

Gemeinde Gauting

Landkreis Starnberg

37. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet Erwerbs- und
Handelsgärtnerei im Bereich der Neurieder Straße in Buchendorf

Bebauungsplan Nr. 9/ Buchendorf für das Sondergebiet
Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße

Umweltbericht



Stand: April 2016

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das 3,55 ha große Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteiles Buchendorf in der Gemeinde Gauting an der Neurieder Straße und umfasst das Areal eines bestehenden Gartencenters. Zusammen mit zwei weiteren Gärtnereien bildet der betreffende Gartenbaubetrieb einen größeren Gärtnereistandort, der sich seit den 60er-Jahren am Rand einer Rodungsinsel, teilweise auch deutlich in die angrenzende Waldkulisse hinein, entwickelt hat. Der Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches hat sich seit 1987 dort aus einer bereits ansässigen Gärtnerei etabliert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Überplanung der Flächen des Gartencenters Kiefl in etwa entsprechend dem heutigen baulichen Bestand und der baulichen Nutzung. Eine Neuordnung des Gebiets wird notwendig, da sich die in diesem Bereich befindliche Gärtnerei in den letzten Jahren nach und nach teilweise ausgeweitet und ihr Sortiment vergrößert hat. Zusätzlich wurde ein Café eingerichtet. Um in diesem Bereich für die Zukunft eine akzeptable städtebauliche Ordnung zu erhalten und gleichzeitig die weitere Entwicklung im Außenbereich steuern zu können, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es ist eine weitgehende Neustrukturierung des Areals vorgesehen mit Abbruch der betrieblichen Bestandsbauten und Neuerrichtung. Die bisherige Nutzung sowie der Umfang der Bebauung werden im Wesentlichen beibehalten. Die Verkaufsflächen erhöhen sich von bisher ca. 4.150 qm auf ca. 4.900 qm. Die Parkplätze, die bisher zum Teil östlich der Neurieder Straße angeordnet waren, werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Für den bisherigen Außenbereich wird eine Flächennutzungsplanänderung mit Festsetzung eines Sondergebietes „Erwerbs- und Handelsgärtnereien“ durchgeführt und durch eine Bebauungsplanung die städtebauliche Entwicklung geordnet.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan (Region München):

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich eines regionalen Grünzuges „Starnberger See, Würmtal und flankierende Waldgebiete“.

Generell ist im Regionalplan folgendes landschaftliches Leitbild formuliert:

- Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Bei der Entwicklung der Region sind unter Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse folgende Aspekte zu berücksichtigen: landschaftliche Eigenarten und das Landschaftsbild, unterschiedliche Belastbarkeit der verschiedenen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete, Bedeutung der landschaftlichen Werte und klimafunktionale Zusammenhänge.
- Nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und der landes-typischen biologischen Vielfalt.
- Erhalt visuell besonders prägender Landschaftsstrukturen.
- Verhinderung der Fragmentierung von Landschaftsräumen.

Aufgrund des isolierten Standortes im Außenbereich, der weder als integrierte städtebauliche Lage, noch als städtebauliche Randlage zu werten ist, auf dem ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden soll, wird jedoch gegen folgendes landesplanerische Ziel verstoßen: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Die Gemeinde hat deswegen ein Zielabweichungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern beantragt. Dem wurde mit Bescheid vom 11.12.2014 zugestimmt.

Das LSG 361.01 „Würmtal“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zudem ist der westlich, nördlich und östlich angrenzende Wald als Bannwald ausgewiesen. Kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Auszug aus www.fisnat.bayern.de (Fachinformationssystem Naturschutz) mit dem Landschaftsschutzgebiet:



1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus der Übersichts-Bodenkarte 1:25.000 (Bodeninformationssystem Bayern), dem Fachinformationssystem Naturschutz sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände der Fa. Kiefl mit Gartencenter, Produktionsflächen, Lagerflächen der Friedhofsgärtnerei sowie einem Erdlager im nördlichen Bereich. Große Teile des Areals sind durch Glashäuser und andere Gebäude überbaut. Die Erschließungsflächen sind weitgehend in Betonpflaster ausgeführt.



2.1 Schutzgut Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegt das Bearbeitungsgebiet in einem Bereich von Braunerden und Parabraunerden aus flachem kiesführendem Lehm über Schotter. Bedingt durch die intensive Nutzung dürften im Gebiet naturnahe Bodenaufbauten nicht mehr vorhanden sein, die unversiegelten Bereiche sind durch die Nutzung anthropogen stark überprägt. In den umfangreichen versiegelten und teilversiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen ganz oder weitgehend verloren.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Grünflächen: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Versiegelte und teilversiegelte Flächen: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bearbeitungsgebiet und angrenzend daran nicht vorhanden. Die Versickerungsleistung der Böden ist im Gebiet aufgrund der umfangreichen Versiegelung deutlich eingeschränkt.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches existiert ein Sickerbecken mit Rohrzuführung. Die Versickerung erfolgt direkt in den Kieskörper, ein Wasseranstau dürfte kaum erfolgen.

Nach Rücksprache mit dem WWA Weilheim ist über mächtigen wasserstauenden Schichten, die ca. 9 m unter GOK unter den oberflächennahen Schottern anstehen, mit Schichtwasser zu rechnen. Der eigentliche Grundwasserkörper befindet sich in großer Tiefe ab ca. 75 m unter GOK.

Der Wasserbedarf (Trinkwasser und Brauchwasser) für das Gartencenter Kiefl und die beiden benachbarten Gärtnereien wird über eine Brunnenfassung im Geltungsbereich gedeckt. Die Bohrung ist über 110 m tief.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich hat aufgrund der bestehenden Bebauung und weitgehenden Versiegelung keine besonderen Klimafunktionen mehr.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich weist nur in geringem Umfang naturnähere Lebensräume auf. Diese sind im Randbereich zum Wald als sich entwickelnde Strauchsäume ausgebildet (Ausläuferbildung von Schlehen; Rosen, Brombeeren), ansonsten als Ruderalfluren (umfangreiches Vorkommen von Artemisia verlotorum – Ostasiatischer Beifuß). Im Umfeld der Sickermulde wurde eine Bodendeckerpflanzung mit Cotoneaster angelegt.

Da sich im Bereich der Lagerflächen seit Jahren der Riesen-Bärenklau breitmacht, wurde der gesamte lagernde Oberboden gesiebt, umgelagert und mit Folien abgedeckt.

Kleine Grünflächen innerhalb des Gärtnereikomplexes sind entweder intensiv gärtnerisch gestaltet und gepflegt, oder als artenarme Rasen ausgebildet.

Teilversiegelte Flächen haben kaum noch Funktion für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bezüglich des speziellen Artenschutzes wird auf Kapitel 6.1 verwiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Intensiv genutztes/ gepflegtes Grünland oder Gartenflächen, junge Brachflächen:
Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Hecken, ältere Ruderalflächen: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt in landschaftlicher Lage abgesetzt von einem Ortszusammenhang. Zusammen mit zwei weiteren Gartenbaubetrieben hat sich am Rand der Rodungsinsel Buchendorf ein größerer Gärtnerkomplex entwickelt und sich teilweise auch in die Waldkulisse geschoben. Letzteres trifft insbesondere für den Geltungsbereich des B-Planes zu.

Der Gärtnerkomplex ist durch die Glashäuser, Betriebsgebäude, Erschließungs- und Lagerflächen geprägt und von Buchendorf aus einsehbar. Ansonsten verhindert der angrenzende Wald eine Fernwirkung. Nennenswerte Gehölzbestände und Eingrünungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Allein das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches würde eine Einstufung des Bestandes hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild in die Kategorie I begründen. Jedoch grenzt das Landschaftsschutzgebiet auf drei Seiten an den Geltungsbereich an. Dieser Tatbestand wiederum erfordert gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung eine Einstufung in Kategorie III.

Auf die vorgesehene Planung bezogen wird dies als Aufforderung betrachtet, das derzeitige Erscheinungsbild nicht zu verschlechtern bzw. eher noch zu verbessern.



Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Im Umfeld befindliche Bodendenkmäler (Grabhügel und eine Siedlung der Bronze- und Hallstattzeit sowie des Mittelalters und der frühen Neuzeit) werden durch die Planung nicht berührt.

2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

Versiegelte und teilversiegelte Flächen haben keine nennenswerten Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild mehr. Für die bisher unversiegelten und teilversiegelten Flächen ergibt sich in der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter insgesamt folgende Bewertung:

	Versiegelte und teilversiegelte Flächen	Grünflächen
Boden	I unten	II unten
Wasser	I oben	I oben
Klima/Luft	I unten	I unten
Pflanzen/Tiere	I unten (nur Teilversiegelung)	I oben – II unten
Landschaftsbild	III	III
Gesamt	I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Bebauungsplanung definiert die weitgehende Neuorganisation auf dem Grundstück des Gartencenters. Der Parkplatz für 160 Pkws wird im Südosten des Geltungsbereiches angeordnet, die Bebauung rückt deswegen gegenüber dem Bestand deutlich nach Westen. Die bisher stärker zergliederten Baulichkeiten werden weitgehend zusammengefasst. Im Westen verbleiben Verkaufs- und Produktionsflächen ohne feste Überbauung. Nördlich des geplanten Gebäudekomplexes wird ein Teilbereich für Mitarbeiterstellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Das Erdlager verbleibt in etwas verkleinertem Umfang in der Planung. Unverändert bleibt der Bereich des Wohnhauses und des begrünten Brunnens.

Um das Baufeld wird soweit möglich ein (größtenteils bereits bestehender) Grünstreifen festgesetzt, der auch von Nebenanlagen freizuhalten ist.

Der Versiegelungsgrad des Grundstückes gemäß Bebauungsplan erhöht sich gegenüber dem Bestand. Der Zuwachs bei der Bebauung um ca. 900 qm resultiert hauptsächlich aus der Verlagerung eines bisher zur Verfügung stehenden aber abzubrechenden Kellers an die Oberfläche.

Nachfolgend werden die Veränderungen auf dem Baugrundstück dargestellt (ohne die öffentlichen Verkehrsflächen mit 1.103 qm).

Gegenüberstellung	Bestand	Planung
Gebäude	12.130 qm	13.020 qm (max. zulässige GR)
Versiegelte Flächen	8.800 qm	8.460 qm max. (Differenz)
Teilversiegelte Flächen	3.815 qm	5.477 qm min. (20 % der max. möglichen Versiegelung)
Erdlager mit Sickerbecken	4.342 qm	3.325 qm
Grünflächen	5.145 qm	3.950 qm (zeichnerisch festgesetzte Grünflächen inkl. begrünte Brunnenfassung und Begrünung Parkplatz)
Summe:	34.232 qm	34.232 qm

Das Erdlager wird der unversiegelten Grundstücksfläche zugeschlagen. Zusammen mit den festgesetzten Grünflächen und den Festsetzungen zur Parkplatzbegrünung wird ein Grundstücksanteil von etwa 21 % von Versiegelung freigehalten.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbraucht bzw. oberflächennah versickert werden:

- Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrs- und befestigten Außenflächen direkt über Mulden.
- Sammlung des Dachwassers in einem Regenwasserspeicher (Größe nach Berechnung des Bedarfs). Verwendung als Gießwasser für Gärtnerei und Verkauf. Nachspeisung bei längerer Trockenheit über Druckleitung vom Trinkwasservorratsbehälter. (Zusätzlich wird aufgrund des erforderlichen Wasserwechsels im Trinkwasservorratsbehälter regelmäßig auch Wasser in den Regenwasserspeicher eingeleitet).
- Der Überlauf des Regenwasserbehälters wird direkt im Untergrund versickert.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Durch folgende Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert:

- Erhalt und Ergänzung der randlichen Grünstreifen
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung
- Begrünung des Parkplatzes mit Grünstreifen und Bäumen 2. Ordnung
- Keine Versiegelung im Bereich des Erdlagers

Für die randlichen Grünstreifen um das Erdlager werden bewusst keine Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen, weil der derzeitige Zustand möglichen Lebensraum für die Zauneidechse bietet und nicht verändert werden soll.

Wichtige grünordnerische Ziele sind die nach außen wirksame Begrünung des Parkplatzes mit Bäumen und Grünstreifen, die Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge und die Ergänzung wirksamer randlicher Grünstreifen im Westen und Osten des Gebietes. Die gegenüber dem Bestand von der Straße abgerückte Bebauung im Zusammenhang mit der Begrünung des Parkplatzes lässt eine bessere Einbindung des Baukomplexes in die Umgebung erwarten.

Es verbleibt ein im Vergleich zum Jetzt-Zustand erhöhter Versiegelungsgrad und damit eine Verminderung von unversiegelter Fläche (Prozentzahlen jeweils bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche):

	Bestand	Planung
Gebäude	35,4 %	38,0 %
Versiegelung und Teilversiegelung	36,9 %	40,7 %
Erdlager und Grünflächen	27,7 %	21,3 %

Die Veränderungen bewegen sich in einer Größenordnung, die insgesamt wenig erheblich ist. Das Grundstück weist bereits heute einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Die demgegenüber festzustellenden rel. geringen Zuwächse bei der Versiegelung und Einbußen bei den unversiegelten Flächen fallen innerhalb der Bewertungskategorie für den Eingriff nicht ins Gewicht. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Minimierungsmaßnahmen wird ein externer Ausgleich nicht für erforderlich gehalten.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Da die vorliegende Planung auf die Sicherung und städtebauliche Ordnung eines seit Jahrzehnten etablierten Gärtnereibetriebes abzielt, ist die Weiterentwicklung des bestehenden Firmenstandortes naheliegend.

Aufgrund der Abweichung vom landesplanerischen Ziel des städtebaulich integrierten Standortes für großflächige Einzelhandelsvorhaben hat die Gemeinde Gauting jedoch vorsorglich alternative Standorte im Gemeindegebiet geprüft, die für die Ansiedlung von Gärtnereien in Betracht kämen. Es wurden 11 Bereiche einer genaueren Betrachtung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass die Beibehaltung des vorhandenen Standortes am verträglichsten ist insofern, als nicht an anderer Stelle das Landschafts- und Ortsbild sowie die weiteren Schutzgüter neu belastet werden.

Geeignete Standorte in angebundener Lage stehen außerdem nicht zur Verfügung und eine Verlagerung des Betriebes ist allein aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit unrealistisch. Nachdem die Regierung von Oberbayern einer Zielabweichung zugestimmt hat, wurde die vorliegende Planung für den bestehenden Firmenstandort entwickelt.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Spezieller Artenschutz

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Aspekte im Geltungsbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Herrn Dipl.Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling, durchgeführt. Der Bericht hierzu ist im Anhang der Begründung zu finden.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im Bereich der Gebäude in Massivbauweise mit teilweise Holzverschalung nördlich des großen Verkaufsgebäudes besteht ein Quartierspotenzial für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel. Es konnten jedoch keine im Winter erkennbaren Fledermausspuren nachgewiesen werden. Im Hinblick auf Vögel wurden keine Koloniebrüter und Brutplätze mit auffälligen Nestern festgestellt.
- Die südexponierten Wald- und Gehölzränder im Norden des Geltungsbereiches sind grundsätzlich als Habitat für die Zauneidechse geeignet. Trotz einer rel. großen Entfernung zum nächsten bekannten Vorkommen ist ohne weitere Begehungen nicht auszuschließen, dass die Zauneidechse im Gebiet vorkommen kann.
- Ein größeres temporäres Gewässer kann potentiell als Laichgewässer für Gelbbauchunke und Laubfrosch dienen. Allerdings ist diese große Pfütze erst im Zuge der im letzten Jahr durchgeführten Oberbodenumlagerung entstanden und wurde inzwischen wieder trockengelegt.

Um mögliche Konflikte mit dem Artenschutz auszuräumen, sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit und Anwesenheit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02.. Im Fall, dass davon abgewichen werden muss, sind rechtzeitig durchgeführte Vergrämungsmaßnahmen und eine Kontrolle des Gebäudebestandes kurz vor dem Abriss durch einen Biologen erforderlich.

Da der nördliche Teil des Geltungsbereiches nicht verändert werden soll, sind im Hinblick auf die Zauneidechse keine Maßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist davon auszugehen, dass die Planung keine Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes aufwirft.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Da es sich bei der Planung um die Neuordnung eines bereits intensiv genutzten und bebauten Areals handelt, und v.a. zum benachbarten Wald hin die Situation durch festgesetzte Grünstreifen nicht verändert bzw. noch verbessert wird, sind Prognoseunsicherheiten für die Planung nicht gegeben. Auf ein Monitoring kann deswegen verzichtet werden.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung beabsichtigt die baurechtliche Sicherung einer Sondergebietsnutzung für eine Erwerbs- und Handelsgärtnerei am Rand der Rodungsinsel Buchendorf. Der Bebauungsplan basiert auf umfangreichen Planungen zur Neustrukturierung des bestehenden Gärtnereibetriebes. Durch Abrücken der Bebauung und Begrünung des davor angeordneten Parkplatzes wird eine bessere landschaftliche Außenwirkung des Gebietes erreicht. Randliche Grünstreifen bilden Übergangszonen zum benachbarten Wald. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung eines Mindestanteils teilversiegelter Flächen reduziert. Das anfallende Regenwasser wird wie bisher auch auf dem Grundstück versickert.

Ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft ist mit vorliegendem Bebauungsplan aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Gebietes nicht zu berücksichtigen.