiet nach außen durch einen Grünstreifen, der zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, eingegrünt. Weitere Maßnahmen zur Durchgrünung stellen die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie der Grünstreifen zur Begrenzung der Grundstücke nach innen dar. Zudem wird der Zugang ins neue Gewerbegebiet beiderseits des Almwegs durch eine kleine Grünfläche (Aufenthalt, Pausenplatz, Kiosk) sowie einen begleitenden Grünstreifen mit Bäumen, unter denen auch geparkt werden kann, einladend gestaltet.

Der Ausgleich erfolgt, wie im Umweltbericht dargelegt, im Umfang von ca. 2,27 ha im Bereich der Ökokontoflächen der Gemeinde Königsdorf.

Gemeinde:

Königsdorf, den

26.04.2010

(Anton Demmel, Erster Bürgermeister)

Umgriff 66.640 qm

GE brutto 51.311qm

GE netto 47.318qm

Eingrünung(priv. Grün) 3.992qm

Straßenverkehrsfläche 11.982qm

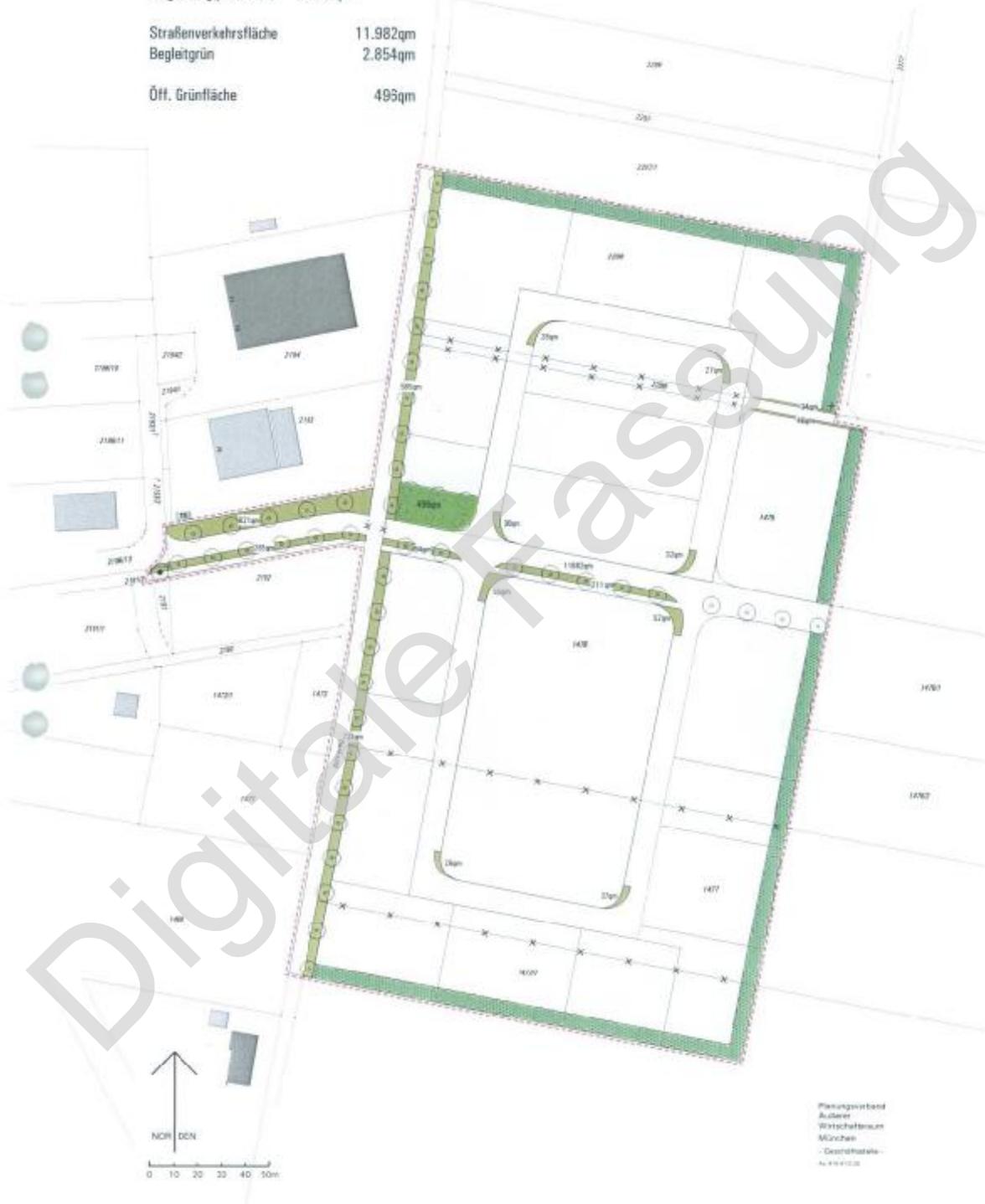
Begleitgrün 2.854qm

Öff. Grünfläche 495qm

KÖNIGSDORF

BP.Erweiterung, GE Wiesen

Flächenbilanz 26.04.2010



BEBAUUNGSPLAN NR. 25 GEWERBEGEBIET WIESEN - OST

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



September 2009
Geändert 12.01.2010
Geändert 26.04.2010



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Königsdorf durch



Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 1 |
| 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1) | 1 |
| 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs | 2 |
| 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 3 |
| 2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt) | 3 |
| 2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt) | 4 |
| 2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt) | 4 |
| 2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt) | 4 |
| 2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt) | 4 |
| 2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt) | 4 |
| 2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt) | 4 |
| 2.3.8 Schallimmissionen | 5 |
| 2.3.9 Wechselwirkungen | 5 |
| 3. Artenschutzrechtliche Aspekte | 5 |
| 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 5 |
| 5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 6 |
| 6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 7 |
| 7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB) | 7 |
| 7.1 Verfahren und Methodik | 7 |
| 7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 7 |
| 8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) | 7 |
| 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts | 7 |

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 3.000

Karte 2: Einstufung der Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 3.000

Karte 3: Ausgleichsplan, M 1 : 4.500

1. Einleitung

Die Gemeinde Königsdorf beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Wiesen - Ost“ die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des westlich gelegenen bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,6 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Königsdorf das Ziel, das in Königsdorf Wiesen an der Bundesstraße 11 gelegene Gewerbegebiet nach Osten zu erweitern. Der hier behandelte Planbereich schließt an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Wiesen“ an. In Bezug auf die weiteren Inhalte und detaillierten Ziele des Bebauungsplanes wird auf die Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (vgl. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 2010).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Der nördlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegene, ehemalige Kiesabbau stellt aufgrund seiner vielfältigen Lebensraumausstattung (Wasser- Kiesflächen, artenreiches Grünland und Gehölzgruppen) einen Bereich mit höherer ökologischer Wertigkeit dar. Während das bestehende Gewerbegebiet auf seiner Nordseite an diesen Bereich angrenzt, besteht zwischen dem hier betrachteten Planbereich und dem ehemaligen Kiesabbau keine gemeinsame Grenze.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis des Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung ist festzustellen, dass das vorgesehene Plangebiet ohne Gehölzbestand vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Erdbeerkulturen) wird.

Boden und Geologie:

Die geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000 weist den Bereich als eiszeitlich durch spätwürmglaziale Schotter geprägt aus. Die standortkundliche Bodenkarte M 1 : 50.000 stellt

im Plangebiet Parabraunerden im Wechsel mit Pararendzinen als charakteristische Bodentypen dar. Gemäß dem Leitfaden kommt den Böden mit hoher Ertragsfunktion unter landwirtschaftlichem Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gleichfalls wurden keine Indikatoren für hoch anstehendes Grundwasser (-> Vegetation) festgestellt. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser aufgrund intakter Grundwasserflurabstände von mittlerer Bedeutung (Kategorie II).

Klima und Luft: Landwirtschaftliche Nutzflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsgebiete dar. In dem weitgehend ebenen Gelände finden sich jedoch keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Zudem grenzt das Gebiet an das bestehende Gewerbegebiet und liegt in der Nähe der stark befahrenen B 11. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung (Kategorie I).

Landschaftsbild/Erholungseignung: Die Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Markante landschaftsbildwirksame Strukturen sind nicht vorhanden. Der Planbereich hat als ausgeräumte Agrarlandschaft eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

| Schutzgut | Bebauungsplangebiet (Landwirtschaftliche Nutzfläche) |
|---------------------------|---|
| Pflanzen und Tiere | gering (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) |
| Boden | mittel (fruchtbarer Boden, Dauerbewuchs) |
| Wasser | mittel (Gebiet mit intaktem Grundwasserstand) |
| Klima/Luft | gering (Fläche ohne wirksame Luftaustauschbahn) |
| Landschaftsbild/ Erholung | gering (strukturarme Agrarlandschaft) |
| Gesamtbewertung | geringe Bedeutung für Natur und Landschaft |

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Mensch: Bei Realisierung der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen werden neue Gewerbeflächen geschaffen. Mit der gewerblichen Nutzung ist auch ein Anstieg des Verkehrs verbunden. Die Erschließung erfolgt durch Fortsetzung der bestehenden Erschließung von der Bundesstraße 11.

Im Weiteren ist auf den sogenannten Almweg, der als wichtige Nord-Süd-Verbindung in das Radwegenetz zwischen Königsdorf und Geretsried eingebunden ist, hinzuweisen. Bei dem Almweg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, der gleichzeitig die (Kfz-)Zufahrt (ab der Bundesstraße 11) für Besucher der Ausflugsstätte „Königsdorfer Alm“ darstellt. Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Abschnitt und der Abzweig durch das Gewerbegebiet Königsdorf als Teil einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung dargestellt.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Wiesen - Ost wird das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Königsdorf nach Osten erweitert.

Gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung

in der Bauleitplanung" (BayStMLU 2003) ist der gesamte Planbereich dem Typ A „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Die geplante Ortsrandeingrünung wird als eingriffsneutral eingestuft.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

| Schutzgut | Nr. | Betrachteter Aspekt | Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung) | | |
|---------------------------------------|-------|---|---|---------------|-----------------|
| | | | Baubedingt | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| Tiere / Pflanzen / Lebensräume | 2.3.1 | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren | ○ | ● | ○ |
| Boden | 2.3.2 | Verlust von Boden durch Überbauung | ○ | ●● | ○ |
| Wasser | 2.3.3 | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung | ○ | ●● | ○ |
| Klima/Luft | 2.3.4 | Veränderung des lokalen Klimas | ○ | ● | ○ |
| Landschaftsbild / Erholung | 2.3.5 | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung | ○ | ● | ○ |
| Kultur- und Sachgüter | 2.3.6 | Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern | ○ | ○ | ○ |
| Mensch | 2.3.7 | Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Unfallgefahr | ○ | ● | ○ |
| | 2.3.8 | Schallimmissionen | ○ | ○ | ○ |
| Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern | 2.3.9 | keine Wechselwirkungen | ○ | ○ | ○ |

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht innerhalb des Planbereiches die Überbauung und Umnutzung von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche. Ca. 4,7 ha Fläche sind als Gewerbegrundstücke vorgesehen; die Erschließung mit Straßenbegleitgrün umfasst ca. 1,47 ha Fläche. Mit der Flächenversiegelung und Umnutzung gehen Lebensräume von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden einher. Innerhalb der Baugrenzen werden ca. 2 ha als überbaubare Grundflächen festgesetzt. Die Erschließung umfasst ca. 1,47 ha, so dass mit einem vollständigen Verlust landwirtschaftlich genutzter Boden durch Überbauung im Umfang von ca. 3,5 ha zu rechnen ist. Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Nebenflächen.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden geht ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Gemindert werden die nachteiligen Auswirkungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen der Durchgrünung sowie die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze.

2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanung gehen keine klimawirksamen Flächen verloren. Der Verlust der als Kaltluftentstehungsflächen wirkenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Bezug auf das lokale Klima als geringe Beeinträchtigung zu werten, da sich in der Folge der ermöglichten Flächenversiegelung stärkere Temperaturschwankungen in dem Gebiet ergeben.

2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)

Mit der Bebauung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet gehen vegetationsbestandene Flächen verloren. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die ermöglichte Bebauung ist aufgrund der vorgesehenen Randeingrünung und aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild von geringer Intensität (vgl. Tabelle).

2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Mehrung des Verkehrs und der daraus resultierenden Immissionen (betriebsbedingt)

Mit der Planung des Gewerbegebietes und der Ansiedlung neuer Betriebe ist eine Mehrung des Kfz-Verkehrs verbunden. Aufgrund der niveaugleichen Querung des als Radweg ausgewiesenen Almweges mit der Erschließungsstraße ist für den Planbereich an dieser Stelle von einer geringen Erhöhung der Unfallgefahr auszugehen. Die Gemeinde plant daher, im Bereich der neu geschaffenen Kreuzungssituation verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Querungshilfen) vorzusehen. Zudem ist angedacht, zukünftig den KFZ-Verkehr zur Königsdorfer Alm durch das bestehende Gewerbegebiet (Kielernstraße) zu leiten. Damit würde der südliche Teil des Almweges für PKW unzugänglich werden. Für den nördlichen Teil des Almweges ergibt sich gegenüber der aktuellen Situation keine Änderung.

2.3.8 Schallimmissionen

Für die vorliegende Planung wurde durch Möhler + Partner (Februar 2010) eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. In der Untersuchung wurde für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Wiesen-Ost eine Emissionskontingentierung (Zuweisung von flächenhaften Lärmpotentialen) unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Gewerbeflächen erarbeitet, so dass in der Nachbarschaft die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmeinwirkungen zum Schallschutz gegen Außenlärm von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abgeschätzt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen den Schutz vor Gewerbe- und Anlagenlärm sicherstellt und dabei noch ausreichende gemeindliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft ermöglicht. Durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden. Auf die Ergebnisse des vollständigen Gutachtens wird hier verwiesen.

2.3.9 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, welche erhebliche Umweltauswirkungen haben.

3. Artenschutzrechtliche Aspekte

Aufgrund der Vegetationsstruktur des Plangebietes (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche) ist davon auszugehen, dass mit der Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bezüglich der in der „Tabelle zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ (Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern 2007) aufgeführten Artengruppen sind für den Bereich der Erweiterungsfläche nur weit verbreitete und häufig vorkommende Vogelarten zu erwarten, die durch stabile Populationen gekennzeichnet sind. Das Fehlen seltenerer Arten ergibt sich aus der geringen Eignung dieses Lebensraumes.



Es ist anzunehmen, dass faunistische Austauschbeziehungen von den ökologisch wertvolleren im Norden gelegenen, ehemaligen Kiesabbauflächen zur Umgebung insbesondere zu den naturnahen, teils mit Magerrasen bestandenen (-> Buckelwiesen), teils bewaldeten Bereichen nach Osten und Norden bestehen (vgl. Luftbild mit Pfeilen oben). Diese werden durch die Planung nicht berührt. Nach Westen und nach Süden stellt die Bundesstraße 11 eine für nicht flugfähige Tiere kaum überwindbare Barriere dar. Gleichfalls stellen die dort gelegenen, intensiv genutzten Flächen für seltene und anspruchsvollere Arten keinen geeigneten Lebensraum dar.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. Diese sind in nachstehender Tabelle zusammengestellt.

| |
|--|
| Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen: |
|--|

| |
|--|
| Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume |
|--|

| |
|--|
| <p>Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortwahl im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, - Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Randeingrünung, Pflanzgebote auf den Grundstücken, Einzelbäume). |
| <p>Schutzgut Boden und Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze. |
| <p>Schutzgut Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> - vgl. grünordnerische Maßnahmen. |
| <p>Grünordnerische Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes (Randeingrünung, Pflanzgebote auf den Grundstücken, Einzelbäume).. |

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen vorgesehen. Auf der Grundlage der festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung ist ein Ausgleichsfaktor von 0,45 angemessen. Demzufolge ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 25 Gewerbegebiet Wiesen - Ost ein Ausgleichsbedarf von 28.186 m² (= 62.635 m² x 0,45; vgl. Karte 2).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 3055/2, Gemarkung Königsdorf (Ökokontofläche der Gemeinde Königsdorf) realisiert.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. auch Karte 3):

Die Gemeinde Königsdorf hat im Jahr 2000 ein Ökokonto eingerichtet. Auf dem Flurstück FINr. 3055/2 Gemarkung Königsdorf, Gemeinde Königsdorf wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Extensivierung der Nutzung (kein mineralischer Dünger, keine Gülle),
- 1-schürige Mahd, nicht vor dem 1. September,
- Streumulchsaat auf geegtem Boden,
- Ergänzung einer vorhandenen Birkenallee.

Die Fläche wurde im Detail naturschutzfachlich überplant, die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abgestimmt.

Die Gemeinde Königsdorf erfüllt ihre Ausgleichsverpflichtung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wiesen - Ost, indem Sie eine 22.731 m² große Fläche des Flurstücks FINr. 3055/2, Gemarkung Königsdorf, Gemeinde Königsdorf dem Bebauungsplan zuordnet. Die zugeordnete Flächengröße ergibt sich aus der Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung für 8 Jahre. Da die Maßnahmen bereits im Jahre 2000 durchgeführt wurden, werden pro Jahr 3% ökologische Verzinsung geltend gemacht.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die mit der Bebauungsplanung verfolgte Zielsetzung keine grundsätzlichen Alternativen zu.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Gemeinde Königsdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 25 Gewerbegebiet Wiesen - Ost aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Flächenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland) anzusehen. So werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung in dem Planbereich ca. 6,2 ha landwirtschaftliche Fläche als Flächen mit Gebäuden, als Nebenflächen und als Straßen umgenutzt. Mit der Versiegelung sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, da fruchtbarer Boden überbaut wird und der Wasserhaushalt aufgrund der Flächenversiegelung nachteilig verändert wird. Dabei ist anzumerken, dass nur Flächen beansprucht werden, die für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung aufweisen. Zudem wird durch eine Randeingrünung (ca. 0,4 ha) ein Beitrag zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft geleistet. Die Pflanzgebote auf den Grundstücken sowie die Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße stellen eine Durchgrünung des Planbereiches sicher.

Der erforderliche Ausgleich wird auf Flurnummer 3055/2, Gemarkung Königsdorf realisiert. Es handelt es sich dabei um die Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Königsdorf. Bei den dort zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2,2731 ha wurde im Rahmen

einer ökologischen Verzinsung berücksichtigt, dass die Gemeinde die Maßnahmen auf der Fläche bereits im Jahr 2000 umgesetzt hat.

..
..
Digitale Fassung

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

 Bestehender B-Plan Nr. 12 "Gewerbegebiet Wiesen"

 Landwirtschaftliche Nutzfläche, intensiv genutzt

 Wege, wassergabundene Decke

 Bedeutungsme Fuß- und Radwegverbindung
(landwirtschaftlicher Weg, der im Süden ab der B11 auch als
Zufahrt zur nördlich gelegenen Königsdorfer Alm genutzt wird)

2. Bewertung gemäß Leitfaden

Kat. I Gebiete geringer Bedeutung

3. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Wiesen - Ost"

Gemeinde Königsdorf

U-Plan GmbH

Moskaustr. 18

82549 Königsdorf

TM 08178 / 8012 - 0

Fax 08178 / 8012 - 22

www.gewerbegebiet-wiesen-ost.de



U-Plan

Umweltbericht

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität

1. Einstufung der Planung

 Eingriffsneutral
(Gebiet des bestehenden B-Plans, Randeingrünung des Erweiterungsbereichs)

 Typ AI
(geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
62.635 m² x 0,45 = 28.186 m²

 Neue Fuß- und Radwegverbindung

2. Sonstige Planzeichen

 Bestehende Fuß- und Radwegverbindungen

 Grundzüge der Planung des B-Plans sowie Flurgrenzen

 Geltungsbereich



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Wissen - Ost"

Gemeinde Mönchengladbach

- Bauamt -

U-Plan GmbH

Mörsenich 16

42549 Mönchengladbach

Telefon 08179 / 935540

Fax 08179 / 935545

www.u-plan.de

Hauptstraße 34
42549 Mönchengladbach
Telefon 08179 / 9352-0
Fax 08179 / 9352-22
www.gewerbegebietwissen.de



U-Plan

**Karte 3: Ausgleichsplan zum B-Plan Nr. 25
"Gewerbegebiet Wiesen - Ost"**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplan Erweiterung des Gewerbegebietes Königsdorf zugerechnete Ausgleichsfläche

Flächenumfang: 22.731 m²

Anmerkung:

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz (Hr. Dr. Bosch). Die planerische Sicherung erfolgte durch Grundbuchvermerk (Bauvermerk) im Jahr 2000 (Notar J. von Heynitz). Die Maßnahmenumsetzung erfolgte im Jahr 2000.

Der zum Ausgleich geeignete Flächenumfang beträgt 14.9155 ha

Bereits abgesturft: B-Plan Nr. 22b "Rohmoos": 836 m²

Bereits abgesturft: B-Plan Nr. 17 "Rechenhofer Straße": 304 m²

Bereits abgesturft: B-Plan Nr. 18 "Lärchenweg": 983 m²

Bereits abgesturft: B-Plan Nr. 21a "Auerböschung": 1.009 m²

Schleppergewässer: 100 m

Baueinfriedung: 160 m

Baueinfriedung: 227 m

B-Plan "Erweiterung Gewerbegebiet Wiesen" zugerechnet: 20.731 m²

Verbleibende Restfläche nach Abschichtung: 12.1920 ha

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensive Nutzung (kein mineralischer Dünger, keine Gülle)
- Agroökologischer Maßstabpunkt (Nutzung, Insekten)
- 1: Sperrstreifen > 10m (Nutzung abgegrenzt)
- Strukturcharakter auf Terrassen (geograph. Böden)
- Strukturumkehrung durch temporäre Inseln auf wechsellagernden Flächen (Nutzung alle 2 bis 3 Jahre)
- Ergänzung der Biotopstreu

Sonstige Planzeichen (zur Information):

- Bereits abgesturft Flächen
- Flurückgrenzen
- 3133 Flurnummer



**Ausgleichsplan zum B-Plan Nr. 25
"Gewerbegebiet Wiesen - Ost"**

September 2009; geändert 12.01.2010, geändert 26.04.2010

Gemeinde Königsdorf

Büro U-Plan

Hausstraße 54

02410 Königsdorf

Telefon 03179/9312-0

Fax 03179/9312-22

www.gemeinde-koenigsdorf.de



Messersch 16

02410 Königsdorf

Telefon 03179/931540

Fax 03179/931545

www.buero-u-plan.de