



GEMEINDE REICHLING

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert:

26.11.2018
21.01.2019

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Grünordnerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH**
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen
Tel.: 08807/6956
Fax: 08807/1473
mail: goslich@web.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Geltendes Planungsrecht	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
4.2	Erschließung	7
4.3	Eigentumsverhältnisse	7
4.4	Niederschlagswasserbeseitigung	7
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6.	Art der baulichen Nutzung	7
7.	Grünordnung	8
8.	Umweltbericht	8

1. Planungsanlass

Im Jahr 1992 wurde die bestehende Gärtnerei durch Martin Ohr und Cornelia Bertold gegründet. Sie hat sich im Laufe der Jahre systematisch weiterentwickelt und betreibt hauptsächlich die Erzeugung von ökologischem Obst und Gemüse.

Geplant ist in der Verkaufsgärtnerei ökologisch erzeugte Lebensmittel, Pflanzen sowie Gartenbedarf und -geräte anzubieten. Außerdem sollen Waren des alltäglichen Bedarfs die örtliche Nahversorgung verbessern. Dazu soll in den Baukörpern neben Kühl- und Lagerräumen, eine Verarbeitungsküche für eigene Produkte und eine Verkaufsstätte mit angeschlossenen Hofcafé (in dem selbst angebaute Produkte angeboten werden) integriert werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Intensiv-Grünland dargestellt.

Mit Beschluss vom 00.00.2018 hat der Gemeinderat Reichling die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vorgenannte Konzeption geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Erlebnissgärtnerei“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel hierzu aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Reichling, mit ca. 1.700 Einwohnern, liegt im Landkreis Landsberg am Lech, im südwestlichen Bereich der Region 14 – München, angrenzend an die Regionen 17 Oberland und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

2.1.2 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Gärtnerei wird diesem Ziel Rechnung getragen, insbesondere da es sich bei der Ausweisung des geplanten Sondergebietes um keine Flächenmehrung handelt, sondern nur Nutzungen zulässig sein sollen, die nicht der Privilegierung gem. § 35 BauGB unterliegen.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Bei dem angestrebten Konzept der Erlebnispfanderei werden diese Ziele eingehalten (siehe Sortimentsaufstellung Textteil)

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Vorfeld der Planungen wurde durch eine Anfrage bei der Regierung von Oberbayern geprüft, ob hier ein Ausnahmezustand gegenüber dem Anbindegebot vorliegt.

Mit Schreiben vom 12.04.2018 hat die Regierung von Oberbayern folgende Bewertung abgegeben:

Das Planungsgebiet befindet sich in isolierter Lage im bisher nicht überplanten Außenbereich. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden sind gemäß LEP 3.3 (Z) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ein Vorhaben liegt jedoch nur dann im Anwendungsbereich des Anbindegebotes, wenn durch die Umsetzung eine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP entsteht. Dies ist dann nicht der Fall, wenn lediglich eine untergeordnete Erweiterung eines genehmigten Bestandes, bei gleichbleibender Nutzung erfolgt. Falls die genannten Kriterien Anwendung finden können, kann das geplante Vorhaben im konkreten Fall grundsätzlich als bestandsorientierte Erweiterung bewertet werden, sofern das geplante eine untergeordnete Nutzung darstellt und sich insbesondere die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung (Lebensmittel, Gartenbedarf etc.) in einem maßvollen Rahmen bewegt. Der im Schreiben des Architekturbüros Hörner vom 09.04.2018 erwähnte „Charakter eines Hofverkaufs“ sollte hierfür als Richtschnur gelten.

Durch die nun ausgearbeitete Planung werden die, von der Regierung geforderten, Kriterien eingehalten.

2.2 Regionalplanung

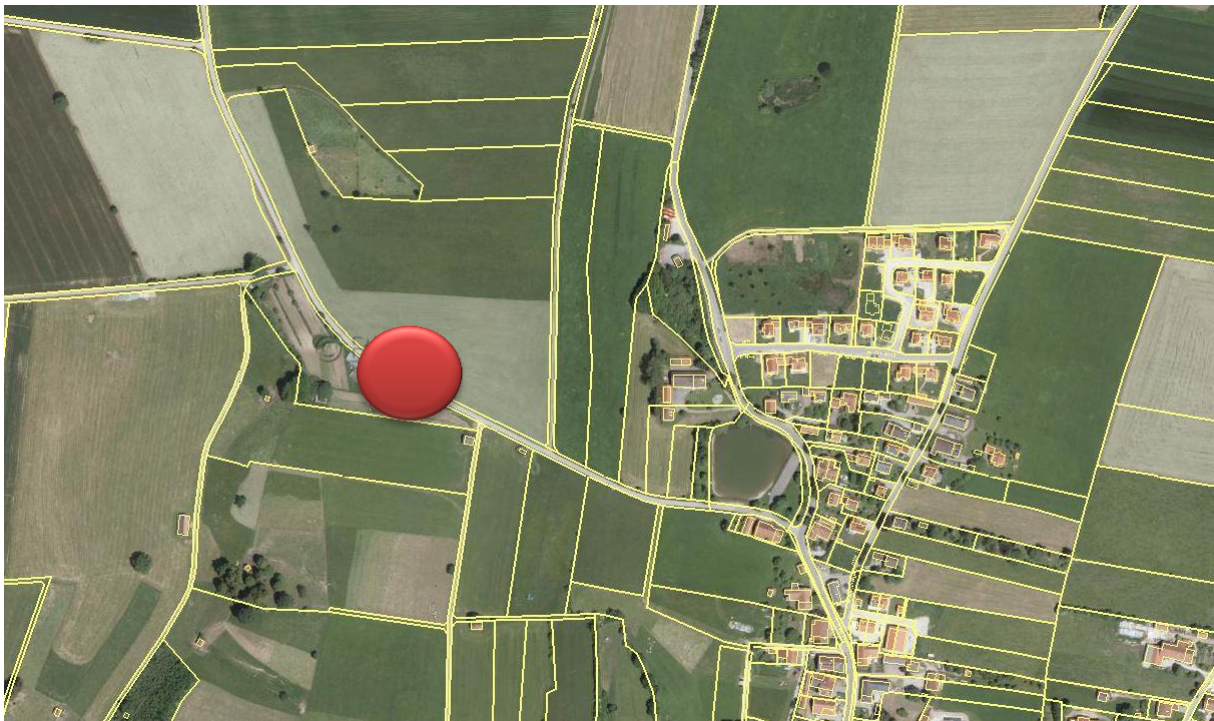
Der Regionalplan der Region 14 München weist zu dem geplanten Konzept der Erlebnisgärtnerei folgende Aussagen auf:

Z 2.4.1

Durch Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen sollen in allen regionalen Teilräumen die Standorte für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gesichert und bedarfsgerechte Ergänzungen ermöglicht werden.

Z 2.5.2.1

In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden.



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Geltendes Planungsrecht

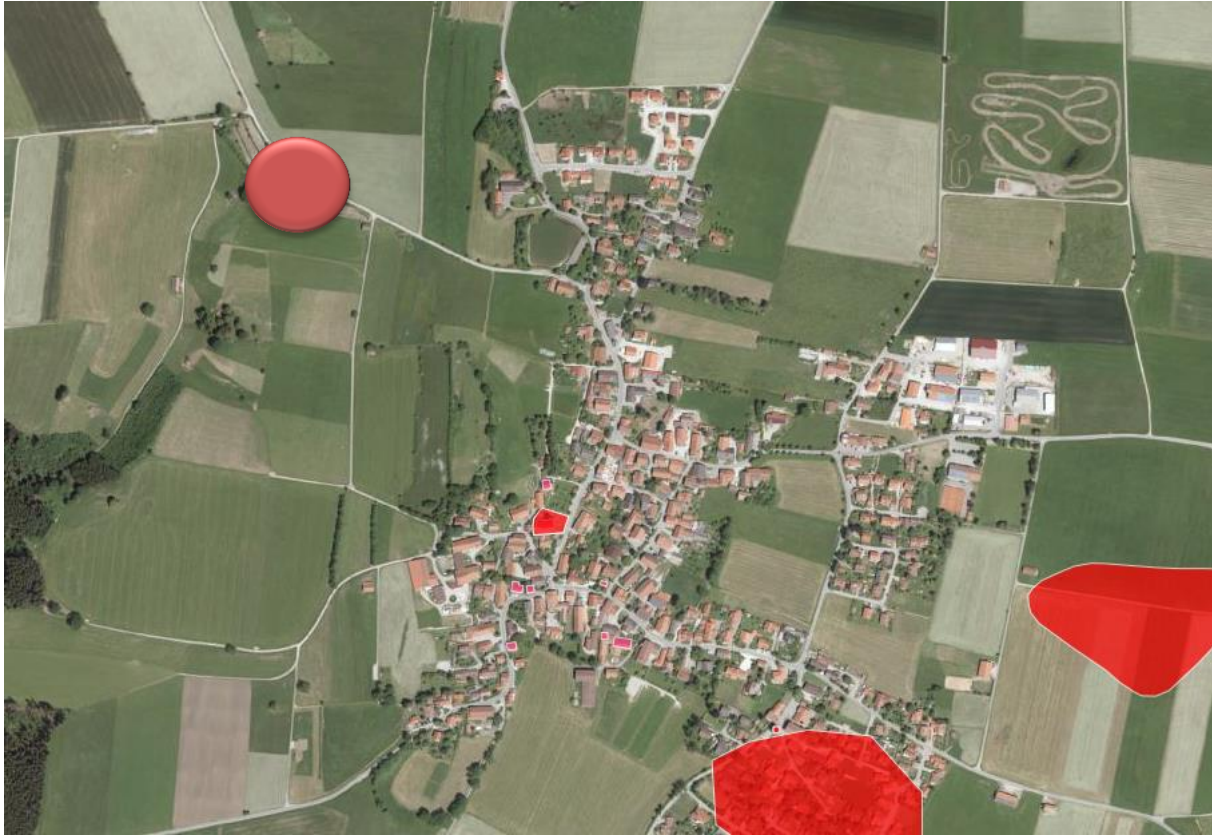
Derzeit ist der geplante Geltungsbereich nach dem § 35 Bauen im Außenbereich des BauGB einzuordnen. Die geplante Betriebskonzeption der bestehenden Gärtnerei bedingt eine Planung im Rahmen einer Bauleitplanung.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich 8. Änderung befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

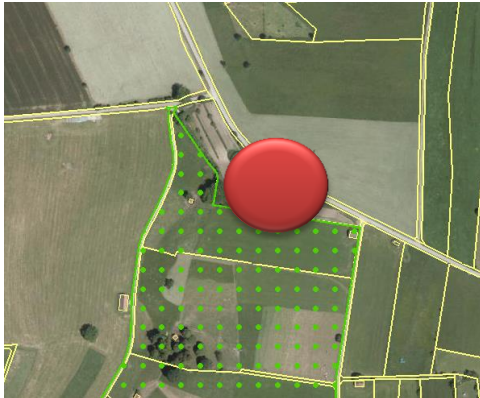


Quelle Bayerischer Denkmaltlas; unmaßstäblich

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der geplante Geltungsbereich liegt nördlich eines Landschaftsschutzgebietes LSG-00420.01 Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg bei Kinsau als LSG "Lechtal-Süd".

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch keine negative Wechselwirkung gegeben.



Quelle FIS Natur, LfU Bayern, unmaßstäblich

3. Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit ca. 7.500 m².

Das geplante Bauquartier befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und weist einen Höhenunterschied mit einem Gefälle in Ost – Westrichtung von ca. 7,00 m auf.

Das Plangebiet ist allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

4.2 Erschließung

Der bestehende Betrieb ist über die Ortsstraße „Zum Waldhof“ erschlossen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz der Gärtnereinhaber.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit (siehe Sickertest) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Gemäß § 9 des Textteils des Bebauungsplanes ist das Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten zu entwässern.

Detailliertere Ausführungen hierzu siehe Textteil und Begründung zum Bebauungsplan.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich um eine Überplanung eines bestehenden Geländes handelt.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird nach § 11 Baunutzungsverordnung Abs. 2 (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet (SO „Erlebnispflege“) festgesetzt.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten, als auch durch die bestehende Nutzung.

7. Grünordnung

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen. Es besteht kein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Sonstige, besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Natura-2000-Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

8. Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung
- 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- 1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
- 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines
 - 2 a) 2. Schutzgut Flächen
 - 2 a) 3. Schutzgut Boden
 - 2 a) 4. Schutzgut Wasser
 - 2 a) 5. Schutzgut Klima/ Luft
 - 2 a) 6. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2 a) 7. Schutzgut Landschaftsbild
 - 2 a) 8. Schutzgut Mensch
 - 2 a) 9. Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - 2 a) 10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen
 - 2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen
 - 2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf
 - 2 c) 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich
3. Zusammenfassung

1. Einleitung

1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die bestehende Gärtnerei von Martin Ohr und Cornelia Berktold hat sich im Laufe der Jahre systematisch weiterentwickelt und betreibt hauptsächlich die Erzeugung von ökologischem Obst und Gemüse.

Geplant ist in der Verkaufsgärtnerei ökologisch erzeugte Lebensmittel, Pflanzen sowie Gartenbedarf und -geräte anzubieten. Außerdem sollen Waren des alltäglichen Bedarfs die örtliche Nahversorgung verbessern. Dazu soll in den Baukörpern neben Kühl-, und Lagerräumen, eine Verarbeitungsküche für eigene Produkte und eine Verkaufsstätte mit angeschlossenem Hofcafé (in dem selbst angebaute Produkte angeboten werden) integriert werden.

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Ausbau des Gärtnereigeländes.

1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan München** macht zum Planungsraum keine besonderen Aussagen, er stellt in den Fachkarten "ländlichen Raum" dar.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Landsberg trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Das Gebiet gehört zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00420.01 Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg "Lechtal-Süd" an den Geltungsbereich an.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichling und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg.

2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Flächen des Geltungsbereiches sind zum Teil vorbelastet durch drei Gewächshäuser, eine Gerätehütte und ein Blockhaus. Die übrigen Flächen werden erwerbsgärtnerisch genutzt.

Am Westrand des Gebietes besteht beim Blockhaus eine Baum- und Strauchhecke und eine große Buche, die erhalten werden. Weiterer nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet liegt nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ (037) im Übergang zur naturräumlichen Einheit Fürstenfeldbrucker Hügelland (Lechnaher Altmoränenstreifen zwischen Landsberg und Epfach).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m².

Das geplante Bauquartier befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Reichling und weist einen Höhenunterschied mit einem Gefälle in Ost – Westrichtung von ca. 7,00 m auf.

Das Plangebiet ist allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

2 a) 2. Schutzgut Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden, Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen.

Die Gärtnerei Löwenzahn ist eine Firma, der sich auf die Erzeugung von biologischen Lebensmitteln spezialisiert hat. Die vorliegende Planung soll dem Betrieb, der bisher planungsrechtlich im Außenbereich liegt, Baurecht schaffen, um ihm eine Entwicklung am Standort zu ermöglichen.

Infolge der Planung wird der landwirtschaftlichen Nutzung keine Fläche entzogen, da das Vorhaben ausschließlich auf bereits vorher erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen vorgesehen ist. Auch die Ausgleichsmaßnahmen in der Größe von 2.420 m² werden auf bisher schon erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen nachgewiesen.

2 a) 3. Schutzgut Boden

Die heutige Landschaft wird aus den Ablagerungen des Quartärs bestimmt. Das Gebiet liegt im Übergang vom rißeiszeitlichen Hochterrassenschotterfeld zur würmeiszeitlichen Jungmoräne.

Ausgangsmaterial im Plangebiet ist vorwiegend Hochterrassenschotter. Es handelt sich um schwach schluffige sandige Kiese. Darüber haben sich Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind durch Bebauung und eine intensive gärtnerische Nutzung verändert. Als Vorbelastung ist eine typische Veränderung der oberen Bodenschichten und des natürlichen Bodengefüges durch die bisherige Nutzung anzuführen, die eine erhöhte Frequentierung sowie Düngemiteleinsetz und Bodenverdichtungen zur Folge hatte.

2 a) 4. Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Über den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor.

Das anfallende Oberflächenwasser kann damit über belebte Bodenschichten entwässert werden. Dadurch ergibt sich jedoch ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser.

Durch die Planung sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenflächen betroffen.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist vorhanden; die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

2 a) 5. Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“ an der Grenze zwischen den Klimabezirk-Untereinheiten "Oberbayerisches Alpenvorland" und „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Reichling bei 1.000 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 7° C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

Der Geltungsbereich liegt in einem gärtnerisch genutzten Bereich, auf dem je nach Bewuchs nachts Kaltluft entstehen kann. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und der randlichen Hecken keine ausgeprägten Kaltluftströme.

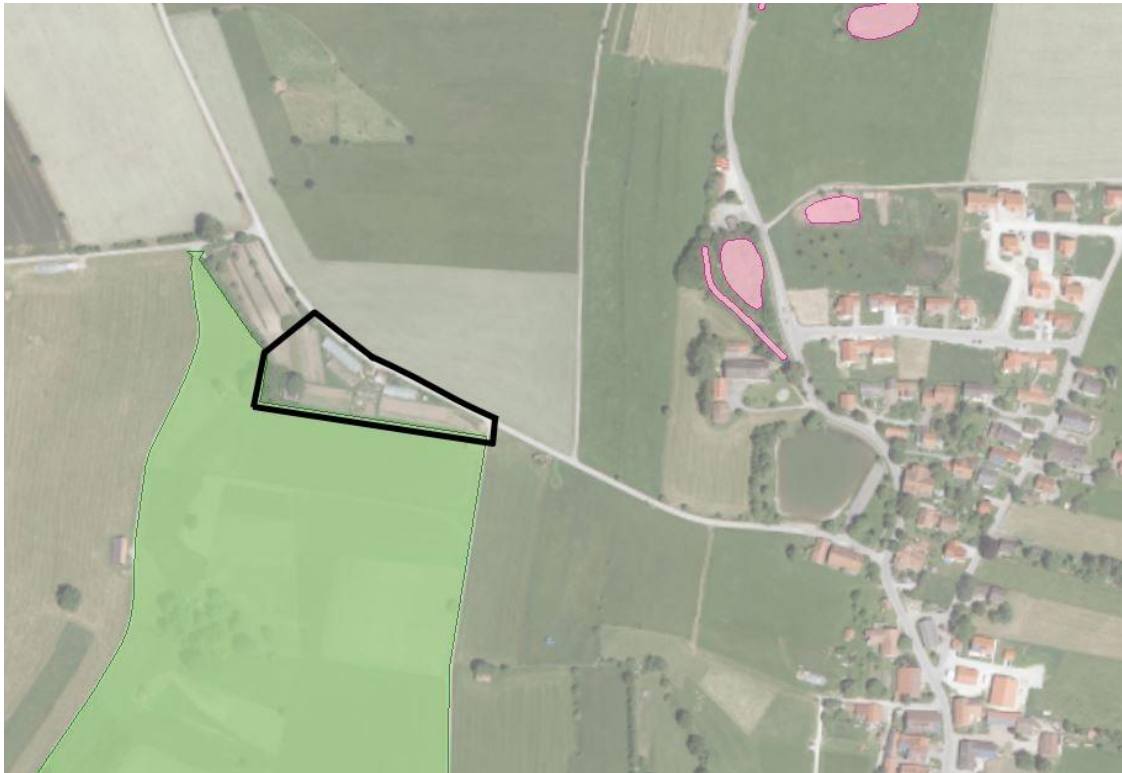
Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Aufgrund der Nutzung kann im Gebiet nur untergeordnet Kaltluft entstehen. Es bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

2 a) 6. Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch Gewächshäuser, eine Gerätehütte und ein Blockhaus. In den Gewächshäusern ist das Bodenleben aufgrund des fehlenden Niederschlags stark eingeschränkt. Auf den übrigen Flächen findet sich aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung kein naturnaher Vegetationsbesatz.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch die vorhandenen baulichen Anlagen und durch die intensive gärtnerische Nutzung nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein vollständiges Lebensraumangebot. Nordwestlich des Planungsraumes bestehen heimische Baum- und Strauchhecken und diverse Einzelbäume, so dass die Lebensraumfunktion für Tiere in der Umgebung in ausreichendem Maße und im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Im Westen reicht die gemischte Baum- und Stauchhecke beim Blockhaus in das Plangebiet hinein. Die große Buche beim Blockhaus ist von hohem Wert für Vögel und Insekten und wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung
Schwarz umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



flächig grün: Landschaftsschutzgebiet
rot: Biotop gemäß Biotopkartierung

Südlich grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Süd“ an (LSG-00420.01: Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg).

Weitere Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt enthält für den Geltungsbereich keine Einträge.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie der intensiven erwerbsgärtnerischen Nutzung sind die Flächen vorbelastet. In den geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Tierarten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Bauaufreimung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

2 a) 7. Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Die Böden der Würmmoräne im Nordwesten unterliegen einer langen intensiven Kulturnutzung, die ein monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Das Altmoränengebiet im Südwesten zeichnet sich dagegen aus durch eine bewegtere Topographie mit Bäumen, Hecken und abwechslungsreichen Waldrändern.

Das Plangebiet selbst liegt in exponierter Lage von allen Seiten einsehbar, abgesetzt von der Ortschaft. Die Baum- und Strauchhecke und die große Buche beim Blockhaus tragen entscheidend zur Begrünung des Geländes in der Landschaft bei.

Durch die bestehenden Gewächshäuser, die Gerätehütte und das Blockhaus entsteht kein neuer Eingriff in das Landschaftsbild, allerdings werden die neuen Betriebsgebäude noch stärker in der Landschaft in Erscheinung treten.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: aus der Landschaft einsehbarer Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (flachwelliges Hügelland). Das Gelände ist aus der Landschaft von allen Seiten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen erforderlich sind.

2 a) 8. Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Die nächsten Wohngebiete liegen in einer Entfernung von ca. 500 m südöstlich des Plangebietes. Von dort ist das Gärtneriegelände bisher und auch in Zukunft nicht einsehbar.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gewährleistet. Eine erhebliche Umweltbelastung durch emittierende Stoffe, Heizung, Abwärme usw. ist nicht erkennbar.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit entstehen.

2 a) 9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

2 a) 10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die genannten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Bekannt sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) (meist negativ) auf die Schutzgüter Flora/Fauna, den Boden oder den Wasserhaushalt.

Im vorliegenden Fall ist vor allem der Wirkungspfad Boden - Wasser durch die geplante Versiegelung betroffen (Verringerung der Infiltration von Regenwasser und Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v. a. auf Pflanzen und Tiere (Verlust des Lebensraumes) sowie das Kleinklima (Verlust einer Fläche für Kaltluftentstehung und Verdunstung). Allerdings ist durch die Foliengewächshäuser, die durch feste Neubauten ersetzt werden, bisher schon eine Einschränkung des Bodenlebens gegeben.

2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Erlebnispfandern“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- allgemeiner Verlust von Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Erweiterungsfläche

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Gebäude

Allerdings ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet durch die Gewächshäuser, die Gerätehütte und das Blockhaus, die von weither sichtbar sind.

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2 b) aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.

2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (bestehendes Gärtneriegelände mit verschiedenen baulichen Anlagen, anthropogen überprägter Boden, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, exponierte Lage von allen Seiten einsehbar, abgesetzt von der Ortschaft) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 2 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan.

2 c) 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ausbau des Gärtneriegeländes dient einem am Standort ansässigen Betrieb. Es werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die vorhandenen Foliengewächshäuser werden durch feste Gebäude ersetzt. Anderweitige Alternativen drängen sich nicht auf.

3 c) Zusammenfassung

Die Planung erfolgt in einem bestehenden Erwerbsgärtnerei-Gelände. Dazu werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Die Ausgleichsflächen für die zusätzliche Bebauung werden im Bebauungsplan nachgewiesen.

Gemeinde Reichling,

Margit Horner-Spindler
Erste Bürgermeisterin