

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inhalt:

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele	2
1.2	Festgelegte umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....	3
2.	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	6
2.1	Derzeitiger Umweltzustand	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1	Schutzgut Fläche	11
3.2	Schutzgut Boden	12
3.3	Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer.....	14
3.4	Schutzgut Wasser / Grundwasser	15
3.5	Schutzgut Lokalklima / Luft	17
3.6	Schutzgut Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt.....	20
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz).....	22
3.8	Schutzgut Mensch (Erholung)	24
3.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch Kap. 3.8).....	26
3.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	27
3.11	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern oder mit benachbarten Planungen	28
3.12	Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	29
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	31
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	33
6.	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	34
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	35
8.	Zusammenfassung.....	36

1. Einleitung

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Bestands- / Realnutzungssituation aus den Jahren 2016 / 2017 als Ausgangszustand des hier vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Dies berücksichtigt die seitdem erfolgten, teils auch umfassenderen Veränderungen der Nutzungen und Strukturen im Bereich des Plangebietes (PG), die im Vorgriff auf den nicht weiterverfolgten „Vorgänger-Bebauungsplan“ Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ entstanden sind.

Aufgrund dessen wurde auch der Untersuchung der Eingriffserheblichkeiten gegenüber den einzelnen Umweltschutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Ebene des nachfolgenden Umweltberichtes im Wesentlichen dieser Ausgangszustand bzw. die entsprechende Bestands- / Realnutzungssituation aus den Jahren 2016 / 2017 zu Grunde gelegt. Die Nennung der Grundstücks-Flurnummern (Fl.Nr.) erfolgt allerdings auf Grundlage der aktuellen Fl.Nrn. gemäß Stand Juni 2024.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Die Tierklinik am östlichen Ortsrand von Gessertshausen besteht seit rund 30 Jahren. Die Klinik strebt eine Fortentwicklung des Betriebsgeländes und Optimierung der Betriebsstrukturen und -abläufe an. Für eine nachhaltige Sicherung des Standortes sind hierzu bauliche Ausweitungen des Klinikangebotes erforderlich, um den hohen medizinischen Standard zu erhalten und zu verbessern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 sowie der bereits rechtswirksamen, 21. Änderung des Flächennutzungsplans, schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und trägt den beabsichtigten Entwicklungen des Unternehmens Rechnung. Durch die Bebauungsplanung erfolgt eine Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Standortoptimierung und -sicherung der Tierklinik in Gessertshausen. In diesem Zusammenhang wird auf das Kapitel „Anlass und Planungsziel“ in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst inkl. der Erschließung auf bereits bestehenden Wegetrasse eine Fläche von ca. 2,7 ha. Mit Ausnahme der nordwestlichen Erschließungsflächen entlang der Eichenstraße ist eine teilweise räumliche Überlagerung mit dem Flächenumfang des bisher bestandskräftigen („einfachen“) Bebauungsplans Nr. 46 „Tierklinik Gessertshausen“ (in der Fassung vom 15.02.2016) gegeben.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption sind zu nennen:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Tierklinik. Zulässig sind alle Einrichtungen / bauliche Anlagen, Maßnahmen und Nutzungen, die für die Errichtung sowie den Betrieb und Unterhalt der Tierklinik erforderlich sind. Das Sondergebiet wird dabei in 8 Baugebietsteilflächen unterteilt (Teilbereich A bis Teilbereich H).
- Für die höchstzulässige Überbauung der Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.
- Innerhalb der 8 Baugebietsteilflächen Teilbereich A bis Teilbereich H erfolgen differenzierte Festsetzungen der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH bzw. FH) sowie für den Höhenbezugspunkt, der sich grundsätzlich an den talseitigen Höhen der Teilbereiche orientiert.
- Keine gesonderte Untergliederung bzw. räumlich differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen zur Gewährleistung einer Flexibilität der Bebaubarkeit.
- Die Erschließung über Eichenstraße und Grasweg wurde bereits unter Beachtung und weitgehender Wahrung des wertgebenden Gehölzbestandes hergestellt.

- Die Anlagen- / Ortsrandeingrünung erfolgt über ca. 3 m bis 5 m breite, zu begrünende Grundstücksflächen mit Bindung für die Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen sowie am Nordrand der Teilbereiche G und H über Ausgleichsflächen.

Bezüglich detaillierter Aussagen insb. über Art und Umfang der Bebauung sowie über Konzeption und Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

1.2 Festgelegte umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche Planungsgrundlagen sind die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1992 inkl. der 16. Änderung in der Fassung vom 15.02.2016 und der 21. Änderung in der Fassung vom 30.05.2022 sowie die Auswertung der Bodenkarte, Fachinformationen des LfU und eigene Kartierungen / Ortseinsichten zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) berücksichtigt.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr, 2. Aufl. 1/2007) zugrunde gelegt.

Die Ziele und Umweltbelange werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Markanter und wertgebender Gehölzbestand wird weitestmöglich erhalten.
- Der Gehölzbestand wird durch ergänzende Pflanzungen gestärkt, um die Einbindung des Klinikgeländes in die Landschaft und die Eingrünung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu verbessern.
- Dadurch wird auch das Lebensraumpotential bzw. die Lebensraumausstattung, Artenvielfalt und Strukturvernetzung verbessert.
- Schaffung von je zwei Ausgleichsflächen am Nordrand des Gebiets (Teilflächen G und H) sowie extern in je ca. 1 km Entfernung.
- Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse.
Für eine Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung werden Stellplätze nur mit sickerfähigen Belägen zugelassen. Dasselbe gilt auch für Lager- und Erschließungsflächen, es sei denn, dass diese aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden können.
- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten sowie einer Untersuchung zur luft-hygienischen Situation.
- Ausschluss von Mobilfunkanlagen im gesamten (PG) im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bzw. im Sinne der Minimierung der Strahlenbelastung der Mitarbeiter sowie der umliegenden Wohnbebauung.

1.2.2 Fachplanungen

Als wesentliche fachliche Grundlagen werden in der Planung folgende Untersuchungen berücksichtigt:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M144422/11 vom 10.06.2024 sowie Immissionsprognose für Gerüche (Bericht Nr. M144422/12 Version 2) vom 11.06.2024, jeweils durch die Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg.

- Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben der Tierklinik für die Beurteilung der Verträglichkeit und der sicheren Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens durch Fa. Sweco GmbH, 80687 München März 2021, gemäß dem die Straße bereits ausgebaut wurden.
Hierzu wurde eine eigene schalltechnische Beurteilung durch die Fa. Müller-BBM GmbH (Schreiben Nr. M144422/07“ vom 07.03.2022) durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass keine Maßnahmen organisatorischer Art im Hinblick auf die planinduzierten Verkehre erforderlich sind.
- Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Ausweisung von Konzentrationsflächen für Mobilfunk“ der Fa. Ter-rabiota Landschaftsarchitekten, 82319 Starnberg in der Vorentwurfsfassung vom 12.03.2012. Dessen Auf-stellung ruht derzeit, allerdings haben die Mobilfunkbetreiber die Vorgaben des Konzepts eingehalten. Als wesentliche Grundlage der Planung hatte Herr Dipl.-Ing. (FH) H. Ulrich-Raitchel, damals beim Umweltinsti-tut München e.V. im Auftrag der Gemeinde eine vergleichende Untersuchung von Standortalternativen hinsichtlich der Minimierung der Strahlenbelastung und der räumlichen Verteilung des Versorgungspegels (...)", mit Stand vom 18.11.2011 ausgearbeitet.
- Geotechnischer Bericht für den Nordteil des Grundstücks Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) der Fa. GTA Geo-technik, 86165 Augsburg vom 22.12.2016. Sickerfähige Böden liegen erst ab 9 m unter Gelände vor, so dass aufgrund der gering durchlässigen Böden empfohlen wird, eine Ableitung des unverschmutzten Nie-derschlagswassers vorzunehmen. Für eine Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt eine Planung durch das Ingenieur-Büro W. Hartmann, 86356 Neusäß vom Juni 2021 vor. Gemäß dieser wird eine sehr stark gedrosselte Ableitung vorgesehen. Das gemeindliche Leitungssystem mit den Retentions-mulden ist gemäß E-Mail des Büros Sweco vom 10.07.2024 ausreichend dimensioniert, um diese Ablei-tung aufzunehmen und schadlos abzuführen. Bei der Dimensionierung wurden 39 l/s als Zufluss aus dem Klinikgelände berücksichtigt. Im Ergebnis ist damit der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erbracht und die Grundstücke sind auch bezüglich dem Niederschlagswasser gesichert erschlossen.

Die Ziele und Umweltbelange werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Zum Schallschutz und insbesondere der Lufthygiene werden einzelne Nutzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst zugelassen, wenn bauliche Maßnahmen zur Lufthygiene im Bestand realisiert wurden. Weitere Maßnahmen zur Reduktion von Schallemissionen sind organisatorischer Natur und daher im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Zu diesen Punkten erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Klinik, die Maßnahmen können zusätzlich im Zuge von Baugenehmigungen beauf-lagt werden. Entsprechend sind die immissionsschutzfachlichen Fragestellungen und Belange bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens gesondert zu behandeln bzw. durch Fachgutachter zu überprüfen.
- Hinsichtlich des Mobilfunks erfolgt aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes im Sinne der Mi-nimierung der Strahlenbelastung eine Unzulässigkeit von Mobilfunkanlagen im PG.
- Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird zunächst eine „Vermeidung“ mittels wasser-durchlässiger Stellplätze geplant. Falls Neubauten mit Flachdach errichtet werden, wird empfohlen, diese mit Gründach und Rückhaltung des Niederschlagswassers mit langsamer Versickerung auszubilden. Dadurch kann ein Teil des Spitzenabflusses „gebrochen“ und verzögert abgeleitet werden. Aus dem Bau-land mit 1,93 ha Fläche ergibt sich bei einer Ableitung von max. 1 l/s von 500 m² Fläche ein maximaler Abfluss aus dem Klinikgelände von 38,66 l/s. Diese Ableitung aus dem Gelände mit Einleitung in den temporär wasserführenden Graben bzw. die Retentionsbecken auf Fl.Nr. 903/21 bedeutet, dass die Nie-derschlagswasserbeseitigung gesichert ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit und das Rückhaltevolumen mit Drosselab-fluss in jedem Bauantrag gesondert nachzuweisen ist.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 51 liegt der rechtswirksame

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1992 inkl. der 16. Änderung in der Fassung vom 15.02.2016 (erstellt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 46) sowie die ebenfalls bereits genehmigte 21. Änderung in der Fassung vom 30.05.2022 vor. Auch wenn die Bebauungsplanung geringfügige Abweichungen von den einzeln dargestellten Eingrünungsflächen im Flächennutzungsplan aufweist, entspricht die Bebauungsplanung dem Entwicklungsgebot und berücksichtigt die Vorgaben der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, der aufgrund der Maßstabsebene nicht flächenscharf ist.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Der Planung stehen keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2020 sowie Regionalplan Augsburg (Region 9)).

Im Hinblick auf die relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf die Ziffer 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Folgende Ziele und Umweltbelange der Landes- und Regionalplanung werden berücksichtigt:

- Flächenneuausweisung zur Sicherung und Entwicklung des Tierklinikstandorts in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- Das Baugebiet bzw. die Planung leistet einen weiteren Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Ortschaft und damit des ländlichen Raums (vorliegend zudem als „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf“ gem. LEP).

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Hier wird nochmals auf die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, gemäß der die Bestands- / Realnutzungssituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung des nicht weiterverfolgten „Vorgänger“-Bebauungsplan Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ aus den Jahren 2016 / 2017 herangezogen wird.

- Im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach §§ 23 bis 26 sowie 28 und 29 BNatschG, amtlich kartierte Biotop, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Dies hat sich in den Kartierungen durch das Büro Eberle bestätigt. Auch im ABSP des Landkreises Augsburg sind keine für das Planvorhaben relevanten, einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet oder dessen nähere Umgebung beziehen.
- Auch sind keine gesetzlich unmittelbar geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG durch die Planung betroffen. Der durch das Plangebiet verlaufende, temporär wasserführende (Entwässerungs-) Graben im Bereich der Teilgebiete H und G ist nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einzustufen. Auch sind im PG entlang des Fließgewässers selbst keine nennenswert ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen vorhanden, welche grundsätzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG darstellen würden.
- Allerdings liegen die Plangebietsflächen, ebenso wie die gesamten Flächen des restlichen Gemeindegebietes, innerhalb des Naturparks NP-00006 (BAY-09) „Augsburg – westliche Wälder“ (Verordnung in Kraft seit 01.10.1988 & 01.10.2007) im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten (mit Schutzstatus gem. § 27 BNatSchG; Art. 15 BayNatSchG). Etwa 100 m östlich des Planungsgebiets verläuft die Grenze zu einem Teilgebiet des Landschaftsschutzgebiets LSG-00417.01 (SWA-12) „Augsburg – Westliche Wälder“ (Verordnung in Kraft seit 14.05.1988 & 01.05.2013; mit Schutzstatus gem. § 26 BNatSchG).

- Auch wenn der straßenbegleitende Gehölzbestand beiderseits der Eichenstraße nicht amtlich kartiert ist, ist er besonders wertgebend und wird im Zuge der Planung weitestgehend erhalten.

Im Ergebnis stellen die Gehölzbestände, die aufgrund des Bebauungsplans überplant und ggf. entfernt werden müssen, entweder standortfremde Gehölze oder aber Gehölzstrukturen lediglich jüngeren bis mittleren Alters dar (mit einem Stammdurchmesser bis max. ca. 0,40 m, auf ca. 1,30 m Höhe).

Zusätzlich zum Erhalt wertgebender Gehölzbestände wird mit der Planung die Neuentwicklung und Anpflanzung zusätzlicher Gehölze zur Eingrünung verfolgt und entsprechend festgesetzt. Dadurch wird eine Erhöhung des Lebensraumpotentials sowie der Lebensraumausstattung und Artenvielfalt erzielt. Zusätzlich sind hier die beiden, zusammen ca. 755 m² großen, gebietsinternen Ausgleichsflächen zu nennen. Hierdurch erfolgt eine Optimierung des Lebensraumpotentials im Talgrund und im Rand- bzw. Übergangsbereich zur freien Landschaft Richtung Norden.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im PG keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans wird verwiesen.

1.2.7 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Ebenfalls sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Vorsorglich wird auf entsprechende Berücksichtigung organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, bei Erd- und Aushubarbeiten hingewiesen. In diesem Fall ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Hierunter fällt auch eine ggf. geogen entstandene erhöhte Belastung. Ohnehin sind Böden vor einer Abfuhr gem. BBodSchG / BBodSchV zwischenzulagern, auf Bodenbelastungen zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen fachgerecht zu entsorgen.

2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Gessertshausen liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Das PG liegt am östlichen Ortsrand von Gessertshausen und befindet sich, wie auch der gesamte großräumliche Umgriff, im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder.

Das PG liegt dabei im Talgrund sowie den Hangbereichen eines schmalen, nach Richtung (Nord)Westen zum Talraum der Schutter hin gerichteten Taleinschnittes. Der Grasweg verläuft dabei etwas südlich des Talgrunds. Der Hangfußbereich der nördlichen Talleite befindet sich innerhalb des PGs im südlichen Randbereich des Grundstückes Fl.Nr. 231 bzw. auf dem Grundstück Fl.Nr. 903/17.

2.1.2 Realnutzung

Die Realnutzung bezieht sich wie eingangs dargelegt auf den Stand 2016 / 2017. Dieser damalige Bestand bildet auch die Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Das Plangungsgebiet (PG) wird der Übersichtlichkeit halber in die nachfolgenden 4 „Bestands-Einheiten“ unterteilt, die sich auf die teils stark unterschiedliche Flächennutzungs- und damalige Bestandssituation beziehen.

1. Bestehendes Betriebshauptgelände mit südwestlich angrenzendem Wirtschaftsweg / Flächen im Umgriff des

bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46

Der bereits im Rahmen des (noch) bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzte Bereich im Westen / Südwesten des PGs umfasst die Grundstücke des vorhandenen Betriebshauptgeländes der Tierklinik auf den Grundstücken Fl.Nrn. 301 und 302. Die Flächen sind nahezu vollständig überbaut und durch Betriebsgebäude, private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche, nicht überdachte Stellplätze, sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten sowie in geringem Umfang begrünte Freiflächen geprägt.

Im Westen gegenüber dem Baugebiet „Am Mitterfeld“ sowie auch Richtungen Osten und Süden zu den Freiflächen / der freien Landschaft finden sich teils ausreichende, teils gut ausgeprägte Eingrünungsstrukturen. Diese sollen insbesondere gen Westen im Zuge der Planung optimiert werden.

Südlich des Klinikgeländes findet sich ein Wirtschaftsweg auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 257/7, 293, 293/2 und 293/3. Dieser wurde im Zuge der bisherigen Planung bereits so weit als möglich nach Norden auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 257/7 verlagert.

Dieser Teil des PGs ist durch Baukörper sowie weitere bauliche Anlagen genutzt und entsprechend überbaut und versiegelt.

2. Erweiterungsflächen Richtung Osten / Flächenbereich südlich des Graswegs

Der neu als Sondergebiet festgesetzte Bereich im östlichen Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände umfasst vorrangig eine 2016 intensiv landwirtschaftlich als Sonderkultur (Beerenobst) genutzte Fläche (Fl.Nr. 303/3 und /5) sowie im nördlichen Randbereich abschnittsweise lineare Gehölzstrukturen jüngerer bis mittleren Alters (Nordseite der Fl.Nr. 903/5 im Böschungsbereich entlang des Graswegs). Im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 303/3 besteht ein Pferdestall, der mit Bescheid vom 18.04.2018 genehmigt wurde. Im Nordwesten dieses Bereichs wird die einreihige Strauchhecke jüngerer Alters auf der Ostseite Fl.Nr. 302 mit überplant.

Die Flächen am östlichen / südöstlichen Randbereich des PGs weisen eine intensive Grünland-Nutzung auf (Teilfläche der Fl.Nr. 304; teils auch Weidenutzung). Den südöstlichen Randbereich bildet der Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 257/7. Der Weg liegt im Bestand teilweise im Süden der Grundstücke Fl.Nrn. 303/3 und 304. Dieser soll gem. Planung auf das Wegegrundstück zurückverlegt werden.

Der nordöstlich angrenzende Gebäudebestand Grasweg 4 wird seit rund 2 Jahrzehnten nicht mehr wohn genutzt. Die Anwesen Grasweg 5, Fl.Nr. 903/4 sowie Grasweg 6, Fl.Nr. 305/3 weisen eine dauerhaft Wohnnutzung auf. Das alte Haus Grasweg 7, ebenfalls Fl.Nr. 903/4 wird aktuell lediglich temporär bewohnt. Sämtliche dieser wohn genutzten Bestandsgebäude beidseits entlang des Graswegs befinden sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich und sind nicht Bestandteil des PGs.

3. Nördlicher Teil des Plangebietes nördlich des Graswegs

Im Bereich der neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung PKW-Stellplätze überplanten Flächen direkt nördlich des Graswegs auf Teilflächen der Fl.Nr. 903/20 befand sich ein bis Anfang 2019 wohn genutztes Gebäude (Grasweg 1) mit umgebenden intensiv genutzten Garten- und Lagerflächen, welche randlich einen überwiegenden Bewuchs aus nicht standortgerechten teils dichten Gehölzreihen (vorrangig Nadelgehölze) aufwiesen sowie ein markanter, 3-stämmiger Berg-Ahorn sowie 2 Birken. Diese mussten im Zuge des bereits erfolgten Straßenausbau entfernt werden.

Im Ostteil dieses Grundstücks befand sich ein durch einige Ahorn-Gehölze jüngerer bis mittleren Alters begleiteter, ca. 3,50 bis 4,0 m breiter, wassergebunden befestigter Zufahrtsweg, der nach Richtung Nordosten führte. Entlang der Ostgrenze, zu den Gartenflächen des Anwesens Grasweg 5 stockt eine Gehölzgruppe aus 6 Linden mittleren Alters, die erhalten bleiben. Ein nennenswerter Unterwuchs mit Sträuchern ist nicht vorhanden, da die Flächen bereichsweise als Lager- und Abstellflächen genutzt werden bzw. wurden.

Der weitere, nördliche Teil der neu als Sondergebiet festgesetzten Plangebietsflächen wird im Bereich der Fl.Nr. 231 bereits weitreichend als Lager- und Stellplatzfläche genutzt (Baugebietsteilfläche „Teilbereich-G“; betriebliche Bezeichnung als „Wirtschaftshof“). Auf dem Grundstück befinden sich neben asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen eine Scheune mit Lagerflächen und Pferdeboxen sowie ein zusätzlicher Geräte-Schuppen, ein Lagerzelt und weitere Lagereinrichtungen. Wertgebende Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden, allerdings werden ein Einzelgehölz (Ahorn; mittleren Alters) sowie eine Strauchgehölzstruktur entlang der Ostgrenze als zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt. Nördlich angrenzend an den „Wirtschaftshof“ bildet im Westteil dieses Teils der Wirtschaftsweg auf Fl.Nr. 221/2 die Nordgrenze des Plangebietes.

Am Nordostrand des PGs befand sich auf Fl.Nr. 903/17 eine eingefriedete, kleingärtnerisch genutzte Fläche mit einem Gartenhaus / Lagergebäude und einer typischen, vergleichsweise intensiven Grünlandnutzung. Wertgebende Vegetationsstrukturen waren hier nur einige jüngere Sträucher und zwei standortfremde Nadelgehölze nördlich des Graswegs. Diese wurden im Zuge der Herstellung als Parkierungsfläche bereits gefällt.

Im Talgrundbereich entlang der Nordgrenze der Grundstücke Fl.Nrn. 903/17 und /20 befindet sich ein temporär wasserführender Graben, der abschnittsweise verrohrt ist. In den offenen Teilabschnitten hat er an der Böschungsoberkante eine Breite von 1,0 bis 1,20 m sowie ca. 0,30 m an der Sohle und eine Tiefe von ca. 0,30 bis max. 0,50 m. Der (Entwässerungs-) Graben verbindet bei entsprechenden Wetterereignissen das östlich dieses Teils des PGs angrenzende Retentionsbecken auf Fl.Nr. 903/16 mit den beiden innerhalb des Plangebietes gelegenen Becken auf Fl.Nr. 903/21. Der Verlauf des Grabens mit dem verrohrten bzw. künftig zusätzlich auf max. 6 m Länge als Überfahrt verrohrbaren Abschnitts ist der Planzeichnung bzw. den Hinweisen unter IV 2.3 zu entnehmen. Die hydraulischen Funktionen des Grabens bleiben auch mit verlängerter Verrohrung gegenüber der Bestandssituation unverändert.

In dieser Teilfläche sind einzelne, wertvolle Bäume und Sträucher im Bereich der westlichen Retentionsbecken im PG zu nennen. Im Bereich der bislang kaum genutzten Fläche Fl.Nr. 903/18 ist am Graben und nördlich davon die nordöstliche Ausgleichsfläche A2 vorgesehen. Diese ist im Bestand als Gras- bzw. artenarme Staudenflur mit einem Strauch zu beschreiben.

4. Nordwestlicher Teil des Plangebietes entlang der Eichenstraße bzw. westlicher Abschnitt des Graswegs

Die Flächen am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes entlang der festgesetzten Verkehrsflächen des Graswegs und der Eichenstraße sind zum einen durch die nördlich benachbarte intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbauflächen) sowie auch die südlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Zum anderen ist dort im unmittelbaren Anschluss an die Plangebietsflächen ein hervorragender Eichen- und Eschen-Altgehölzbestand südlich der Eichenstraße (Fl.Nr. 233/3) zwischen den Anwesen Hausnrn. 15 und 17 vorhanden. Die nördlich entlang der Verkehrsflächen bestehende, ebenfalls durchgehende Gehölzstruktur, setzt sich demgegenüber überwiegend aus Ahorn-Gehölzen jungen bis mittleren Alters sowie einem Unterwuchs vorrangig aus Haselsträuchern zusammen. Hier ist zudem eine 2-stämmige Eiche mit einem Stammdurchmesser von jeweils > ca. 0,80 m (in ca. 1,30 m Höhe) vorhanden, die im Zuge des Ausbaus erhalten wurde. Die Eichenstraße wurde in diesem Abschnitt mit einem Gehweg versehen, hinsichtlich der Straßenbreite jedoch einspurig gestaltet, um den Gehölzbestand zu erhalten.

2.1.3 Erhalt und Verlust von Gehölzbeständen

Folgende Gehölze bzw. Gehölzstandorte bleiben erhalten und werden im PG zur Erhaltung festgesetzt:

- 2-stämmige Eiche nördlich der Eichenstraße gegenüber dem Einmündungsbereich der Erlenstraße
- Eichen- und Eschen-Gehölz mit einem Stammdurchmesser von jeweils > ca. 0,50 / 0,60 m bis teils > 1,20 m im Böschungsbereich südlich der Eichenstraße im Abschnitt zwischen den Haus-Nrn. 15 und 17,
- überwiegender Erhalt der Gehölzstruktur nördlich der Eichenstraße,
- Einzelgehölze im Umgriff der beiden Retentionsräume im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 903/21.

- ein Ahorn mittleren Alters (sowie Strauchgehölze entlang der Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 231,
- Linden (Fl.Nr.903/20, Ostgrenze),
- Strauchgehölzstruktur innerhalb der Ausgleichsfläche (A2 am Nordostrand des PGs),
- Erhalt und Sicherung der Gehölze im Böschungsbereich südlich des Graswegs,
- Erhalt und Ergänzung der Randeingrünung am Westrand entlang des Grundstückes Fl.Nr. 301 mit Ost-
rand des gemeindlichen Grundstückes Fl.Nr. 296/5

Verlust / nicht durch Festsetzung gesicherte bzw. sicherbare Gehölze im PG:

- Der Bergahorn südöstlich der Stallung auf Fl.Nr. 231 im Bereich des temporär wasserführenden Grabens ist am Absterben, so dass hier ein Erhalt nicht sinnvoll ist.

Bereits gefällt wurden:

- Zwei Baumreihen aus insgesamt ca. 15-17 Fichten entlang Nordwest- und Westgrenze des Hausgartens zu Anwesen Grasweg 1 auf Fl.Nr. 903/20,
- 3-stämmiger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) am auf Höhe des vormaligen Anwesens Hausnr. 1.
- zwei südöstlich des Anwesens Grasweg 1 stockende Birken,
- 10 junge und 15 mittelalte Ahorne im Bereich Fl.Nr. 903/20
- zwei Nadelbäume mittleren Alters östlich Grasweg 7
- Strauchgehölze, zweistämmige Fichte sowie weitere sieben Fichten, eine Eberesche, ein zweistämmigen Ahorn und eine Eiche im Böschungsbereich südlich des Graswegs
- 3 m breite, nahezu durchgehende Anlageneingrünung gebildet aus einer 1-reihigen Strauchpflanzung (durchschnittliche Höhe derzeit ca. 3 bis 4 m) entlang der Ostgrenze Grundstück Fl.Nr. 302 sowie
- Einzelgehölze südlich des Grundstückes Fl.Nr. 301

2.1.4 Abrissarbeiten

Sofern die Durchführung von Abrissarbeiten erforderlich ist, ist neben einer ordnungsgemäßen Einrichtung und Betrieb der Baumaßnahme unter Beachtung sicherheitsrelevanter Vorschriften naturschutzfachlich auf folgende Punkte zu achten:

- ordnungsgemäße und schadlose Verwertung sowie umweltverträgliche Beseitigung der Abbruchabfälle.
- Berücksichtigung der Sicherheit der am Bau und am Abriss Beteiligten
- Insbesondere bei Abriss leerstehender oder ggf. nur noch geringfügig genutzter Gebäudeeinheiten / -teile, etc. sollte im Vorfeld eine artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen werden. Eine Fachperson muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein Vorkommen von Vogelbrut und v.a. von Fledermäusen an Gebäudeteilen ausschließen. Diese kann auch ggf. erforderliche weitere Maßnahmen (z.B. Umsiedlung, Ersatzquartiere bestimmen) vornehmen.

2.1.5 Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind, neben der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Plangebietsumfang, insbesondere die Auswirkungen durch die Nutzungen der bereits bestehenden Anlagenteile der Tierklinik selbst zu nennen. Zusätzlich sind auch, wenngleich untergeordnet, die Emissionen aus den angrenzenden, wohngenutzten Gebieten relevant (z.B. Heizungsmissionen, Lärm durch An- und Abfahrtverkehr sowie Gartenpflege etc.).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des PGs sehr wahrscheinlich weiterhin wie bisher genutzt werden bzw. die zwischenzeitlich aufgegebene Nutzung wieder aufgenommen. So ist davon auszugehen, dass in den bisher nicht überbauten Teilbereichen des PGs die intensive landwirtschaftliche Nutzung

in den Offenlandbereichen andauern würde (Großteils als Sonderkulturflächen für Beerenobst auf Fl.Nr. 303/3). Allerdings ist in diesem Zusammenhang für den südlichen Teilbereich der Fl.Nr. 303/3 anzumerken, dass dort gem. Bescheid vom 18.04.2018 bereits Baurecht für eine landwirtschaftlichen Nutzung mit Errichtung eines Pferdestalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle vorliegt. Des Weiteren würden im Talgrundbereich nördlich des Graswegs die bereits hergestellten Stellplatzflächen sicherlich anderweitig genutzt und nicht wieder der vorhergehenden Nutzung zugeführt.

Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie beispielsweise der teilweise Verlust von bestehenden Gehölzstrukturen sowie die zu erwartende zusätzliche Versiegelung des Bodens und deren Folgen, insbesondere auch bzgl. der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Flora, Fauna und biologische Vielfalt, blieben in diesem Fall jedoch aus bzw. würden geringer ausfallen.

Demgegenüber bliebe insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des aktuellen Flächenbedarfs der Tierklinik für die dringend erforderliche Erweiterung mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung des Unternehmens am Standort Gessertshausen aus. Damit würde die Gemeinde eine sich bietende, günstige Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen.

Darüber hinaus würden die im Zusammenhang mit dem Vorhaben als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zur Umsetzung anstehenden grünordnerischen Maßnahmen und auch die gebietsinternen sowie externen Ausgleichsmaßnahmen für die Ausbildung einer nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Baugebietseingrünung ausbleiben. Abschließend würde der aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht dringend bestehende planungsrechtliche Regelungsbedarf mit einer Sicherstellung langfristig verlässlicher bauplanungsrechtlicher Festsetzungen ungenutzt bleiben. Somit würden insbesondere im Hinblick auf die Geruchsemissionen die benachbarten Wohnnutzungen letztlich schlechter gestellt bleiben als bei Verwirklichung der Planung (vgl. Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M144422/12 Version 2, Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 11.06.2024).

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation wird das PG im Rahmen der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen in zwei gesondert betrachtete bzw. getrennt voneinander untersuchte Teilbereiche untergliedert.

Zum einen werden die bislang bzw. zum Zeitpunkt 2016/2017 unbebauten Teilflächen dem Teilbereich 1 zugeordnet. Es handelt sich hier um die nördlichen, östlichen und südöstlichen Flächen (Fl.Nrn 231, 303/3 und /5, 903/10, /17 und /20), die neu für eine Überbauung zur Fortentwicklung der Tierklinik herangezogenen werden. Dabei werden bereits bestehende, nicht landwirtschaftliche Flächennutzungen und Überbauungen berücksichtigt. Ebenfalls besteht für den südlichen Teil der Fl.Nr. 303/3 gem. Bescheid vom 18.04.2018 Baurecht im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung für die Errichtung eines Pferdestalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle. Diese Vorbelastungen werden in die Bewertung eingestellt.

Zum anderen werden die bereits bestehenden und genehmigten baulichen Nutzungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 301 und 302 im Südwesten des Geltungsbereichs des hier aufgestellten Bebauungsplans Nr. 51 einem Teilbereich 2 zugeordnet. Diese liegen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Tierklinik Gessertshausen“ sowie im Bereich der rechtswirksamen 16. Änderung des FNP, jeweils in der Fassung vom 15.02.2016. Hier erfolgt die Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der Veränderung auf Grundlage maximal zulässigen Baurechts gem. neuem Bebauungsplan Nr. 51 im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation“.

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand Fläche

Das Gesamt-Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 2,7 ha auf.

Der Anteil der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Wirtschaftswegefleichen am Plangebiet umfasst ca. 0,45 ha, die als Sondergebiet neu überplante Teilfläche der bisherigen Straßenfläche des Graswegs ca. 0,04 ha. Des Weiteren weisen die bereits Großteils überformten und / oder versiegelten Baugrundstücke bzw. Baugebietsflächen mit bestehendem „Baurecht“ im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 46 ca. 0,7 ha auf. Zudem nimmt die Bestandsbebauung / Flächenüberformung sowohl im Bereich des bestehenden „Wirtschaftshofes“ auf der Fl.Nr. 231 sowie der ehemaligen Wohnnutzung Fl.Nr. 903/20 im Nordteil des PGs ca. 0,3 ha ein. Zusammengefasst beträgt der Flächenanteil des PGs mit bestehendem „Baurecht“ bzw. mit Bestandsbebauung / vorhandener Flächenüberformung damit insgesamt bereits ca. 1,5 ha (ca. 55 %).

Andere Flächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, eine Verlagerung wäre angesichts des dann erforderlichen, vollständigen Neubaus, weder wirtschaftlich zumutbar noch hinsichtlich einer Siedlungsausweitung sinnvoll.

3.1.2 Auswirkungen auf die Fläche im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Die tatsächliche Neuausweisung von Bauland beläuft sich auf ca. 0,8 ha (unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts im Südteil der Fl.Nr. 303/3). Im gesamten Plangebiet werden ca. 0,09 ha öffentliche Grünflächen sowie ca. knapp 0,17 ha als zu begrünende Flächen, 0,16 ha als private Grünflächen und knapp 0,08 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Somit beläuft sich die gesichert entstehende Durchgrünung auf ca. 0,49 ha bzw. 18,2 % des Planungsumgriffs.

Auf den Bauflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,8 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich darf die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO durch private Verkehrsanlagen, Hof- und Rangierbereiche, nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden. Dies erscheint im Hinblick auf eine organisatorische Straffung und hohe Nutzungsflexibilität sowie für eine Minimierung und weiteres ansonsten ggf. erforderliches Wachstum in den Außenbereich ein sinnvolles und hinnehmbares Maß. Nachdem der tatsächliche Klinikbetrieb auf den Flächen südlich des Graswegs erfolgt, steht dort auch keine sinnvolle Alternativ-Fläche oder potentiale für weitergehende Erweiterungen zur Verfügung. Daher muss die Sicherstellung einer zukunftsfähigen, bedarfsgerechten Fortentwicklung des Betriebsstandortes letztlich auf den aktuell hierfür zur Verfügung stehenden Flächen erfolgen, so dass auf den Baulandflächen auch eine entsprechend intensivere Überbauung / Flächeninanspruchnahme zur nachhaltigen Sicherung des Betriebsstandortes aus gesamtplanerischer Sicht gerechtfertigt ist.

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die mit der Anlage selbst überbaut werden, ist von keiner wesentlichen, temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen, da die Gesamt-GRZ mit 0,85 keine wesentlichen Spielräume für die Baustelleneinrichtung belässt.
- Von den bislang unbebauten Flächen des neu festgesetzten Baulands bzw. der neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen werden von den 0,8 ha neuem Bauland bei einer GRZ von 0,85 maximal rund 0,68 ha bebaut / überformt bzw. versiegelt, was einem Flächenanteil des Gesamt-PG von ca. 25,2 % bzw. 35,2 % des Baulands entspricht.
- Im Vergleich zum Bestand 2016/2017 werden ca. 0,77 ha Fläche (inkl. der Flächen für grünordnerische Maßnahmen bzw. der Grünflächen auf Privatgrund) vorrangig auf den Grundstücken Fl.Nrn. 303/3,

303/5 und 304 der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Somit ergibt sich eine vergleichsweise geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen (vgl. Unterpunkte 2 und 3 der baubedingten Auswirkungen)

Auch hier ergibt sich angesichts der Erweiterung um nur gut 1/3 der Baulandfläche eine vergleichsweise geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ergeben sich keine zusätzlichen Veränderungen auf das Schutzgut Fläche.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche im Teilbereich 1 insgesamt:

Trotz der relativ hohen Intensität auf den neu beanspruchten Flächen ergibt sich angesichts der vergleichsweise geringe Größe eine nur geringe bis mittlere Erheblichkeit. Hierbei ist berücksichtigt, dass im südlichen Teil der Fl.Nr. 303/3 Baurecht im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung für die Errichtung eines Pferdestalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle vorhanden ist.

Insgesamt ist damit das Maß an Neuinanspruchnahme von Flächen für die Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung aus planerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.

3.1.3 Auswirkungen auf die Fläche im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Plangebietsflächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 sind als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tierklinik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zudem weist das Baugebiet entlang der Ostgrenze eine durchgehende, 3 m breite Fläche zur Ortsrandeingrünung auf (gegenüber der Fl.Nr. 303/5) und sieht in den Rand-Übergangsbereichen nach Richtung Süden (zur freien Landschaft) und Westen (gegenüber dem Baugebiet „Am Mitterfeld“) lediglich abschnittsweise Grünstrukturen vor. Gegenüber dem südöstlich angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestand Grasweg 2a auf Grundstück Fl.Nr. 302/1 ist keine gesonderte Anlageneingrünung ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen im Teilbereich 2 haben trotz des Wegfalls der Ortsrandeingrünungsflächen am Ostrand bzw. deren Verlagerung nach Osten aufgrund der vorgesehenen, ca. 3,5 m breiten, durchgängigen Eingrünung nach Westen sowie der 3 m breiten Eingrünung zum Grundstück Fl.Nr. 302/1 gegenüber dem bestandskräftigen Planungsstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand Boden

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund besteht im größten Teil des Planungsgebietes aus Löss, Lösslehm oder Decklehm, z.T. auch Fließerde, die vorwiegend aus Schluff bzw. Lehm besteht. Es handelt sich dabei um bindige, feinkörnige Lockergesteine, die mäßig bis gut konsolidiert sind. Im Talgrund besteht der geologische Untergrund aus ungliedertem Material der Oberen Süßwassermolasse, dort finden sich bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen (LfU, Geologische Karte M 1:500.000).

Bei den Böden handelt es sich bis auf die Flächen im Talgrund fast ausschließlich um die Bodenart 48a, Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Im Talgrund um den temporär wasserführenden Graben findet sich dagegen fast ausschließlich die Bodenart 12a, Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium; Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU):

Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Die im PG vorkommenden Böden sind in der Umgebung weit verbreitet.

Gemäß den Ergebnissen des für den Nordteil der Sondergebietsflächen auf Grundstück Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) vorliegenden geotechnischen Berichtes (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) besteht der Boden bis in eine Tiefe von rund 10 m vereinfacht aus folgenden Schichten: 0,5 m bis 1,4 m mächtige Deckschicht (Schluffe mit schwach feinsandigen bis feinsandigen sowie lokal schwach tonigen Nebenbestandteilen), gefolgt entweder von Schichten bis in eine Tiefe von ca. 5 m aus tertiären Schluffen und Tonen (überwiegend mit schwach feinsandigen sowie lokal schwach tonigen Nebenbestandteilen) oder von Schichten aus tertiären Sanden und Kiesen, die bereichsweise bis zu den aufgeschlossenen Endtiefen von 10 m reichen (Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis stark schluffigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen sowie Kiese mit sandigen bis stark sandigen und schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen).

Die in die Planung einbezogenen, bisherigen Außenbereichsflächen wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt (vorrangig Nutzung als Sonderkultur - Beerenobst). Daher ist von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt (vgl. auch Kap. 1.2.7).

Das Geländeniveau des Großteils der bestehenden Betriebshauptflächen inkl. der Reithalle auf den Fl.Nrn. 301 und 302 befindet sich auf einer Höhenlage von rund 497 m ü. NN. Das Gelände im östlichen Erweiterungsbereich (Fl.Nrn. 303/3 und /5) steigt der Hangleite folgend von ca. 496,5 m ü. NN im Nordwesten auf bis zu 505,5 m ü. NN im südöstlichen Randbereich an. Entlang der Eichenstraße im Westen bis zur Ostgrenze des Plangebiets am Grasweg steigt das Höhenniveau dem Talraum folgend von ca. 487 m ü. NN auf ca. 496,5 m ü. NN an. Der nördlich daran anschließende Talgrundbereich im Umgriff des Grabens befindet sich auf einer Höhe von 489 m ü. NN westlich der unteren Retentionsbecken bis ca. 495 m ü. NN westlich des östlichen Retentionsbeckens. Die Flächen des im Norden befindlichen „Wirtschaftshofes“ auf Fl.Nr. 231 steigen schließlich von Südwesten nach Nordosten von ca. 489,5 bis auf ca. 495 m ü. NN an. Zur Verdeutlichung der topographischen Gegebenheiten im Umgriff des Bebauungsplans ist der Begründung ein Höhenplan der Bestandssituation beigelegt.

3.2.2 Auswirkungen auf den Boden im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die mit der Anlage selbst überbaut werden, ist nur von einer sehr geringen, temporären Nutzung weiterer Flächen / temporären Beeinträchtigung von Böden zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- In den bislang nicht überbauten, allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen erfolgt eine Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. großflächige Überformung und Veränderung der Böden. Von etwas höherer Bedeutung sind die bislang nicht überbauten / überformten Böden im Talgrundbereich entlang des temporär wasserführenden Grabens. Allerdings stellen diese einen insgesamt lediglich stark untergeordneten Bestandteil der Plangebietsflächen dar und sind teilweise aufgrund der bisherigen, teils intensiven Gartennutzung beeinträchtigt.

- Erhalt der Geländeoberfläche sowie des (natürlichen) Geländeverlaufs soweit als möglich; es besteht die Zielsetzung einer Vermeidung von Abgrabungen, Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Im Vergleich zur Bestandssituation wird eine zusätzliche, ca. 0,8 ha umfassende Fläche vorrangig auf den Grundstücken Fl.Nrn. 303/3, 303/5 und 304 der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Im Ergebnis liegt eine vergleichsweise (geringe bis) mittlere Erheblichkeit vor. Ein ordnungsgemäßer Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen wird als Grundlage für diese Bewertung vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 4 der baubedingten Auswirkungen.
- In den bislang nicht überbauten / -formten bzw. versiegelten und neu als Sondergebietsflächen (SO) ausgewiesenen Bereichen (Flächenumgriff von insgesamt 0,8 ha): hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad durch Bebauung und Erschließungsflächen (GRZ von bis zu 0,85).
- Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion im Bereich der neu versiegelten / überbauten Flächen.
- Verlust von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (Fl.Nrn. 303/3, 303/5 und 304 Teilfläche), die jedoch auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.
- In den Randbereichen erfolgt eine Anpassung des Geländes an den natürlichen Geländeverlauf.
- Kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.

Im Ergebnis ist auch hier eine vergleichsweise (geringe bis) mittlere Erheblichkeit zu konstatieren.

Betriebsbedingt entstehen keine weiteren, negativen Auswirkungen, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden im Teilbereich 1 insgesamt:

Es ergibt sich eine vergleichsweise (geringe bis) mittlere Erheblichkeit, da die neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen vorrangig sehr intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen darstellen, die nur ca. 35 % des gesamten Baulands einnehmen.

3.2.3 Auswirkungen auf den Boden im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Flächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 sind bereits im Bestand großflächig sowie sehr intensiv überbaut / überformt bzw. versiegelt. Die entsprechende Überplanung der Flächen / Änderung der Flächenfestsetzungen im Teilbereich 2 hat trotz des Entfalls der Ortsrandeingrünungsflächen am Ostrand bzw. deren Verlagerung nach Osten) insbesondere aufgrund der zu begrünenden Flächen per Saldo keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.3 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer

3.3.1 Bestand Oberflächengewässer

In Bezug auf den innerhalb sowie im Plangebietsumfeld liegenden Graben nördlich des Graswegs wird insbesondere auch auf die detaillierten Ausführungen in Kap. 2.1.1 verwiesen. Der nördlich des Graswegs im Talgrund bzw. im unteren Hangleitenbereich gelegene Teil des PGs liegt im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Das PG befindet sich jedoch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebiets (amtliches Bemessungshochwasser). Vielmehr ist der Talbereich mit den Retentionsbecken als hochwassersicher ausgebaut anzusehen.

Der dort befindliche Graben ist nur temporär bei Starkregenereignissen wasserführend und teilweise in ausreichender Dimensionierung verrohrt. Es handelt sich hierbei nicht um ein Gewässer 3. Ordnung, sondern letztlich um eine Entwässerungseinrichtung. Der Graben verbindet das östlich des PGs liegende Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 903/16 mit den beiden Retentionsbecken auf Fl.Nr. 903/21.

Mit Ausnahme des Entwässerungsgrabens sind im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Die Schwarzach verläuft ca. 500 m südwestlich des PGs in Richtung Nordwesten zur Schmutter. Letztere fließt in ca. 900 m Entfernung des Planungsgebiets zur Donau, somit grundsätzlich Richtung Norden, im Bereich von Gessertshausen kurzzeitig nach Osten.

3.3.2 Auswirkungen auf Oberflächengewässer im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

In diesem Teilbereich ergibt sich bau- und anlagebedingt eine Betroffenheit im Bereich des temporär wasserführenden Grabens. Dort wird eine max. 6 m lange Verrohrung als Überfahrt zugelassen, sofern sie in ausreichender Dimensionierung erfolgt. Ansonsten ergibt sich durch die Entwicklung der Ausgleichsfläche A 2 eine Verbesserung.

Aufgrund der eher technischen Eigenschaften des Gewässers ist trotz der zusätzlich möglichen Verrohrung unter Berücksichtigung der Öffnung im Ostteil insgesamt von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen. Durch die Flächenbefestigung und -versiegelung ergibt sich allerdings eine Veränderung der Abflusssituation des Oberflächen- und Hangschichtwassers. Dem wird durch ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entgegengewirkt. Somit ist bau- und auch anlagebedingt eine geringe Erheblichkeit anzunehmen.

Betriebsbedingt ist trotz einer auf 6 m Länge zulässigen, zusätzlichen Verrohrung von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Insgesamt ist, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt, eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Oberflächengewässer erkennbar.

3.3.3 Auswirkungen auf Oberflächengewässer im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Plangebietsflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 selbst stehen in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit einem Oberflächengewässer. Folglich ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer.

3.4 Schutzgut Wasser / Grundwasser

3.4.1 Bestand Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des PGs nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind laut den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Gemäß den Ergebnissen des für den Nordteil der Sondergebietsflächen auf Grundstück Fl.Nr. 303/5 (vormals 303/3) vorliegenden geotechnischen Berichts (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) ist für diese Flächen bzw. damit auch für den Großteil des Gebietsumgriffs allerdings mit einem mittleren Grundwasserstand unterhalb 480 m ü. NN, entsprechend > 15 m unter Geländeoberkante (GOK) zu rechnen. Aufgrund dessen kann auch für die im Talgrund und Nahbereich des temporär wasserführenden Grabens gelegenen Flächen mit einer Höhenlage von rund 490 bis 495 m ü. NN davon ausgegangen werden, dass in diesen Bereichen ebenfalls kein oberflächennaher Grundwasserstand vorliegt.

Weiterhin wird in dem vorliegenden geotechnischen Bericht darauf hingewiesen, dass im PG infolge der Hanglage sowie der Wechsellagerung von sehr gering durchlässigen Böden und besser durchlässigen Böden mit Schichtwasser innerhalb der besser durchlässigen Böden zu rechnen ist.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden / Nordwesten zur Schmutter hin.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt (vgl. auch Kap. 1.2.7).

3.4.2 Auswirkungen auf das Grundwasser im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär ergibt sich bauzeitlich generell ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe, wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen wie z. B. Baugruben. Insbesondere sind dabei die im Talgrund nördlich des Graswegs entlang des temporär wasserführenden Grabens gelegenen Flächen von Bedeutung. Dem kann durch sorgsames Arbeiten und Bereithalten von Bindemitteln entgegen gewirkt werden.
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht erforderlich.
- Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Planungsgebiet mit Hanglagen muss in Baugruben mit eindringendem Hangschichtwasser und nach extremen Wetterereignissen ggf. mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

Im Ergebnis ist wegen des hohen Grundwasserflurabstands bei entsprechender Sorgfalt nur eine geringe Erheblichkeit für das Grundwasser gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Insbesondere im Talgrundbereich nördlich des Graswegs auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen ergibt sich, wie bei allen KFZ-Abstellflächen, ein Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe.
- Die Versiegelung mit verstärktem Oberflächenabfluss und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist, soweit möglich, der Versickerung Vorrang vor einem Rückhalt und einer gedrosselten Ableitung einzuräumen. Dies ist mit dem vorliegenden Lageplan Schmutz- und Regenwasserkanalisation zur Erweiterung Tierklinik, Wolfgang Hartmann, 86356 Neusäß vom 29.03.2022 berücksichtigt, so dass die Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert gelten kann.
- Die Festsetzung von Belägen mit geringem Abflussbeiwert und höherer Versickerungsleistung trägt zu einer möglichst guten Aufrechterhaltung der flächenhaften Niederschlagswasserversickerung bei.
- Ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter ist nicht zu befürchten.

Im Ergebnis ist eine vergleichsweise geringe Erheblichkeit gegeben. Hier sind die Eingriffsintensität sowie die Lage des Plangebiets im Talgrundbereich mit dem hohen Grundwasserflurabstand und den bindigen Deckschichten berücksichtigt, da letztere eine gute Pufferung ermöglicht. Ein ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird als Grundlage für diese Bewertung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt, als gering erheblich einzustufen.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser insgesamt:

Insgesamt ergibt sich aufgrund der oben genannten Punkte eine geringe Erheblichkeit. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass einerseits Eingriffe und KFZ-Stellplätze im Talgrund errichtet werden, andererseits im gesamten Planungsgebiet bindige Deckschichten gegeben sind und ca. 2/3 der Gesamtflächen des Bebauungsplangebiets bereits überbaut / -formt bzw. beeinträchtigt sind.

3.4.3 Auswirkungen auf das Grundwasser im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Plangebietsflächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 sind bereits im Bestand großflächig sowie sehr intensiv überbaut / überformt bzw. versiegelt.

Die entsprechende Überplanung der Flächen / Änderung der Flächenfestsetzungen im Teilbereich 2 hat gegenüber dem bestandskräftigen Planungsstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser. Vielmehr ist in Verbindung mit der dargelegten Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung eine grundsätzliche Verbesserung / Optimierung der Situation des Schutzgutes zu erwarten.

3.5 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.5.1 Bestand Lokalklima / Luft

Die Gemeinde Gessertshausen gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an der Messstation im Gessertshausener Ortsteil Wollishausen 846 mm. Die langjährige Mitteltemperatur für die Wetterwarte in Augsburg-Mühlhausen liegt bei 8,0°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen Richtungen.

Die für Gessertshausen wichtigen Frischluftentstehungsgebiete sind vor allem die Wälder auf den Höhenrücken südöstlich des Talraums der Schmutter und der Schwarzach. Kaltluftentstehungsgebiete stellen vorrangig die im Schmuttertal und westlich des Ortes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Die Frisch- bzw. Kaltluftströme verlaufen von den Höhenrücken sowie den darin eingelagerten schmalen Taleinschnitten in den Talraum der Schmutter und in diesem nach Richtung Norden bzw. Nordosten. Das PG stellt im Nordteil auch einen Teilbereich eines solchen Taleinschnittes dar. Diese Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch innerhalb der bebauten Bereiche.

Das PG liegt am östlichen Ortsrand von Gessertshausen. Der engere Talgrundbereich im nördlichen Anschluss an den Grasweg stellt kleinklimatisch vorrangig eine Kalt- und Frischluftabflussbahn der Freiflächen in Hanglage nördlich und südlich des Graswegs sowie der Waldflächen östlich des PGs dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Großteils bereits intensiven Restnutzung als Erschließungs-, Hofraum- und Lagerflächen ist der nördlich des Graswegs gelegene Teilbereich des Planungsgebietes nur noch stark untergeordnet als Teil des Kaltluftentstehungsgebietes in östlicher Ortsrandlage von Gessertshausen anzusprechen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Abflussbahn durch die vorhandene Bebauung / Flächennutzung ist mit Blick auf deren Kubatur bzw. Dimensionierung sowie auf die Gesamtbreite des Talgrundbereiches nicht auszugehen.

Demgegenüber weist der bisher nicht überbaute, unmittelbar östlich an das Gelände der bestehenden Tierklinik angrenzende südöstliche Teil des PGs grundsätzlich eine gewisse - wenn auch aufgrund von Lage und Größe nur untergeordnete - Bedeutung als ortsnaher Teilbereich des Kaltluftentstehungsgebietes östlich von Gessertshausen auf.

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation im Umgriff des PGs bestehen neben der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Umfeld des PGs insbesondere durch die baulichen Nutzungen im Umfeld und im Bereich der Tierklinik selbst. Hier sind u.a. Gebäude, Nutzer- / Andienungsverkehr, Material- / Müllmanagement, Lagerstoffe / -tätigkeiten, etc. zu nennen.

Um den immissionschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine Immissionsprognose für Gerüche erstellt, die als Anlagen II. und III. Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Umsetzung der im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen wird, soweit möglich, über eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, für nicht im Bebauungsplan regelbare organisatorische

Maßnahmen hat die Gemeinde am 16.07.2024 eine vertragliche Regelung mit der planungsbegünstigten Tierklinik getroffen.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen und deren Schallemissionen wurden vor dem Ausbau der Erschließungsstraßen entsprechend ermittelt und berücksichtigt. Diese waren der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 51 beigelegt. Nachdem die Erschließungsstraßen bereits ausgebaut wurden, wird diese schalltechnische Zusatz-Untersuchung nicht erneut angefügt.

3.5.2 Auswirkungen auf Lokalklima / Luft im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr während Baumaßnahmen; nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch entlang der zum Planungsgebiet führenden Straßen, besonders dem Grasweg und der Eichenstraße.

Im Ergebnis wird eine vergleichsweise geringe Erheblichkeit zu prognostizieren, insbesondere aufgrund von Lage und Bestandssituation / Vorbelastung sowie Art, Maß und Umfang (Eingriffsintensität) des Planvorhabens sowie weiterhin auch des Anteils von letztlich nur ca. 35 % an neu bebauten / überformten bzw. versiegelten Flächen des PGs und zahlreicher Gehölz-Neupflanzungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der Bestandsverhältnisse und angesichts der topographischen Situation und den ermittelten Luftabflussbahnen ist nicht von einer nachteiligen, zusätzlichen Barrierewirkung durch Planung und Realisierung gegenüber dem Siedlungsbestand von Gessertshausen auszugehen. Dabei ist berücksichtigt, dass im Talgrundbereich keine neuen Gebäude, sondern nur Stellplätze, ggf. mit offener Überdachung, zulässig sind.

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung und daraus folgend Temperaturerhöhung im Gebiet, das derzeit noch zur Kaltluftentstehung beiträgt, vorrangig durch stärkere Erwärmung der Bebauung und befestigten Flächen, verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dieser wird durch die Eingrünung entgegen gewirkt.
- Tendenziell ergibt sich eine Optimierung der Abflussverhältnisse im Talgrundbereich durch den Abriss des Gebäudes Grasweg 1.
- Es ist keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt. Aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist im Hinblick auf die Gebäudehöhe und auch die Betriebsabläufe von keiner nennenswerten zusätzlichen Erheblichkeit oder emittierende Belastungen auszugehen.
- Aus immissionsfachlicher Sicht ist durch das geplante Vorhaben weder mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche in der Nachbarschaft zu rechnen noch ergeben sich erhöhte, schädlich wirkende Schallemissionen.

Die entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange werden bereits vertraglich geregelt, zusätzlich sollten bzw. müssen sie im Rahmen der Einzelgenehmigung von baulichen Nutzungen durch entsprechende organisatorische Maßnahmen (im Rahmen der Festlegung von Nebenbestimmungen) abschließend sichergestellt werden. Die vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und planungsbegünstigter Klinik verhindert, dass organisatorische Maßnahmen im Zuge genehmigungsfreier Vorhaben entfallen könnten.

Im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben sind immissionsschutzfachliche Fragestellungen bzw. Belange gesondert zu behandeln und durch Fachgutachter zu ermitteln. Dabei sind insbesondere deren lärmseitige sowie lufthygienische Auswirkungen in den relevanten Nachbarschaftsbereichen (u.a. insbesondere in Bezug auf das Baugebiet Nr. 30 „Am Mitterfeld“ und die wohngenutzte Bebauung auf Grundstück Fl.Nr.

302/1 und entlang des Grasweg s sowie zusätzlich die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Plangebiets(teil)flächen (SO) selbst) eingehend zu betrachten und zu bewerten.

Aufgrund insgesamt geringer, der Umgebungsbebauung entsprechender Gebäudehöhe und -kubatur ergibt sich eine geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe letzten Unterpunkt zu den baubedingten Auswirkungen.
- Insbesondere erfolgt mit der Erweiterung bzw. dem weiteren Ausbau der Gesamt-Betriebsanlage grundsätzlich auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch zusätzliche, geringfügige Abgas-, Lärm- und Staubemissionen nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch entlang der zum Planungsgebiet führenden Straßen, besonders dem Grasweg und der Eichenstraße (Nutzer- / Andienungsverkehr, innerbetrieblicher Verkehr in Verbindung mit Betriebsabläufen, Material- / Müllmanagement, Lagerstoffe / -tätigkeiten, etc.).

Gemäß den Ergebnissen der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M144422/11, 1 der Fa. Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg vom 10.06.2024) sowie der zusätzlich zum Ausbauvorhaben der Straße ergänzend angefertigten Stellungnahme ist von keiner immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Relevanz in Bezug auf die bestehende Nutzungssituation der Grundstücke entlang des Graswegs und der Eichenstraße auszugehen. Ergänzend wird dies auch durch die Ergebnisse der zusätzlich gesondert durchgeführten Überprüfung der Belange des Immissionsschutzes durch die Fa. Müller-BBM GmbH (Bewertung mit Schreiben Nr. M144422/07 und Stand vom 07.03.2022) in Verbindung mit dem Verkehrsgutachten der Fa. Sweco GmbH vom März 2021 bestätigt.

- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt. Aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens sowie auch im Hinblick auf die regulären betrieblichen Prozesse / die üblichen Betriebsabläufe ist bzgl. Des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner nennenswerten zusätzlichen Erheblichkeit / Belastungen auszugehen.

Hinsichtlich des Betriebs ergibt sich eine geringe Erheblichkeit. Hier ist berücksichtigt, dass die Geruchsemmissionen durch entsprechende Maßnahmen verringert werden und zu einer Reduzierung der Geruchsstundenbelastung führen.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Insgesamt ergibt sich im Teilbereich 1 trotz der Neubebauung eine geringe Erheblichkeit. Dabei sind die Ergebnisse der Fachgutachten aus immissionsfachlicher Sicht berücksichtigt, gemäß denen es bei Umsetzung der Planung im Hinblick auf die Geruchsbelastung zu teils deutlichen Reduktionen gegenüber dem Bestand kommen wird.

3.5.3 Auswirkungen auf Lokalklima / Luft im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Plangebietsflächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 sind bereits großflächig sowie sehr intensiv überbaut / überformt bzw. versiegelt.

Die entsprechenden Flächen der Fl.Nrn. 301 und 302 wurden als Teil der zur Umsetzung angestrebten (künftigen) Gesamt-Betriebsanlage im Rahmen der beiden vorbeschriebenen immissionsschutzfachlichen Fachgutachten gemeinsam mit den Plangebietsflächen des Teilbereichs 1 für die Betriebserweiterung mit untersucht. Dabei ergeben sich ausschließlich organisatorische Maßnahmen, um Grenzwertüberschreitungen an benachbarter Wohnbebauung zu verhindern. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, für die die Gemeinde aber einen Vertrag mit der planungsbegünstigten Klinik abschließen wird, ergeben sich keine wesentlichen oder nennenswerten Auswirkungen. Somit ergeben

sich im Teilbereich 2 keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft im Vergleich zu den Bestandsverhältnissen.

3.6 Schutzgut Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt

3.6.1 Bestand Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete oder Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen in Kap. 1.2.5 verwiesen. Für Eingriff in Gehölzbestände werden allgemeine Hinweise auf die natur- und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (z.B. Fällungen nur zwischen 1.10. und 28. / 29.2.) gegeben.

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf Kap. 2.1.1 und die entsprechenden Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen im Bebauungsplan verwiesen.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind auf den neu bebaubaren Flächen die teils intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie im Talgrund ehemalige Gebäude, Kleingärten und gärtnerische Nutzung zu nennen.

Artenschutzfachliche Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential im Planungsgebiet (PG) v.a. aufgrund der anthropogenen Nutzung sowie der bestehenden Vegetationsausstattung, etc. (siehe Kap. 2.1.1) für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bestandsgehölze ist auch eine Beeinträchtigung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. ein Verlust von entsprechenden Quartieren nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Im Zuge des bereits erfolgten Straßenausbaus musste ein älterer Baum – nach Untersuchung auf Fledermausvorkommen - gefällt werden. Das PG ist aufgrund der angrenzend intensiven Nutzungen potentieller Lebensraum für gegenüber Beunruhigungen tolerante, gebüsch- und gehölzbrütende Vogelarten. Aufgrund des weitgehenden Erhalts der Gehölze ist für diese von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese so genannten „ubiquitären“ Arten finden bei einem evtl. (temporären) Verlust einzelner Gehölzstrukturen Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen im umliegenden Nahbereich. Durch die auf den zu begrünenden bzw. den Ausgleichsflächen festgesetzten Gehölze wird das Lebensraumpotential mind. mittelfristig aufgewertet.

Der temporär wasserführende Graben spielt artenschutzfachlich keine Rolle, da der Graben als technisches Bauwerk und Verbindung zwischen den Rückhaltebecken nur kurzzeitig bei Starkregen Wasser führt.

In Verbindung mit der Planung und späteren Realisierung von Bauvorhaben sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für streng oder besonders geschützte Arten inkl. Vogelarten oder Fledermäuse zu erwarten. Ein Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschutzfachlichen Kartierungen bzw. die Erstellung von Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist deshalb in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht gegeben.

3.6.2 Auswirkungen auf Vegetation, Fauna und biol. Vielfalt im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

- Temporäre Störung der Eingriffsflächen sowie der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, Staub, Fahrzeugbewegungen können zu einer temporären Störung / Vertreibung von Kleintieren, Vögeln etc. führen. Allerdings finden sich in der Umgebung bzw. im umliegenden Nahbereich ähnliche Lebensräume / Ausweichmöglichkeiten für diese Arten in einem ausreichenden Umfang.

- Verlust von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen, vgl. Kap. 2.1.2. Insbesondere am Ostrand Fl.Nr. 302 sowie entlang des Grasweg (jeweils bereits erfolgt)
- Verlust der als Sonderkultur (Beerenobst) intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche im südöstlichen Teil des PGs) sowie weitere Überplanung des bereits beeinträchtigten Talgrundbereichs nördlich des Graswegs.
- Möglichkeit einer Verrohrung des nur temporär wasserführenden Grabens auf max. 6 m Länge als Überfahrt.

Im Ergebnis ist eine mittlere Erheblichkeit festzuhalten. Dabei sind zahlreiche Festsetzungen zur Begrünung und zu den Einfriedungen als Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Neben dem weitestmöglichen Erhalt von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen wird z.B. die Errichtung von Einfriedungen nur an den zu den Bau-räumen orientierten Seiten der zu begrünenden Flächen zulässig. Dies stärkt die Nutzbarkeit der zu erhaltenen bzw. zu begrünenden, überwiegend mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen für die Fauna.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Insbesondere mit der Erweiterung bzw. dem weiteren Ausbau des Geländes der Tierklinik ist auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch zusätzliche Abgas-, Lärm- und Staubemissionen nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch entlang der zum Planungsgebiet führenden Straßen, zu erwarten. Die denkbare Störung oder Vertreibung von Kleintieren und Vögeln ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als insgesamt nicht erheblich zu bewerten.

Im Ergebnis ist betriebsbedingt nur eine geringe Erheblichkeit gegeben.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der zu erhaltenden Grün- / Gehölzstrukturen werden zahlreiche neue Gehölz-Eingrünungen festgesetzt. Unter deren Berücksichtigung kann auch auf den neu zu bebauenden Flächen die mittlere zu einer geringen Erheblichkeit reduziert werden.

3.6.3 Auswirkungen auf Vegetation, Fauna und biol. Vielfalt im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Flächen im Teilbereich 2 sind bereits großflächig überbaut und intensiv als Sondergebiet Tierklinik genutzt. Entlang der Ostgrenze war 2016/2017 eine durchgehende, 3 m breite private Grünfläche mit Pflanzbindungsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung gegeben. In den Übergangsbereichen nach Richtung Süden (zur freien Landschaft) und nach Westen sind lediglich abschnittsweise bzw. teils punktuell Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen gegeben. Gegenüber dem südöstlich angrenzenden wohn-genutzten Gebäudebestand auf Grundstück Fl.Nr. 302/1 (Grasweg 2a) ist ebenso wie entlang der Nordseite keine gesonderte Anlageneingrünung ausgewiesen.

Die entsprechende Überplanung der Flächen / Änderung der Flächenfestsetzungen im Teilbereich 2 weist aufgrund des Entfalls der 3 m breiten Ortsrandeingrünungsflächen am Ostrand bzw. dessen Verschiebung nach Osten an den Ostrand des Grundstücks Fl.Nr. 303/5 bzw. den Westrand von Fl.Nr. 304 zwar eine baubedingte geringfügige Eingriffserheblichkeit auf. Neben diesem direkten Ersatz werden entlang dem Ostteil der Nordgrenze sowie dem Südteil der Ostgrenze zum Gebäudebestand auf Fl.Nr. 302/1 zusätzliche, 3 m tiefe Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Schließung der Lücken entlang der Westseite vorgesehen. Durch diese zusätzliche, verbesserte Eingrünung mit Pflanzgeboten ergibt sich hinsichtlich der Vegetation und Fauna im Teilbereich 2 eine Verbesserung und Aufwertung der Lebensraum- und Struktur-ausstattung.

Insgesamt ergibt sich durch die Planung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu begrünender Teilflächen im Plangebiet sowie der Ausgleichsflächen im direkten Umgriff der Planung nur eine geringe Erheblichkeit.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

3.7.1 Bestand Mensch (Immissionen)

Immissionen auf das Planungsgebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanung es sind von der ca. 350 m nördlich / nordwestlich gelegenen Bundesstraße B 300 keine relevanten Immissionen auf das PG anzunehmen. Dies wurde mit der Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg, Fachbereich 55 - Immissionsschutz, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 10.08.2020) bestätigt. Allerdings weist das Schreiben bzgl. der Bahnstrecke Augsburg-Ulm darauf hin, dass auf Grundlage der Auszüge aus der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes Runde 3 (30.06.2017) zur Tagzeit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und zur Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) im Bereich des Graswegs vorliegen. Folglich sind am Grasweg die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten und es wird empfohlen, eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung schutzbedürftiger Räume weiter südlich oder zumindest nach Süden hin orientiert zu planen.

Als wesentliche Vorbelastungen des PGs sind daneben die Auswirkungen der bestehenden Nutzungen mit Fahrverkehr, Müllabholung, Geruchsauswirkungen etc. auf die angrenzenden Nutzungen auf dem Klinikgelände anzuführen.

Eine weitere Immission wird durch die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung mit möglichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen hervorgerufen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Immissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Emissionen aus dem Gebiet

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden in Bezug auf den Anlagenlärm sowie die lufthygienische Situation jeweils immissionsschutzfachliche Untersuchungen des Bestands und der Planung durchgeführt. Diese bezieht sich auf die denkbaren Nutzungen im Zuge der Bebauungsplanung als Grundlage der Berechnungen.

Die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. M144422/11,) sowie auch die „Immissionsprognose für Gerüche“ (Bericht Nr. M144422/12, Version 2) jeweils der Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg vom 10. bzw. 11.06.2024 sind der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus immissionsfachlicher Sicht durch die Bebauungsplanung und das ermöglichte Vorhaben (Erweiterung und Fortentwicklung der Tierklinik) weder mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche in der Nachbarschaft zu rechnen ist noch davon auszugehen ist, dass eine schalltechnische Verträglichkeit an der an das „Sondergebiet Tierklinik“ angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht gewährleistet werden kann.

Vielmehr ergibt sich bei Umsetzung einiger Maßnahmen eine deutliche Reduktion der Geruchsstundenhäufigkeit im Bereich der Umgebungsbebauung. Hieraus ergibt sich einerseits Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB mit der aufschiebenden Bedingung, dass einzelne bauliche Maßnahmen im Bestand umgesetzt wurden, bevor Erweiterungen / Neubauten erfolgen, andererseits weitere organisatorische Maßnahmen, die sich einer Regelung im Bebauungsplan entziehen. Allerdings schließt die Gemeinde mit der planungsbegünstigten Tierklinik einen Vertrag, mit dem die Umsetzung dieser Maßnahmen geregelt werden.

Darüber hinaus hat die Fa. Müller-BBM GmbH im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zusätzlich eine gesonderte Überprüfung der Belange des Immissionsschutzes i.V.m. dem „Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben einer Tierklinik - Verkehrsplanerische Leistungen in Gessertshausen“, der Fa. Sweco GmbH,

80687 München, mit Stand vom März 2021 in Bezug auf die schalltechnische Beurteilung des vorliegenden Bauleitplanvorhabens durchgeführt. Die fachplanerische Untersuchung / Bewertung der Fa. Müller-BBM GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass „durch die aktuellen Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung (...) weiterhin keine Maßnahmen organisatorischer Art im Hinblick auf die planinduzierten Verkehre erforderlich“ sind. Die Bewertung mit Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“, Gessertshausen; Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Fa. Sweco - Schreiben Nr. M144422/07“, Version 1, mit Stand vom 07.03.2022 war den Bebauungsplanunterlagen im Aufstellungsverfahren als Bestandteil in Anlage beigefügt. Nachdem die Straße bereits ausgebaut wurde, wird auf eine erneute Anlage im Ergänzungsverfahren verzichtet.

3.7.2 Auswirkungen Mensch (Immissionen) im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Emissionen, wie Lärm, Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr während Baumaßnahmen; entsprechend sind hierdurch temporäre Beeinträchtigungen nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch in der näheren Umgebung bzw. der benachbarten wohngenutzten Bebauung sowie entlang der zum Planungsgebiet führenden Straßen, besonders dem Grasweg und der Eichenstraße zu erwarten.

Im Ergebnis ist eine mittlere Erheblichkeit festzuhalten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Gemäß den Ergebnissen der Untersuchungen zur schalltechnischen Verträglichkeit sowie der Prognose für Gerüche werden die allfälligen Grenzwerte nicht nur eingehalten. Vielmehr wird hinsichtlich der Gerüche gemäß Prognose mit der Umsetzung der Planung und flankierenden Maßnahmen eine deutliche Reduktion an benachbarten Immissionsorten entstehen. Für die Maßnahmen, die im Gutachten benannt sind, werden Festsetzungen im Bebauungsplan sowie eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und planungsbegünstigter Klinik getroffen. Die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange sind zusätzlich im Rahmen jeweiliger Bauanträge nachzuweisen. Im Genehmigungsverfahren werden dann entsprechende Nebenbestimmungen festgelegt, um die Umsetzung zu gewährleisten.
- Weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu den benachbarten Gebieten sind auf der Grundlage organisatorischer Maßnahmen nicht erforderlich.
- Ausschluss der Errichtung von Mobilfunkanlagen: Im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bzw. im Sinne der Minimierung der Strahlenbelastung wird die Errichtung von Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

Im Ergebnis entsteht unter Berücksichtigung der o.g. Punkte eine nur geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zur Reduzierung des Verkehrs auf dem „Anwandweg“ (Grundstück Fl.Nr. 296/5) wird die bestehende Ein- und Ausfahrt von Westen auf das Klinikgelände zurück gebaut. Die bestehende Ein- und Ausfahrt im Südwesten wird dagegen aufrechterhalten. Somit kann der betriebsinterne Verkehr zur Anlieferung der Hackschnitzelheizung sowie der Andienung des Futters zum Teilbereich F über das Betriebsgelände der Klinik abgewickelt werden und belastet die Wohnbebauung am Akazienweg geringer. Der „Anwandweg“ direkt östlich der Siedlung kann und wird dadurch von klinikbedingtem Fahrverkehr freigehalten.
- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Mit der Erweiterung der Gesamt-Betriebsanlage entsteht auch eine insgesamt geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit Abgas-, Lärm- und Staubemissionen nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch entlang der zum Planungsgebiet führenden Eichenstraße und dem Grasweg. Dieser Punkt wurde in den Stellungnahmen Nrn. M144422/06 vom 7.10.2021 und M144422/07 vom 07.03.2022 durch Fa. Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg untersucht und als nicht bedeutsam eingestuft.

Auch hier ist unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse eine nur geringe Erheblichkeit festzustellen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) im Teilbereich 1 gesamt:

Trotz der gewissen Zunahme des Fahrverkehrs ist unter Berücksichtigung der sonstigen, organisatorischen Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Geruchsbelastung führen, insgesamt eine noch geringe Erheblichkeit zu bemessen. Dabei ist auch das bestehende Baurecht für den südlichen Teil der Fl.Nr. 303/3 berücksichtigt.

3.7.3 Auswirkungen Mensch (Immissionen) im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Die Flächen der Fl.Nrn. 301 und 302 wurden im Rahmen der beiden vorherbeschriebenen immissionsschutzfachlichen Gutachten mit untersucht. Die entsprechenden, vorstehenden Ergebnisse der Fachgutachten sind deshalb vollinhaltlich auch für die Plangebietsflächen des Teilbereichs 2 gültig. Somit kann auch für diesen Teilbereich eine insgesamt nur geringe Erheblichkeit bestätigt werden. Entsprechende organisatorische Maßnahmen werden auch in diesem Teilbereich nicht nur zu einer Einhaltung der Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten, sondern zu einer Reduktion der Geruchsbelastung führen.

3.8 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.8.1 Bestand Mensch (Erholung)

Direkte Erholungsnutzung / Nutzung von umliegenden Wege- und Grundstücksflächen

Bezüglich einer Erholungsnutzung haben die Flächen des PGs aufgrund der starken Vorbelastungen bzw. der Bestands- und Realnutzungssituation für Externe / Dritte keine Bedeutung. Allerdings wird der Grasweg, der als örtlicher Wanderweg einzustufen ist und in das LSG Augsburg - Westliche Wälder mit großflächigem Waldgebiet führt, von Erholungssuchenden genutzt. Auch die weiteren Wegeflächen nördlich und südlich des PGs werden untergeordnet als Spazierwege genutzt.

Als Flächen für die direkte Erholungsnutzung im Umgriff des PGs sind auch die Garten- bzw. Außen- und Freiflächen der Anwesen Grasweg 2a, 4 bis 7, aber auch am Akazienweg und der Eichenstraße anzusprechen.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Aufgrund der topographischen Verhältnisse der Vorbelastungen im Bestand und Realnutzungen ergeben sich auch im Hinblick auf die wohngenutzten Anwesen für den freien Blick in die Landschaft, nur geringfügige Veränderungen in Verbindung mit den geplanten Nutzungen. Infolge der bereits bestehenden baulichen Anlagen der Tierklinik sowie im Hinblick auf das für den südlichen Teilbereich der Fl.Nr. 303/3 vorliegende Baurecht (gem. Bescheid vom 18.04.2018) für die Errichtung eines Pferdestalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle, bewirkt der Bebauungsplan keine wesentlichen, negativen Auswirkungen für die angrenzenden Anwesen.

Das Plangebiet weist aufgrund von Lage und Bestandssituation generell keine Fernwirkung zu bebauten Grundstücken oder auch Erholungswege auf. Besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine weiträumigere Einsehbarkeit ist mit Ausnahme aus Richtung Norden bzw. von der B 300 aus auf die höher gelegenen Teilbereiche des Klinikgeländes nicht vorhanden.

3.8.2 Auswirkungen Mensch (Erholung) im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigungen der Umgebung bei Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.; dadurch zumindest zeitweilige Einschränkung sowohl der direkten als auch der indirekten Erholungseignung der ortsnahen Umgebung sowie insbesondere der Privatgärten der

Wohnhäuser in der Umgebung und entlang der zum Planungsgebiet führenden Eichenstraße und Grasweg.

Im Ergebnis ist aufgrund der bereits weitgehend vorliegenden Bebauung und auch angesichts des erfolgten Ausbaus der Zufahrtsstraßen eine nur geringe Erheblichkeit zu vermerken.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Alle vorhandenen Wege bleiben erhalten und uneingeschränkt nutzbar. Mit dem Ausbau der Eichenstraße wurde die Situation für Fußgänger und auch Radfahrer verbessert. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der Situation im Hinblick auf Blickbeziehungen und Landschaftsbild bei.
- Aufgrund der topographischen Verhältnisse, Vorbelastungen bzw. Bestandssituation und Realnutzungen ergeben sich in den allermeisten Fällen bzgl. der angrenzenden wohngenutzten Anwesen nur geringfügige Veränderungen für die indirekte Erholungsnutzung und den freien Blick in die Landschaft.
- Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Blickbeziehungen der Wohngebäude Grasweg 2a, 4 (leerstehend), 5 und 7 gewisse Einschränkungen der Blickbeziehungen in die freie Landschaft erfahren. Im Gegenzug erhalten sie eine bessere Abschirmung vom Klinikgelände
- Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Belange: vgl. Kap. 3.7.2.
- Ergänzung der grünordnerischen Planungskonzeption der zu begrünenden Flächen durch 2 insgesamt ca. 775 m² große, gebietsinterne Ausgleichsflächen.
- Staffelung der Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber den Ortsrandbereichen und auch dem an drei Seiten umbauten, angrenzenden Gebäudebestand Grasweg 2a (Fl.Nr. 302/1) auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß.
- Im Talgrundbereich nördlich des Graswegs auf den Grundstücken Fl.Nrn. 903/17 und /20 sind zur Wahrung der Blickbeziehung nur offene Stellplätze, ggf. mit Überdachung durch eine PV-Anlage zulässig.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten, zu begrünenden Flächen und der gebietsinternen Ausgleichsflächen ergibt sich eine geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Emissionen durch die Fortentwicklung / Erweiterung der Gesamtbetriebsanlage. Unter Einhaltung der in den vorbenannten Gutachten festgestellten Schall- und insbesondere Geruchsgrenzwerte sind hier jedoch keine negativen Einwirkungen erkennbar.
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange: siehe sämtliche Punkte der vorhergehenden baubedingten Auswirkungen zum Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) unter Ziffer 3.7.2.
- Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindung durch den bereits erfolgten Ausbau der Eichenstraße und des Graswegs vom Ort zum Waldgebiet im Osten (Teil des Landschaftsschutzgebiets „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01)).

Aufgrund des erfolgten Ausbaus der Eichenstraße und des Graswegs mit Schaffung eines Gehsteigs ist auch betriebsbedingt nur eine geringe Erheblichkeit gegeben.

3.8.3 Auswirkungen Erholung im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

- Mit der Überplanung der Flächen im Teilbereich 2 erfolgt zwar der Entfall der Ortsrandeingrünungsflächen am Ostrand zu Fl.Nr. 303/3 bzw. deren Verschiebung nach Osten, allerdings wird gleichzeitig die Randeingrünung nach Westen und im Südosten zum angrenzenden Wohngebäude Grasweg 2a verbessert.
- Die Höhenentwicklung in den Baugebietsteilflächen Teilbereich A und Teilbereich B wird um die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Vollgeschosses unterhalb des Dachraumes ausgeweitet.
- Im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation werden größere Abstände der Bebauung zum westlich gelegenen Baugebiet (Akazienweg 7-15) festgesetzt. Auch zum Anwesen Grasweg 2a wurde der

vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m herangezogen, obwohl die genehmigt errichtete Bebauung auf der Westseite des Grundstücks lediglich 1,83 m bzw. 2,03 m Abstand hat. Darüber hinaus ist zur Wahrung der Raumachsen bzw. der Wirksamkeit der straßenraumbegleitenden, zu begrünenden Flächen auch zum Grasweg ein Mindestabstand der Baugrenzen von grundsätzlich 10 m, im Bereich der Ausweichstelle mit Trafostation auf ca. 8,5 m verringert, berücksichtigt.

- Im Teilbereich C wird zwar hinsichtlich der Wandhöhe ein bis zu 5,7 m hohes Gebäude zugelassen. Aus der Sicht der östlich angrenzenden Bebauung reicht die zulässige Wandhöhe aber lediglich ca. 3,2 m über das Gelände hinaus.

Insgesamt sind gegenüber dem bestandskräftigen Planungsstand keine negativen Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu erwarten.

Auch ist festzuhalten, dass durch die im Ergänzungsverfahren festgelegte Verkehrserschließung mit Erhalt der Ausfahrt im Südwesten, die ausschließlich der Andienung der Hackschnitzelheizung und für Futtermittel des Rundstalls auf Fl.Nr. 303/2 dient, eine gute Verkehrsvermeidung für den „Anwandweg“ Fl.Nr. 296/5 erzielt wird, was dessen Erholungsfunktion stärkt.

Somit halten sich auch die Gesamt-Auswirkung der Planung beider Teilbereiche auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auf der Stufe einer geringen Erheblichkeit.

3.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch Kap. 3.8)

3.9.1 Bestand Orts- und Landschaftsbild

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzung wird auf Kap. 2.1.1 verwiesen. Insgesamt ist festzuhalten, dass das Plangebiet bereits im Bestand einer vergleichsweise intensiven und vielfältigen Nutzung unterliegt.

Im Wesentlichen ist das Orts-/ Landschaftsbild im Umgriff bzw. Nahbereich des PGs neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung v.a. geprägt durch die bereits bestehenden Anlagenteile der Tierklinik selbst sowie den angrenzenden, überwiegend wohngenutzten Gebäudebestand inkl. der zugehörigen Grünstrukturen.

Das Grundstück Fl.Nr. 231 (Lager- und Stellplatzflächen, sog. „Wirtschaftshof“) ist nach Norden gar nicht und nur auf dem Nordteil der Ostseite durch wenige Büsche zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Einsehbarkeit / Fernwirkung sowie besondere Blickbeziehungen

Das Plangebiet weist aufgrund der topografischen Lage keine Fernwirkung auf. Eine weiträumigere Einsehbarkeit ist insgesamt nicht vorhanden, wobei aus Richtung Nordwesten im Ortsausgangsbereich der B 300 die höher gelegenen Teilbereiche im Südteil des Plangebiets sichtbar sind.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (wie beispielsweise zu benachbarten Ortschaften oder Kapellen, Kirchtürmen etc.) sind nicht vorhanden bzw. werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.9.2 Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild im Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Beeinträchtigungen der Umgebung bei Bauarbeiten bzw. durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, Krane, zwischengelagertes Baumaterial etc.
- Verlust diverser Einzelgehölze und Gehölzgruppen, wobei prägende Gehölze und -gruppen weitgehend erhalten werden; vgl. Kap. 2.1.2.
- Vergrößerung der Bauflächen im Südosten, allerdings mit Aufbau einer neuen Anlagen- und Ortsrandeingrünung.

- Das am Nordrand des PGs gelegene, als Lager- und Stellplatzfläche genutzte Grundstück Fl.Nr. 231 („Wirtschaftshof“) wird dabei nach Norden und Osten durch eine Ausgleichsfläche von und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschirmt.
- Begrenzung bzw. gezielte Staffelung der Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber der Ortsrandbereiche (Übergangsbereich zur freien Landschaft) und insbesondere auch dem bereits an 3 Seiten nahezu vollständig umschlossenen, unmittelbar angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestand auf Grundstück Fl.Nr. 302/1 (Anwesen Grasweg Hausnr. 2a) auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß.

Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ergibt sich eine geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

3.9.3 Auswirkungen Orts- / Landschaftsbild im Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht)

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung sind bereits weitreichende Vorbelastungen vorhanden.

- Mit der entsprechenden Überplanung der Flächen / Änderung der Flächenfestsetzungen im Teilbereich 2 erfolgt zum einen zwar der Entfall der bisherigen Ortsrandeingrünungsflächen am Ostrand der Fl.Nr. 302 bzw. der Verschiebung des Ortsrands nach Osten. Im Gegenzug wird die westliche Eingrünung verbessert und bestehende Lücken geschlossen, ebenfalls wird eine bestehende Linde mittleren Alters im Südwesten der Fl.Nr. 301 zur Erhaltung festgesetzt. Ebenfalls erfolgt zur Stärkung der Grünstrukturen auch eine Eingrünung im Südteil des Ostrands der Fl.Nr. 301.
- Angesichts der guten Eingrünung und dem Abrücken von den Grundstücksgrenzen fällt die gegenüber dem Bestand ermöglichte, größere Wand- und Firsthöhe nicht wesentlich ins Gewicht.

Insgesamt sind im Teilbereich 2 wie für das gesamte Planungsgebiet nur geringe Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.10.1 Bestand Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Somit sind im gesamten Planungsgebiet keine Auswirkungen zu erwarten.

Sachgüter

Neben den vorhandenen Erschließungs- bzw. Straßen- und Wegeflächen sowie den Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. 1-kV-Freileitung mit Masten der LVN GmbH) sind im PG aufgrund der Überplanung bereits bebauter Grundstücke einige Sachgüter vorhanden. Alle bestehenden Gebäude und Nutzungen der Klinik können erhalten bleiben. Folgende bisherigen Nutzungen / Sachgüter werden durch die Planung innerhalb des PGs verdrängt:

- Fl.Nrn. 303/3 und /5: bisherige landwirtschaftlichen Nutzung mit Sonderkulturen, Beerenobststräucher.
- Fl.Nr. 903/17: bisherige Kleingartennutzung
- Fl.Nr 903/20: bisheriges Wohngebäude mit Gartenfläche

3.10.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter (beide Teilbereiche)

Baubedingte Auswirkungen

- Aufgrund des erst jüngst erfolgten Ausbaus ist zwar von temporären Beeinträchtigungen der zum Planungsgebiet führenden Straßen im Rahmen der Baumaßnahmen / -ausführungen auszugehen. Mit Ausnahme von Verschmutzungen, die auf Kosten des Verursachers zu beseitigen sind, sind Schäden derzeit nicht absehbar.
- Vgl. verdrängte Nutzungen gem. Kap. 3.10.1
- Eine unmittelbare Beeinträchtigung der an das PG angrenzenden wohngenutzten Bebauung (insbesondere benachbarter Privatgrundstücke) sowie eines sonstigen Grundstückes ist nicht zu erwarten. Eventuelle Schäden wären vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Es ist eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neu geplante Bebauung ist eine Aufwertung des Schutzguts im Hinblick auf die neu entstehenden Sachgüter gegeben.

- Mit dem Ausbau der Eichenstraße und des Graswegs ist bereits eine Optimierung der verkehrstechnischen Erschließung mit Spartenverlegung durchgeführt worden.
- Mit der Festsetzung des dem Sondergebiet zugeschlagenen, zu begrünenden Teils des Grundstücks Fl.Nr. 296/5 erfolgt eine Neuverlegung der öffentlichen Wasserleitung, die bislang auf Privatgrund liegt. Die Kosten hierfür werden gem. Vertrag durch den Planungsbegünstigten getragen.
- Durch die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen wie -rechtlichen Belange ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Sachgüter bzw. die Anwesen im Umfeld des PGs (Wohn- oder landwirtschaftliche Nutzung).

Hinsichtlich der Sachgüter ergibt sich eine geringe Erheblichkeit bzw. ist sogar eine Aufwertung zu erwarten.

3.11 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern oder mit benachbarten Planungen

3.11.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mögliche Wechselwirkungen bestehen sowohl zwischen den einzelnen abiotischen bzw. den einzelnen biotischen Schutzgütern untereinander als auch zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern. Die Überbauung von Flächen führt zu Flächenverlust sowie zu Veränderungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Flächenverluste wirken sich wiederum auf die Vegetation und die Fauna aus. Eingriffe in die Vegetation führen gleichermaßen zu Veränderungen bis hin zu Verlusten der Fauna, sie haben aber auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Diese Wechselwirkungen sind in den Ausführungen zu den jeweiligen Schutzgütern mit berücksichtigt. Weitergehende, bislang nicht beachtete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

3.11.2 Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Planungen

Eine Kumulierung der Auswirkungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete ist nicht erkennbar. Somit ergeben sich auch keine Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlichen Ressourcen insgesamt führen könnten.

3.12 Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.12.1 Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen im Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Kap. 2.1 verwiesen.

Ebenfalls wird in Bezug auf ggf. erforderliche Abrissarbeiten auf die Inhalte unter der gleichlautenden Ziffer 2.1.3 verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation / -betriebsanlage im PG neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe und haushaltsüblicher Müll) insbesondere folgende Abfälle an: Mist aus Tierhaltung bzw. temporärer Unterbringung, Klinikabfälle, die gesondert gelagert und fachgerecht entsorgt werden sowie auch Tierkörper, die ebenfalls ordnungsgemäß zwischengelagert und fachgerecht entsorgt werden. Strahlungsabfälle sind aktuell vorhanden, da die Szintigraphie aufgegeben wurde. Besondere Abfälle in Verbindung mit CT- / MRT-Verfahren sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

3.12.2 Auswirkungen auf Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann erst im Zuge der Planung der konkreten Bauvorhaben und Nutzungen vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes (Beurteilung Gesamt-Betriebsanlage inkl. sämtlicher Betriebsabläufe). Aus diesem Grund muss, sofern bei einzelnen Bauvorhaben und Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, ggf. eine Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der Gebäude sowie für die sonstigen baulichen Anlagen sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Sachstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Beton, Stahl, Glas und handelsüblichen Dämmstoffen etc.) keine Verwendung besonderer baulicher Stoffgruppen vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann diese Aussage im gegenständlichen Fall ebenfalls in Verbindung mit Spezialbauten / -nutzungen (wie z.B. für CT-/ MRT-Verfahren, Klinikgebäude(n) mit z.B. Operationsbetrieb / medizinischen Behandlungen, etc.) getroffen werden. Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Aufgrund der bereits überwiegend bestehenden Nutzung und vergleichsweise geringfügigen Erweiterung (Vergrößerung der Bauflächen um 35 %) ergibt sich baubedingt eine geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. o.ä. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Auch bei einem Abbruch sind nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Es ist eine geringe Erheblichkeit festzuhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Vgl. Kap. 3.12.1; die dort getroffenen Aussagen gelten auch nach der Betriebserweiterung, auch mit einer Vergrößerung der jeweiligen Mengen sind keine besonders überwachungsbedürftigen Abfälle erkennbar.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Schmuttertal. Die Entsorgung der zu erwartenden Abwassermengen ist sichergestellt / entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.
- Die Abfallbeseitigung der Komponenten des Hausmülls liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Augsburg. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Augsburg zu überlassen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.13 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Insbesondere im Rahmen der Neubebauung ist von einer Umsetzung im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc.

Bezogen auf den Klinikbetrieb ist insbesondere festzuhalten, dass hinsichtlich der Thematik „Strahlung“ die Szintigraphie aufgegeben wurde. Die bei CT- / MRT-Verfahren auftretenden Emissionen werden vollständig in den baulichen Anlagen abgeschirmt. Damit in Zusammenhang stehende Belastungen / Emissionen nach außen sind auszuschließen. Vgl. auch Kap. 3.12.

Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

3.14 Auswirkungen von Unfällen oder Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Weder beim bestehenden Betrieb noch nach dessen Erweiterung handelt es sich um einen Störfallbetrieb bzw. einen Betrieb mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem wohngenutzten Siedlungsbestand.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Zum kulturellen Erbe vgl. Kap. 3.10., zur Umweltsituation vgl. vorstehende Ausführungen in Kap. 2.1 und 3.1 bis 3.6. Die Lage der Flächen nördlich des Graswegs im wassersensiblen Bereich ist dabei bekannt und berücksichtigt.

Auch vorhabenbezogen sind keine Anhaltspunkte gegeben, dass im Hinblick auf die Art des Vorhabens eine erhöhte Relevanz für Unfälle / Katastrophen entstehen würde. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Auch sind keine Anhaltspunkte einwirkende für Unfälle oder Katastrophen bekannt, die vorhabenextern auf das Plangebiet wirken könnten. Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Abschließend wird generell darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind in Bebauungsplanung insbesondere berücksichtigt:

Schutzgut Fläche

- Max. rund 0,68 ha werden neu bebaut / überformt bzw. versiegelt, was einem Flächenanteil von 35,2 % des Baulands entspricht.
- Die Baugebietserweiterung liegt im Anschluss an geeignete Siedlungsbestandteile. Es erfolgt eine Nutzung vorhandener Ressourcen im Hinblick auf die Bestandssituation der Verkehrsinfrastruktur; wodurch zusätzliche Erschließungsflächen reduziert werden.
- Konsequente Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale für eine Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren Bauflächen in einem städtebaulich gebietsverträglichen Kontext.
- Aufgrund des dringenden Fortentwicklungsbedarfs wird bei Nutzung des bestehenden Standorts vermieden, dass an einem anderen Standort eine Neuansiedlung mit deutlich größerem Flächenbedarf erfolgt.

Schutzgüter Boden und Wasser / Grundwasser

- Weitgehender Erhalt der Geländeoberfläche sowie des natürlichen Geländeverlaufs; im Hinblick v.a. auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Boden besteht die Zielsetzung einer weitestmöglichen Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung und Nutzung versickerungsoffener Beläge für Stellplätze, Lagerflächen und wo möglich Zufahrten.
- Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung mit Vermeidung (Versickerung) und Rückhalt vor Ableitung.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Freihalten der Tallage Fl.Nrn.903/17 und /20 von neuer Bebauung zur Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses (nur KFZ-Stellplätze, ggf. mit offener „Überdachung“ durch PV-Anlagen).
- Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung zur Verringerung kleinklimatischer Veränderungen.
- Diese Maßnahmen tragen auch zu einer besseren Frischluftproduktion im Gebiet bei.

Schutzgut Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt

- Weitmöglicher Erhalt der prägenden Grün- und Gehölzstrukturen des PGs.
- Festsetzungen für eine bestmögliche Sicherstellung der dauerhaften bzw. nachhaltigen Vitalitätserhaltung von Gehölzbeständen.
- Festsetzungen zu Neupflanzungen auf bestehenden bzw. neu zu begrünenden Flächen.
- Festsetzung von gebietsinternen Ausgleichsflächen.
- Damit verbunden ist eine Erhöhung des Lebensraumpotentials bzw. der Lebensraumausstattung / Artenvielfalt / Strukturvernetzung, etc.

- Förderung der Artenvielfalt durch Pflanzbindungsgebote zur Umsetzung von artenreichen Pflanzungen aus standortheimischen Arten mit autochthonem Pflanzenmaterial.
- Zusätzliche Festsetzung externer Ausgleichsflächen mit dezidierten Aufwertungsmaßnahmen.
- Einfriedungen nur am zu den Bauräumen hin orientierten Rändern bzw. Integration der Einfriedung in die zu begrünenden Flächen mit Bodenabstand zur Durchwanderbarkeit.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Belange durch Festsetzung einer aufschiebenden Wirkung für die Bebauung sowie vertragliche Regelung zu organisatorischen Maßnahmen.
- Weitestmögliche Vermeidung bzw. Reduzierung einer Beunruhigung der benachbarten Grundstücke durch Fahrzeugbewegungen auf Flur-/ Wirtschaftswegeflächen.
- Ausschluss der Errichtung von Mobilfunkanlagen.

Schutzgüter Mensch (Erholung) und Orts- und Landschaftsbild

- Optimierung der Wegeverbindung durch Schaffung eines Gehwegs beim Ausbau der Eichenstraße und des Graswegs.
- Festsetzungen zu begrünender Flächen zur Schaffung einer Anlagen- / Ortsrandeingrünung unter Erhalt prägender Bäume.
- Festsetzung zweier, insgesamt ca. 755 m² großer, gebietsinterner Ausgleichsflächen.
- Gezielte Staffelung der Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber den Ortsrandbereichen.

Schutzgut Sachgüter

- Siehe Unterpunkte unter den vorhergehenden Ausführungen zum Schutzgut Mensch (Immissionsschutz).
- Baugrenzen mit entsprechenden, teils großzügigen Abständen und zwischenliegenden, räumlich-wirksamen Grünflächen / -strukturen gegenüber der benachbarten wohngenutzten Bebauung.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ermittelt und entsprechend festgesetzt.

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 5.516 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Davon werden 755 m² auf zwei Teilflächen gebietsintern erbracht. Die restlichen 4.761 m² werden gebietsextern nachgewiesen und im Bebauungsplan mit festgesetzt. Diese liegen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 415 sowie 844 der Gemarkung Gessertshausen.

Näheres ist den Festsetzungen III.9.2 sowie Kap. 7 der Begründung zu entnehmen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Über die erforderlichen Eingriffe hinaus, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Infolgedessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Die Tierklinik besteht an ihrem jetzigen Standort bereits seit rund 30 Jahren und hat sich nach und nach zu einer in sich geschlossen, aus betriebsorganisatorischer Sicht insgesamt gut funktionierenden Gesamtanlage am vorhandenen Standort entwickelt.

Eine Erweiterung bzw. Verlagerung der Anlage oder von Anlagenteilen an einen anderen Standort im Gemeindegebiet von Gessertshausen ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich – abgesehen davon stehen der Klinik keine sonstigen Flächen für die erforderliche Erweiterung zur Verfügung. Eine Neuausweisung würde dabei selbst bei optimaler Organisation mehr Flächen in Anspruch nehmen als die geplante Erweiterung. Somit würde eine Gesamtverlagerung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung insgesamt widersprechen. Eine Teil-Verlagerung ist aus betriebsorganisatorischer Sicht wirtschaftlich nicht zumutbar.

Ein gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet bei vorrangiger Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung weder erkenn- noch verfügbar. Als Erörterungsgrundlage dienen dabei insbesondere auch die Unterlagen des gemeindlichen „Modellprojekts: Innenentwicklung und Flächenmanagement (...)“ aus dem Jahr 2013, das unter aktualisierten Gesichtspunkten / Erhebungsdaten mit berücksichtigt wurde. Im Rahmen dessen wurden insbesondere auch mögliche Standortalternativen auf dem ehemaligen „MOCO-Gelände“ (ehem. Sägewerk Molfenter GmbH) sowie auch im Bereich der nördlich daran angrenzenden Flächen entlang der Bahnstrecke und im Flächenbereich zwischen der B 300 und der Eichenstraße geprüft.

Dem Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ stehen keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im Ergebnis erfolgt durch die gegenständliche Planung eine Standortoptimierung und -sicherung der Tierklinik in Gessertshausen (als Gemeinde in einem „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“ (RmbH) gem. LEP). Das Planvorhaben ist als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden.

Die Bebauungsplanung entspricht auch dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit seiner 21. Änderung.

5.2 Prüfung alternativer Planungsvarianten

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend geprüft.

Dabei ist festzuhalten, dass dem Planvorhaben bereits ein sehr intensiver und vergleichsweise lang andauernder Planungsprozess zugrunde liegt, der bereits in den Jahren 2015 / 2016 mit dem Aufstellungsverfahren des nicht weiterverfolgten bzw. schließlich nun durch den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan Nr. 51 ersetzten „Vorgänger“-Bebauungsplans Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ in einer konkreten Form eingeleitet wurde (u.a. wird auf die zu diesem Bauleitplan auch bereits im Jahr 2016 durchgeführte frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen).

Damit einhergehend fanden im Verlauf dieses Planungsprozesses zahlreiche Abstimmungen, Gesprächstermine zu (veränderten) Sachstandsinformationen, Sitzungen etc. seitens aller relevanten Beteiligten und insbesondere auch der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderats statt. Dabei erfolgten eine intensive Beratung und eingehende Prüfung der sich verändernden planungskonzeptionellen Situation.

In diesem Zusammenhang wurde eine Planungskonzeption für eine mögliche Variante zur baulichen Umsetzung einer zielführenden Nutzungskonzeption für die Tierklinik entwickelt. Diese wird im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. dient diesem als Grundlage. Es erfolgt dabei bewusst kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Dies würde aufgrund der stetigen Fortentwicklung hinsichtlich der tierärztlichen Anforderungen eine zu starre Bindung bewirken, die mögliche Alternativen im Zuge des weiteren Ausbaus verhindern würde.

Die Planung berücksichtigt auf der einen Seite eine zielführende Festlegung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für eine Standortoptimierung und -sicherung der Klinik und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation gerecht.

Insgesamt erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale eine Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren Bauflächen in einem bezogen auf die Bestandssituation städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext. Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses Planungsprozesses eine weiterführende Untersuchung von Planungsvarianten nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im Bebauungsplan zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

6. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB angelehnt. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, 01/2007) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor-) Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken / Bewertungen im Rahmen von Kartierarbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc.. Auf die Fachgutachten und Untersuchungen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt sind, wird ausdrücklich verwiesen.

Zudem wurden die Ergebnisse sowohl eines Vor-Ort-Termins / Scopingtermins (am 24.02.2016) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg im Hinblick auf die Erörterung der Auswirkungen der Planung und der zu berücksichtigenden naturschutzfachlichen und –rechtlichen Erfordernisse als auch von div. weiteren Vorabstimmungen mit der Behörde im Zeitraum von November 2019 bis März 2020 berücksichtigt / eingearbeitet.

Insgesamt lagen damit zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, Grundlagen in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis sind keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene des Bebauungsplanes vorhanden.

Allerdings wird insbesondere bzgl. der Belange des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz) darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben immissionsschutzfachliche Fragestellungen und Belange im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens gesondert zu behandeln und fachgutachterlich zu prüfen sind. Dabei können die vorliegenden Gutachten als Grundlage verwendet werden.

Aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen und den vergleichsweise starken Vorbelastungen des PGs sowie im Hinblick auf die Festsetzungen im Bebauungsplan besteht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg kein Erfordernis, faunistische Untersuchungen durchzuführen oder Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erstellen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungs- umsetzung auftreten, von der Gemeinde Gessertshausen durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Die jeweiligen Behörden müssen, falls sie Erkenntnisse über unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen haben, die Gemeinde unterrichten. So können geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen auf Grundlage des Bebauungsplans zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des bezogen auf die einzelnen Baugebietsteilflächen („Teilbereich A“ bis „Teilbereich G“) jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes (maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Erstbezugs) überprüft werden, ob die grünordnerischen Maßnahmen auf Privatgrund entsprechend den Festsetzungsinhalten realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) durch eine Fachperson ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Die Tierklinik am östlichen Ortsrand von Gessertshausen besteht seit rund 30 Jahren. Aufgrund der Branchensituation sowie der andauernden, sehr hohen Auslastung der Klinik wird eine gesamtbetriebliche Fortentwicklung am Standort mit Optimierung der Betriebsstrukturen und -abläufe in Verbindung mit einer baulichen sowie medizinischen Ausweitung des Klinikangebotes angestrebt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und trägt der vorgesehenen Entwicklung des Unternehmens stadtplanerisch vertretbar Rechnung.

Die Bebauungsplanung ist als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen. Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf Kap. 1 „Anlass und Planungsziel“ in der Begründung verwiesen.

8.2 Planungsrechtliche Situation

Die Planung entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit ihrer 21. Änderung als auch den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

8.3 Bestand / Realnutzung

Die bestehende Gestalt und Nutzung des Planungsgebiets (PGs) wird in Kap. 2.1.1 des Umweltberichts erläutert. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Plangebietsumgriff bereits einer vergleichsweise intensiven und vielfältigen Nutzung unterliegt. Für die Eingriffsermittlung wird dabei in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg (UNB) der Bestand im Jahr 2016/2017 herangezogen. Nach diesem Zeitpunkt wurden einige Nutzungsänderungen im Vorgriff auf den nicht weiter verfolgten Bebauungsplan Nr. 49 vorgenommen, die mit einbezogen werden sollen.

Im Wesentlichen ist das Orts-/ Landschaftsbild im Umgriff des PGs neben der auf den Erweiterungsflächen im Südosten des PGs bereits aufgegebene, intensive landwirtschaftliche Nutzung durch die bereits bestehenden Anlagenteile der Tierklinik selbst sowie den angrenzenden, wohngenutzten Gebäudebestand inkl. zugehöriger Gärten geprägt. Zudem sind innerhalb des PGs im Tälchen nördlich des Graswegs 2016 noch ein wohngenutztes Gebäude mit Garten, ein Kleingarten sowie Lagerflächen und eine durch die Tierklinik genutzte Stellplatzfläche vorhanden.

Im PG sind keine Schutzgebiete (Wasser / Naturschutz/ Biotop, etc.) vorhanden. Ebenfalls sind keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter oder europarechtlich streng oder besonders geschützter Arten bekannt.

Zusammenfassend ist davon ausgehen, dass bei der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden. Daher wurde in Abstimmung mit der UNB auf Kartierungen und Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet.

Für Abriss- und Fällarbeiten ist auf die Beachtung der Vorgaben gem. § 44 BNatSchG zu verweisen. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

In Abwägung aller im Bebauungsplan zu berücksichtigender Belange ist sowohl die entsprechende Neuinanspruchnahme von Plangebietsflächen als auch die Weiterentwicklung im Bereich der bestehenden Bebauung städtebaulich verträglich und hinnehmbar. Dies fußt auf folgenden Einschätzungen:

8.4.1 Teilbereich 1 (mit Flächen-Neuinanspruchnahme)

Hier werden im Wesentlichen die Grundstücke Fl.Nrn. 231, 303/3 und /5 sowie 903/17 und /20 mit jeweiligen Randflächen beiderseits des Graswegs betrachtet. Es ergeben sich zusammengefasst folgende Einschätzungen:

- **Schutzgut Fläche:** Aufgrund des Flächenverbrauchs mit teilweiser Versiegelung weiterer Flächen ist zunächst von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Unter Berücksichtigung, dass die Neu-Inanspruchnahme lediglich gut 35 % des gesamten Baulands beträgt, kann die Einstufung auf eine geringe bis mittlere Erheblichkeit gesenkt werden. Dabei ist berücksichtigt, dass in den 35 % gem. Bescheid vom 18.04.2018 ein Baurecht im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung für die Errichtung eines Pferde-stalls, einer Longier- und Führhalle sowie einer Futterlagerhalle vorhanden und einbezogen ist. Somit reduziert sich die tatsächliche Flächeninanspruchnahme nochmals.
- **Schutzgut Boden:** Es werden v.a. bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Sonderkultur Beerenobst) überplant. Auch wenn der Oberboden nahezu vollständig beseitigt wird, gehen keine besonderen oder im Gebiet seltenen Böden verloren. Daher wird auch für den Boden eine Beeinträchtigung von (geringer bis) mittlerer Erheblichkeit erwartet.
- **Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer:** Es ist lediglich ein Entwässerungsgraben, der nur nach Starkregen Wasser vom oberen in die unteren Retentionsbecken ableitet, betroffen. Es handelt sich wasserrechtlich nicht um ein Gewässer III. Ordnung, sondern eine Entwässerungseinrichtung. Daher ist nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
- **Schutzgut Wasser / Grundwasser:** Aufgrund der Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt. Eine Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe kann durch den sorgsam Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) gänzlich vermieden werden. Im Gegenzug wird die bisherige, sehr intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben. Allerdings erfolgt auch eine weitere Überbauung im Talgrundbereich. Insgesamt ist deshalb eine mittlere Erheblichkeit gegeben.
- **Schutzgüter Klima / Luft sowie Mensch (Immissionsschutz):** aufgrund der Bestandssituation mit Vorbelastungen, die durch die Planung teils sogar reduziert werden (Geruchsbelastung) ist nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
- **Schutzgut Mensch (Erholung):** Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Bestandssituation ist nur von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen. Hier sind die immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange und die Maßnahmen zur Eingrünung einbezogen.
- **Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt:** Aufgrund der Vorbelastungen mit intensiver landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung ist angesichts der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen insgesamt nur von Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auszugehen. Dabei ist berücksichtigt, dass einerseits einzelne Gehölze entfernt werden müssen bzw. bereits entfernt wurden, andererseits aber prägende Gehölze erhalten bleiben und zahlreiche Neupflanzungen vorgegeben sind.
- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:** aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastung und unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts prägender Gehölzstrukturen und der festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung (zu begründende und Ausgleichsflächen) ergeben sich Auswirkungen von insgesamt geringer Erheblichkeit.

Auf alle weiteren Schutzgüter, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut Sachgüter hat die Planung keine negativen Auswirkungen oder ist allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und der Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sowie auch für Auswirkungen von Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen, von eingesetzten Techniken und Stoffen, sowie von Unfällen und Katastrophen zu.

8.4.2 Teilbereich 2 (mit bestehendem Baurecht gem. B-Plan Nr. 46 von 2016)

Die Plangebietsflächen im Umgriff des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 sind weitreichend als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Tierklinik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und im Bestand bereits großflächig sowie sehr intensiv überbaut / überformt bzw. versiegelt. Aufgrund der Bestandssituation und Realnutzungen sind bereits weitreichende Vorbelastungen vorhanden, es ergeben sich letztlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Neuaufstellung der Planung. Hier ist berücksichtigt, dass ostseitig eine Ortsrandeingrünung entfällt bzw. im Teilbereich 1 weiter östlich neu aufgebaut wird und dass zahlreiche neue Pflanzungen und Verbesserungen an der Eingrünung festgesetzt werden.

Letztlich ergeben sich unter dem Strich sogar teilweise Verbesserungen einiger Schutzgüter wie z.B. „Vegetation (, Fauna und biologische Vielfalt)“ sowie teils auch „Mensch (Immissionen)“.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z. B. die Festsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie eine weitestmögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, und andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich in vollem Umfang kompensiert.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden vollständig im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei entfallen 755 m² auf Flächen am direkten Rand des eigentlichen Plangebiets sowie 4.761 m² auf zwei externen Flächen in ca. 1 km Entfernung. Somit verbleiben naturschutzrechtlich keine erheblichen Eingriffe.

8.6 Monitoring

Für das Monitoring wird vorgesehen, dass nach 5 Jahren eine Überprüfung erfolgt, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten. Diese wären dann abzustellen bzw. zu beheben. Außerdem sollen die grünordnerischen Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Baugebietsteilflächen jeweils 2 Jahre nach Fertigstellung von einer jeweils ersten Bebauung / Anlage auf den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans sowie die Entwicklung der Ausgleichsflächen nach 5 Jahren überprüft und ggf. korrigiert werden.

8.7 Zusammenfassung der Ergebnisse im Teilbereich 1

Tabelle 1: Zusammenfassung der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter für den Teilbereich 1 mit Flächen-Neuinanspruchnahme:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit
Wasser / Oberflächengewässer	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Wasser / Grundwasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

8.8 Zusammenfassung der Ergebnisse im Teilbereich 2 (Flächen mit bestehendem Baurecht)

Tabelle 2: Zusammenfassung der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter für den Teilbereich 2 mit bestehendem Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 46 „Tierklinik Gessertshausen“ aus dem Jahr 2016:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Boden	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Wasser / Oberflächengewässer	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Wasser / Grundwasser	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Lokalklima / Luft	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Dem Planvorhaben bzw. Umweltbericht liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Augsburg
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (BayGaStellV), vom 30. November 1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. Gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Gessertshausen–Wollishausen und der Wetterwarte Augsburg–Mühlhausen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen aus dem Jahr 1992 inkl. der 16. Änderung aus dem Jahr 2016
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06“, Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Gessertshausen, Stellplatz- und Garagensatzung in der Fassung vom 18.10.2019, in Kraft getreten am 01.11.2019
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) - Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Schriftenreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 (zweite ergänzte und aktualisierte Fassung)
- GTA Geotechnik, 86165 Augsburg: Geotechnischen Bericht, Projekt-Nr.: 0502.16 zu „Erweiterung Tierklinik Gessertshausen, Grasweg“, mit Stand vom 22.12.2016
- Hartmann W., Ing.-Büro für Versorgungstechnik, 86356 Neusäß: Berechnungen / Ermittlungen zur Behandlung (Versickerung/Ableitung) des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet, Stand Juni 2021
- Hartmann W., Ing.-Büro für Versorgungstechnik, 86356 Neusäß: „Erweiterung Tierklinik / Pferdeklinik Gessertshausen, Fachplanung/Beratung H-L-S-EnEV: Entwässerung Gesamtanlage TK“, Stand Juli 2022

- Landratsamt Augsburg: Baugenehmigung, Bescheid vom 18.04.2018, Az.: 1-3113-2017-BA zum Vorhaben „Neubau Pferdestall, Longier- und Führhalle sowie Futterlagerhalle“ auf Fl.Nr. 303 & 303/3 Gmkg. Gessertshausen
- Landratsamt Augsburg: E-Mail / Schreiben Fachbereich 50 / Bauleitplanung, Bauordnung; „Betreff: 1-3113-2017-BA 2 a Gessertshausen“ vom 23.03.2021
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich 54 / Untere Naturschutzbehörde Az.: 54.23-1734/06-4(15642) im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 30.07.2020
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich 55 / Immissionsschutz Az.: 55.9-I-047-20 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 10.08.2020
- Landratsamt Augsburg: Stellungnahme Fachbereich Wasserrecht, Anhang zur Stellungnahme des Fachbereichs Bauleitplanung / Bauordnung Az.: 501-610-18 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 28.07.2020
- Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg: Schalltechnisches Gutachten, „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M144422/11“, mit Stand vom 10.06.2024
- Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“, Gessertshausen; (zusätzliche / ergänzende) „Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren, Landratsamt Augsburg, Fachbereich 55 - Stellungnahme Nr. M144422/06“, mit Stand vom 07.10.2021
- Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg: lufthygienisches Gutachten, „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ - Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M144422/11“, Version 2, vom 11.06.2024
- Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: „Geruchsgutachten Bebauungsplan Tierklinik Gessertshausen; Stellungnahme zu Einwendungen zum B-Plan-Verfahren; Hier: Abgleich zwischen dem Gutachten IB Koch aus 2018 und dem Gutachten Müller-BBM aus 2020 - Stellungnahme Nr. M144422/05“, Version 1, mit Stand vom 19.02.2021
- Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg bei München: „Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“, Gessertshausen; Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Fa. Sweco - Schreiben Nr. M144422/07“, Version 1, mit Stand vom 07.03.2022
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Augsburg (9)
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90: Ausgabe 1990. Bundesminister für Verkehr; Bonn, den 22. Mai 1990; Berichtigter Nachdruck, Stand Februar 1992
- Santiago & Voit, Architektur- und Ingenieurbüro, 86199 Augsburg: Alternativenprüfung – Stellplatz / -Parkplatzsituation, Stand Januar 2019
- Santiago & Voit, Architektur- und Ingenieurbüro, 86199 Augsburg: Bestandsaufmaß inkl. Lage von Gehölzen innerhalb der Grundstücke der Tierklinik sowie entlang der angrenzenden Bereich des Graswegs, Stand Februar 2019
- Stadt Land Fritz, Landschaftsarchitekten & Stadtplaner, 86316 Friedberg: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum „Neubau eines Pferdestalls, Longier- und Führhalle sowie Futterlagerhalle – Flur-Nr. 303, 303/3, Gemarkung Gessertshausen“; Planunterlage Nr. 447_G_4.1 „Ausgleichsfläche-Massnahmen auf Flur-Nr. 415“, mit Stand vom 20.03.2018
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 86167 Augsburg: Aufmaß zum Bestandsgelände sowie den vorhandenen Strukturen inkl. der Lage von Bestandsgehölzen des PG; Stand November 2016
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 86167 Augsburg: Variante / Umsetzungsmöglichkeit verkehrstechnisches Planungskonzept mit abschließender Überprüfung und fachlicher Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der verkehrstechnischen Erschließungssituation, Stand Juli 2019, fortgeschrieben im Mai 2020
- Sweco GmbH, Ingenieurbüro, 80687 München: Verkehrsgutachten zum Erweiterungsvorhaben einer Tierklinik - Verkehrsplanerische Leistungen in Gessertshausen, erstellt im Auftrag der Gemeinde Gessertshausen, Stand vom März 2021
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)
- Terrabiota Landschaftsarchitekten, 82319 Starnberg: Sachlicher Teilflächennutzungsplan mit dem Titel „Ausweisung von Konzentrationsflächen für Mobilfunk“; aktueller Stand: Vorentwurfsfassung mit Stand vom 12.03.2012

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth: Stellungnahme Az.: 3-4622-A-20928/2020 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Schreiben vom 16.07.2020
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth: Stellungnahme Az.: 3-4622-A-31715/2021 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Schreiben vom 09.11.2021

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Gessertshausen eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Gessertshausen zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Umweltbericht aufgestellt am 28.04.2020, fortgeschrieben am 28.06.2021 und 01.08.2022

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

Fassung vom 29.07.2024:

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
82319 Starnberg
fon 08151-97999-30
fax 08151-97999-49
info@terrabiota.de