

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA/MI „Herzogau III“

## UMWELTBERICHT

---



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

**AM.** 31. Oktober 2016

GEÄNDERT AM  
31. Oktober 2016

13. Februar 2017  
10. April 2017



*Willi Schlecht*  
Willi Schlecht  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

### INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

**U M W E L T B E R I C H T**  
**Z U M**  
**B E B A U U N G S P L A N**  
**WA/MI „Herzogau III“**

**Gemarkung Harburg  
Markt Pilsting**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Dingolfing-Landau  
Niederbayern**

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. UMWELTBERICHT .....	3
1.1 Einleitung .....	3
1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	6
1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung: .....	8
1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	8
1.2.3 Schutzgebiete .....	9
1.2.4 Überschwemmungsgebiet .....	13
1.2.5 Wassersensibler Bereich .....	14
1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	15
1.3 Bestandsaufnahme .....	16
1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation .....	16
1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	17
1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter .....	18
1.3.4 Kultur- und Sachgüter .....	25
1.4 Bewertung des Bestandes .....	26
1.5 Auswirkungen des Vorhabens .....	28
1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung ....	30
1.7 Nachweis der Ausgleichsflächen .....	31
1.7.1 Externe Ausgleichsfläche .....	31
1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
1.9 Vermeidungsmaßnahmen .....	32
1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	33
1.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	33
1.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	33
1.13 Zusammenfassung .....	34

# **1. UMWELTBERICHT**

## **1.1 Einleitung**

### **1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das geplante allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet WA/MI „Herzogau III“ liegt am westlichen Ortsrand von „Herzogau“, Gemarkung Harburg in der Marktgemeinde Pilsting.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (rot)

Der Planungsbereich besteht derzeit zum Großteil aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Lediglich innerhalb des südöstlich Eckbereiches befindet sich eine Brachfläche.

Nördlich in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Bahnlinie „Landshut - Bayer. Eisenstein“. Im Süden schließt unmittelbar das Baugebiet MIw „Herzogau II“ (Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) an. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ und die daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt. Nordwestlich grenzen die beiden Hofstellen (ohne Viehwirtschaft) Griesenau Nr. 9 + 11 an das Planungsgebiet an. Im Osten befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.230 m<sup>2</sup> und betrifft die Flächen folgender Flurnummern: 442/3, 460/2 (TF), Gemarkung Harburg.

Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. +338,5m ü.NN.

Das Gelände kann als relativ eben betrachtet werden.<sup>1</sup>

### **1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

In der Marktgemeinde Pilsting, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung in Verbindung mit der Flächenausweisung von verträglichen Kleingewerbeansiedlungen (Büros, Praxen usw.) für Existenzgründer angestrebt. Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Siedlungsschwerpunkte gem. dem gültigen Flächennutzungsplan sind die Ortschaften Pilsting, Ganacker, Harburg und Großköllnbach. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Auf Grund der derzeit geplanten Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet und der damit verbundenen Steigerung von Arbeitsplätzen ist auch mit einem Zuzug von auswärtiger Bevölkerung zu rechnen. Deshalb sollen auch drei Parzellen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. Zur Auflockerung der Bebauung sind die Parzellen mit Flächen für Einfamilienhäusern umgeben. V.a. zur Altbestandsbebauung hin sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Analog zum angrenzenden Bebauungsplan MIw „Herzogau II“ (Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) soll hier ebenfalls ein Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen werden.

Auf Parzelle 10 soll die Planungsabsicht eines Investors für die Realisierung eines Dialysezentrums in Verbindung mit Wohnungen oder weiteren Praxen in den Obergeschossen umgesetzt werden. Das Dialysezentrum stellt eine großflächige ambulante Arztpraxis dar, in welcher Patienten mit Nierenerkrankungen untersucht und behandelt werden. Die Dialysepatienten fahren überwiegend per PKW oder Liegendtransport an und halten sich lediglich für die Dauer der Behandlung (ca. 4 h) in der Praxis auf. Eine dauerhafte stationäre Behandlung ist nicht vorgesehen.

Deshalb soll hier in Absprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau ein Mischgebiet mit Schwerpunkt gesundheitliche Zwecke (Dialysepraxis) ausgewiesen werden.

Der Markt Pilsting hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsfläche für die Bebauung in Herzogau wurde sehr behutsam ausgewählt. Eine Erweiterung der Bebauung nach Norden soll für die Zukunft vorgesehen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebietes mit Schwerpunkt gesundheitliche Zwecke (Dialysepraxis) entsprechend dem § 6 BauNVO für die Dialysepraxis und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

---

<sup>1</sup> (BayernViewer, 2016)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 35 durchgeführt.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Im derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 35 durchgeführt.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB <sup>2</sup>	Ausweisung des Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraßen. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaus-haltsrecht	Aufbau eines Trennsystems, Ableitung des Schmutzwassers in den kommunalen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Erschließungsstraße „Herzogau“. Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll in den straßenbegleitenden Rigolen versickert werden. Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.
3	Luftreinhal-tung	Immissions-schutzrecht	Von dem Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Ca. 100 m weiter nördlich führt die Bahnlinie Landshut-Bayerisch Eisenstein vorbei. Eine Vorabschätzung des Landratsamtes Dingolfing-Landau hat gezeigt, dass im geplanten Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet die Orientierungs-

<sup>2</sup> (BauGB, 2013)

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
			<p>werte nach DIN 18005 im Norden eingehalten werden.</p> <p>Um diese auch im Westen entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ einhalten zu können, wird im Bereich des Baugebiets eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h festgelegt.</p> <p>Der Betrieb des geplanten Dialysezentrums auf Parzelle 10 erfolgt ausschließlich tagsüber.</p>
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	<p>Aufbau eines Trennsystems, Ableitung des Schmutzwassers in den kommunalen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Erschließungsstraße „Herzogau“.</p> <p>Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll in den straßenbegleitenden Rigolen versickert werden.</p> <p>Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.</p>
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen-nutzungs- und Landschafts-plan	Durch die bereits bestehende Bebauung, sowie die bestehende Bahnlinie besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des des Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.



### **1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:**

Der Markt Pilsting gehört zum Landkreis Dingolfing-Landau.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 – Landshut und ist als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt es auf einer Entwicklungsachse.<sup>3</sup>

Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen (G)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Pilsting für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen des Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebietes zu schaffen.

### **1.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird parallel durch das Deckblatt Nr. 35 überarbeitet.

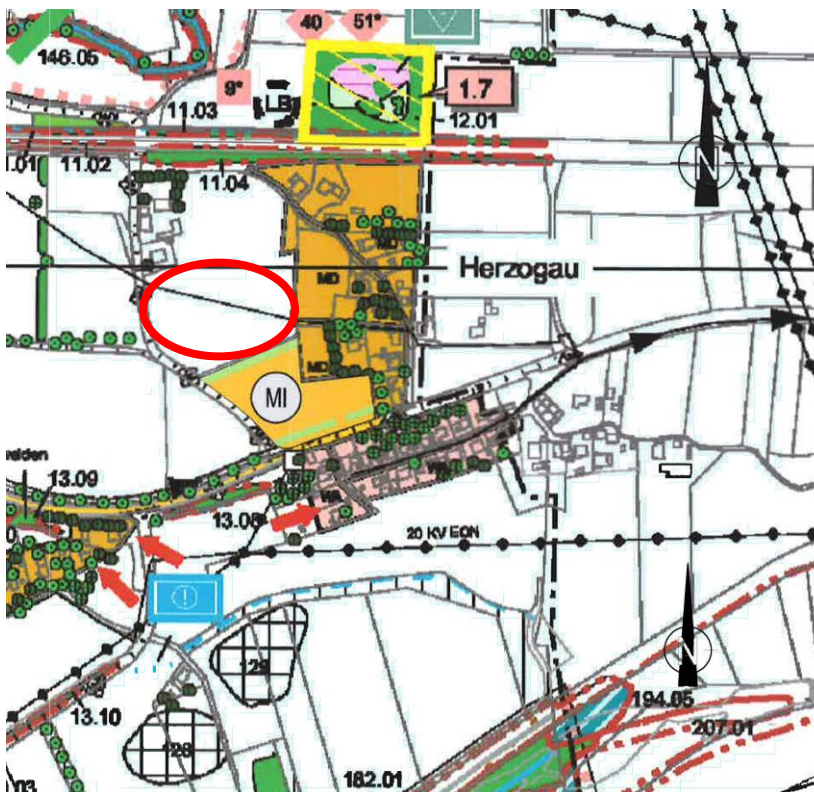


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting

---

3 (Regionalplan Region 13)

### **1.2.3 Schutzgebiete**

#### **1.2.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>4</sup> Aufgrund der Entfernung des geplanten des Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der, durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie die Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

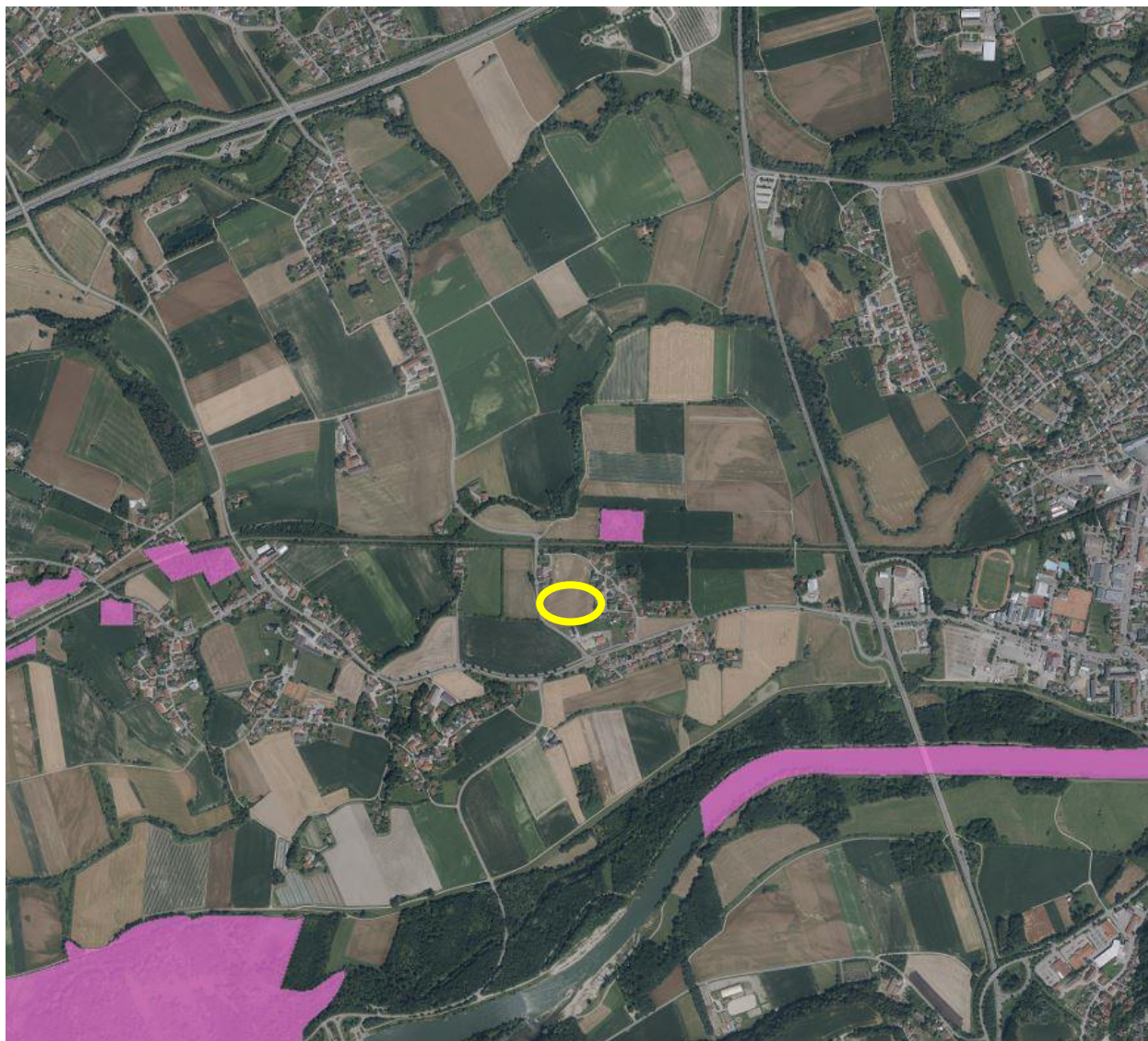


Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)

Magenta:                                      FFH-Gebiet „Unteres Isartal zwischen Niederviehbach und Landau“  
    FFH Gebiet „Unteres Isartal zwischen Landau und Pilsting“

---

4 (FIN Web, 2016)

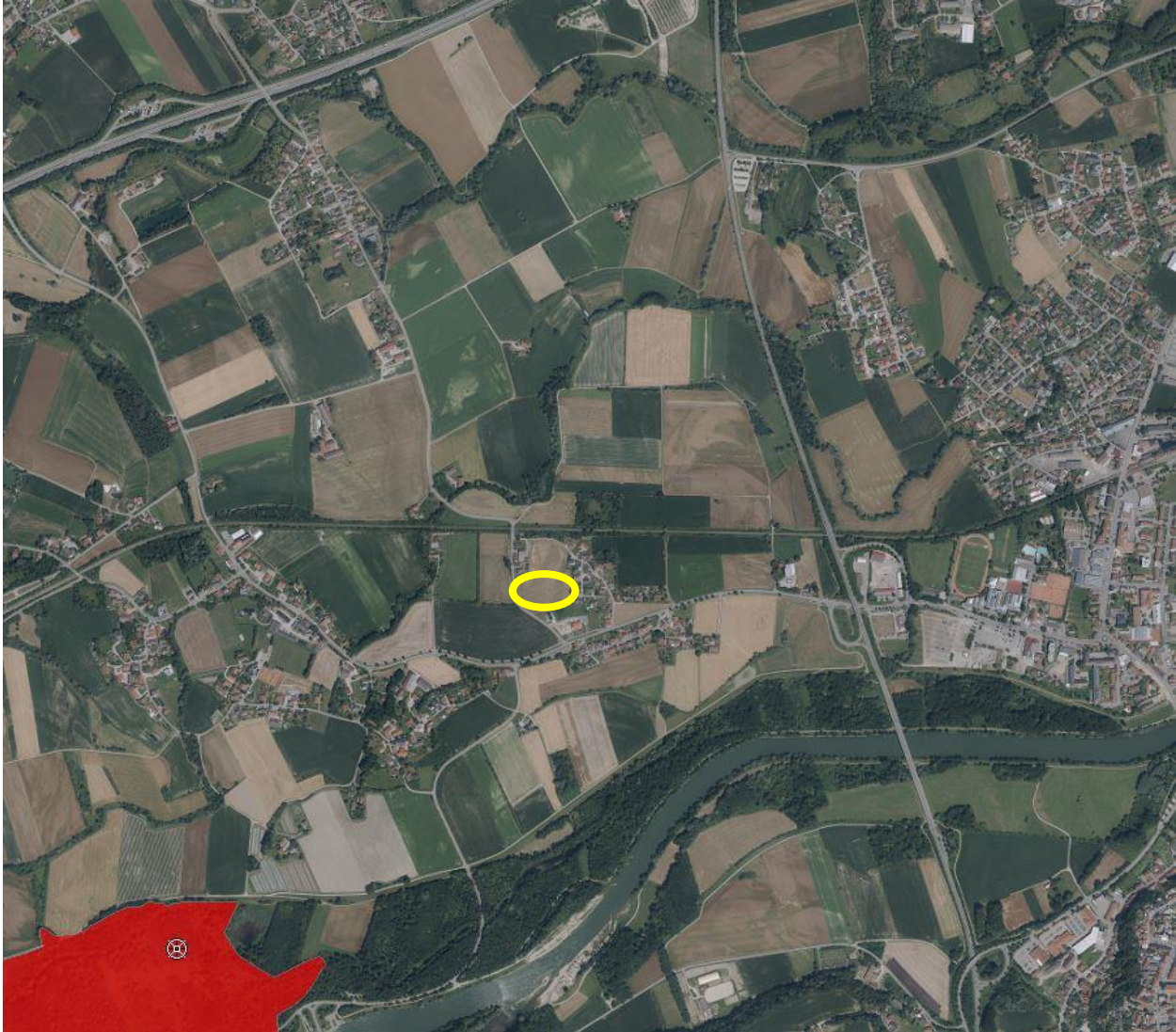


### **1.2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

In direkter und auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark noch Nationalpark.<sup>5</sup>

Ca. 1,3 km südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Isarauen bei Goben“. <sup>6</sup>

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



*Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)*

*Rot: Naturschutzgebiet „Isarauen bei Goben“*

---

<sup>5</sup> (FIN Web, 2016)

<sup>6</sup> (FIN Web, 2016)

### **1.2.3.3 Biotopkartierung Bayern**

Etwa 15 m westlich des Geltungsbereiches auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7240-0094-001 „Gehölzbiotop bei Herzogau westlich von Landau“. <sup>7</sup>

Dieses Biotop, sowie die weiteren umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

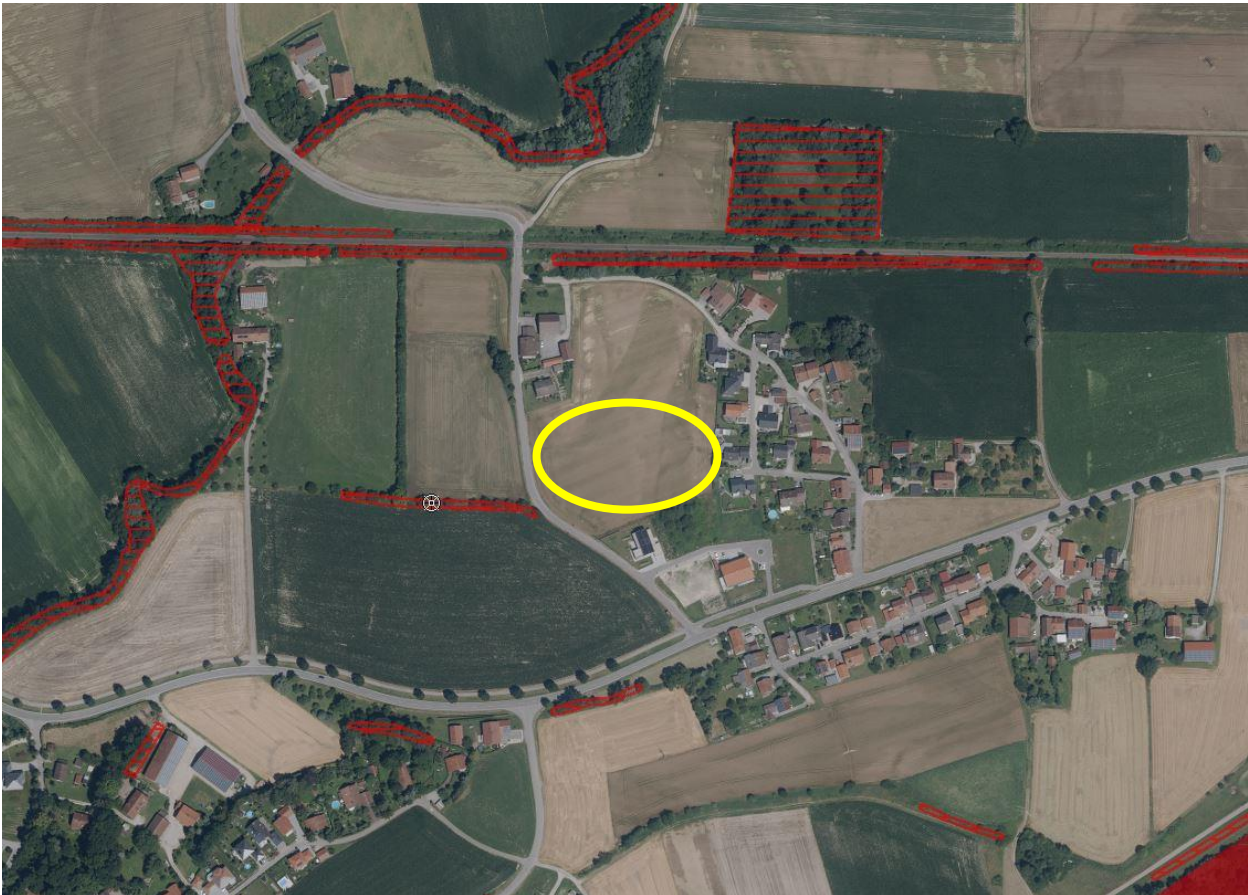


Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert:                      amtlich kartierte Biotope

---

<sup>7</sup> (FIN Web, 2016)

#### **1.2.3.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.



### 1.2.4 Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich von „Herzogau“ erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>8</sup>

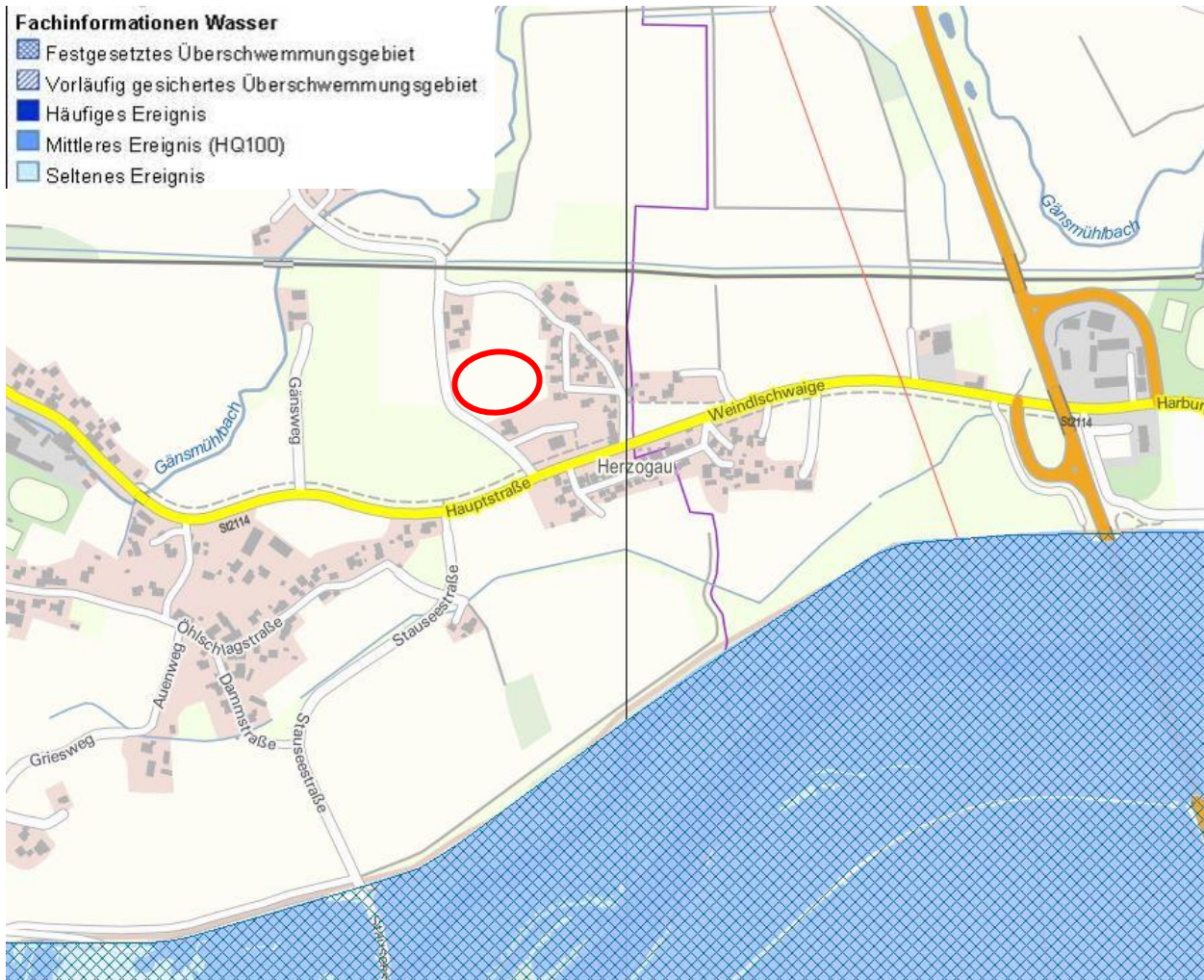


Abb. 6. Überschwemmungsgebiet, Kartenausschnitt (unmaßstäblich), keines vorhanden

<sup>8</sup> (BayernViewer, 2016)

### **1.2.5 Wassersensibler Bereich**

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Bereich von Ganacker erkennbar.<sup>9</sup>

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird möglichen Gefahren einer Überschwemmung entgegengewirkt.

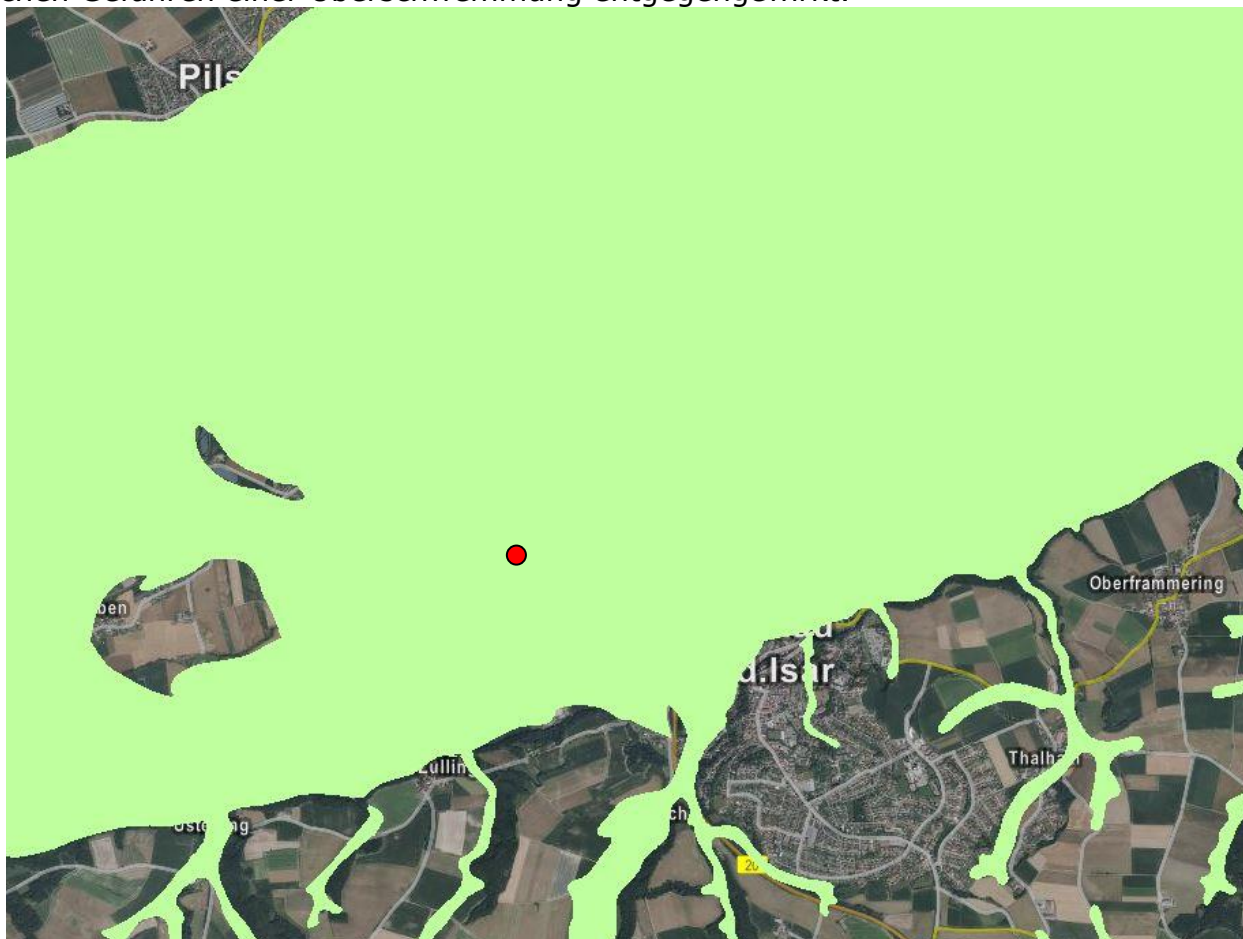


Abb. 7: Wassersensibler Bereich, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)

Hellgrün: wassersensibler Bereich

---

<sup>9</sup> (BayernViewer, 2016)



### **1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Es handelt sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7342-0389: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“
- D-2-7342-0385: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.<sup>10</sup>

Ca. 4 Wochen vor dem Erschließungs- bzw. Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße bzw. im gesamten Gelände in Suchstreifen mit ca. 7 m Abstand abgetragen werden.

Zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

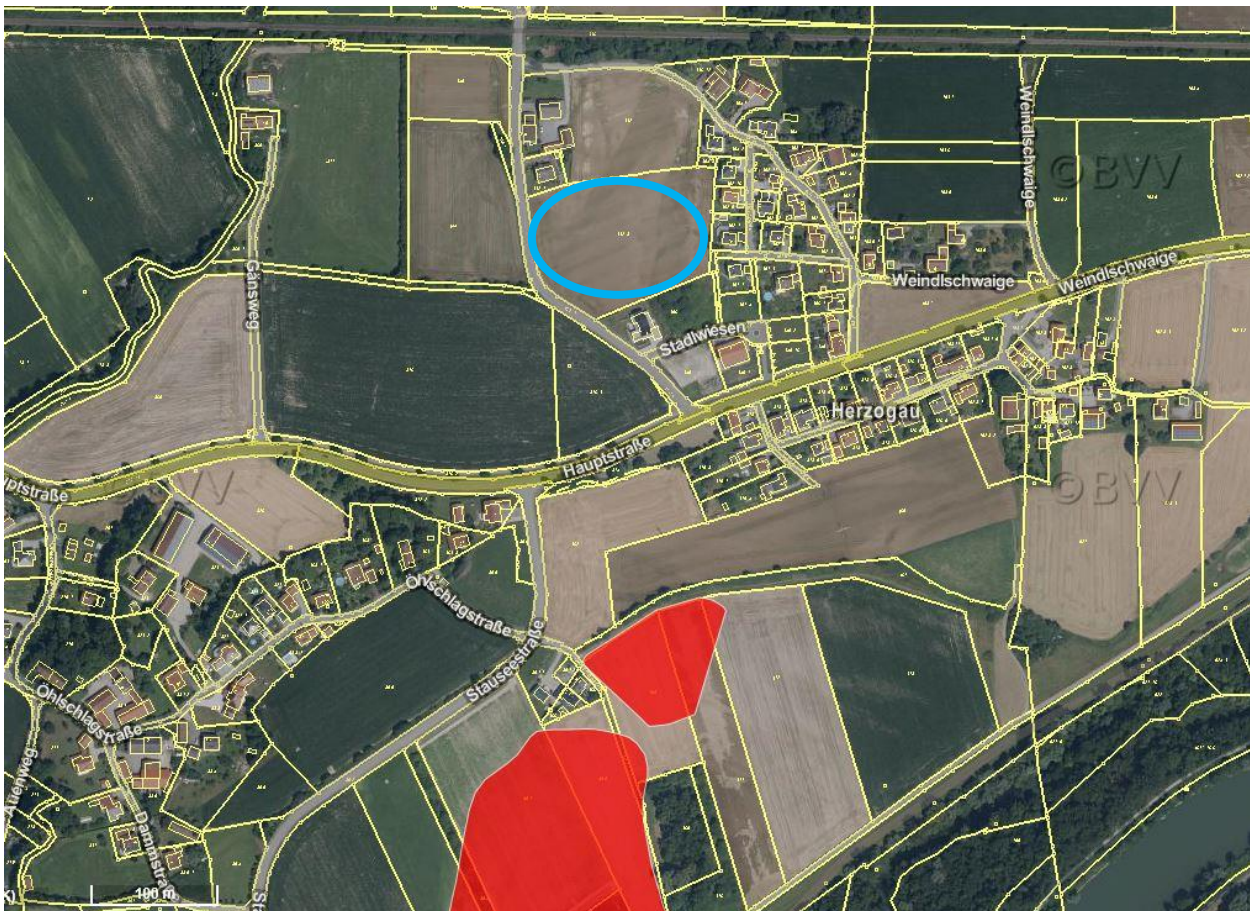


Abb. 8: Luftbild Herzogau mit Bodendenkmälern (rot)

---

<sup>10</sup> (DSchG, 2013)

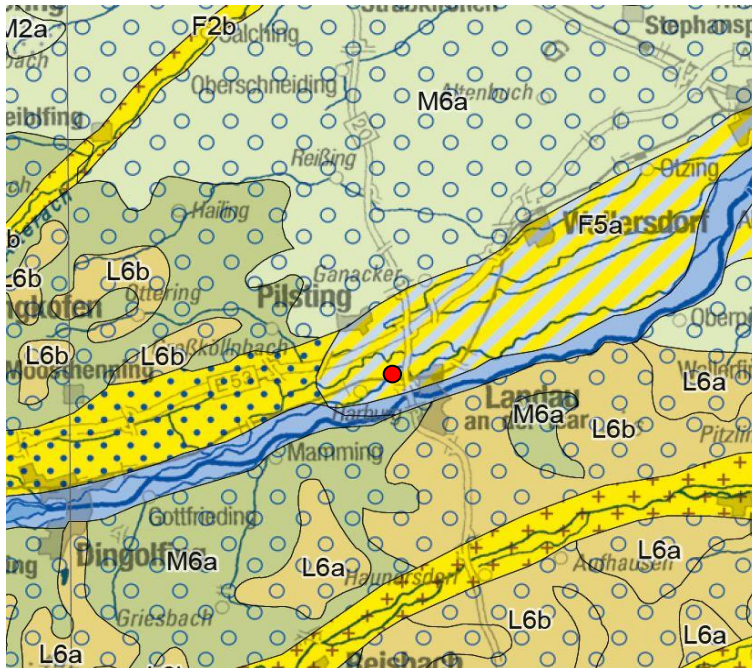


### 1.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.230 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht dem für Bebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung und die öffentlichen Grünflächen. Für diese Flächen wird die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Eingriffsbewertung mit Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die gesamte Fläche.

### 1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.<sup>11</sup>



*Abb. 9. Potentielle Natürliche Vegetation*

<sup>11</sup> (pnV Bayern, 2014)

### **1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst zum Großteil intensive Ackerflächen am westlichen Ortsrand von „Herzogau“. Lediglich in einen kleinen Teilbereich im Südosten befindet sich eine sehr kleine Brachfläche.

Auf Grund der vorrangig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Nachdem aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Ackerfläche den potentiellen Lebensraum der Feldvögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind.

Bei einem Verlust an ca. 1,4 ha intensiv genutzter Ackerfläche an potentiellen Lebensraum für Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.





**Brachfläche** Größe 90 m<sup>2</sup>

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Brachfläche (< 5 Jahre alt)** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

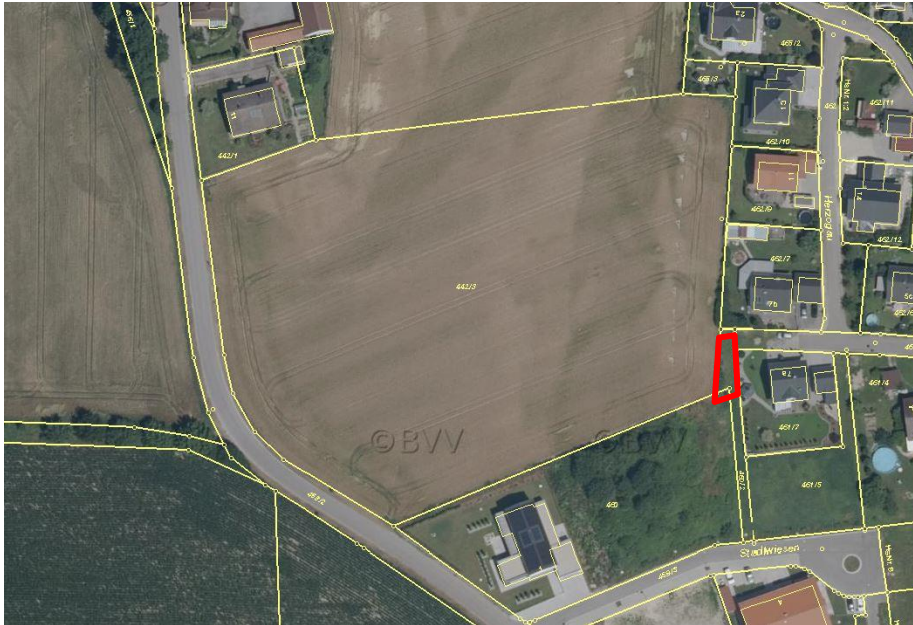
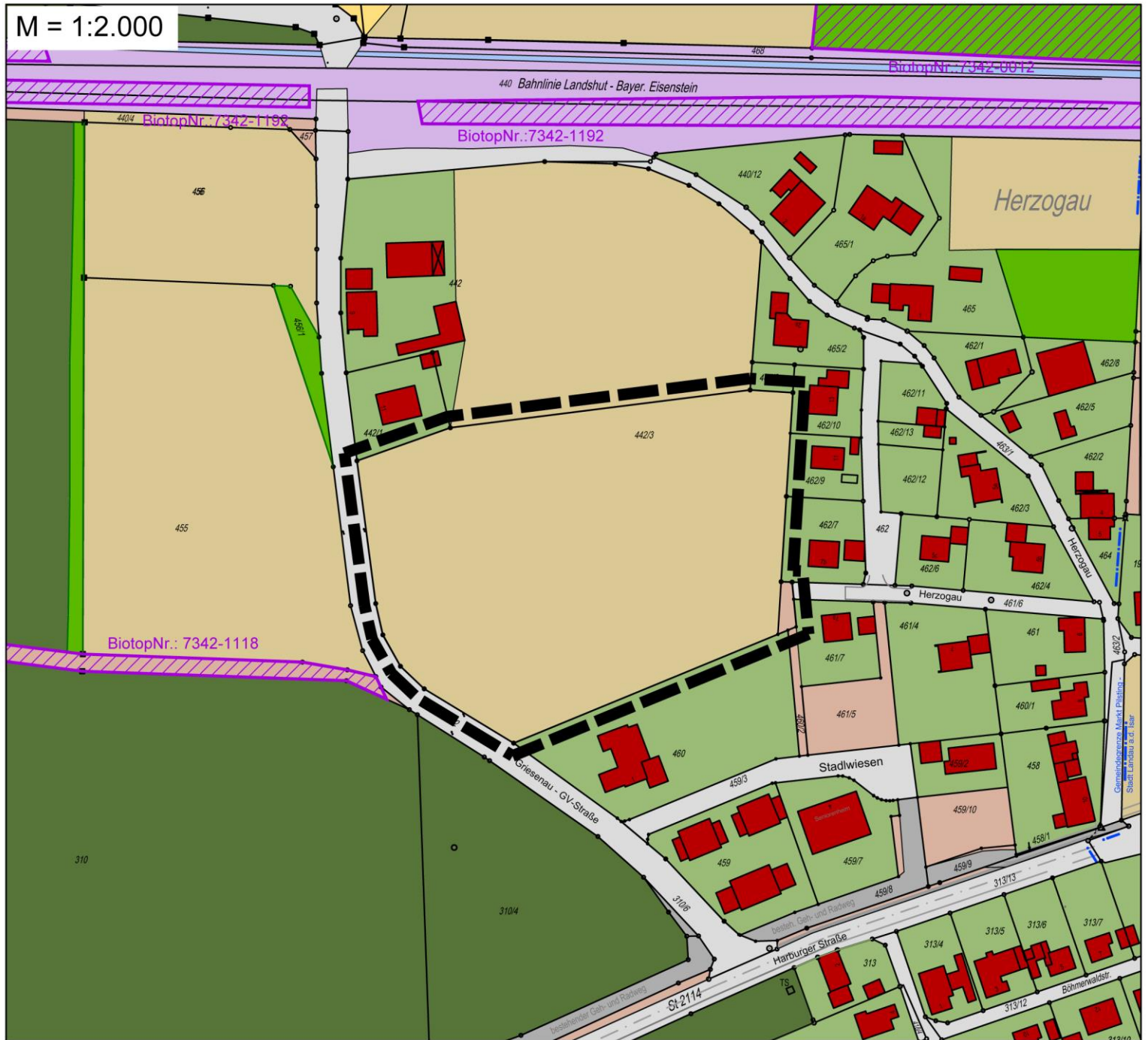


Abb. 12. Luftbild (Geodaten 2016)










Abb. 13: Brachfläche, Blick von der Straße „Stadlwiesen“ Richtung Norden,  
Foto Jocham + Kellhuber

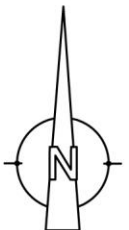
M = 1:2.000



### Legende:

-  Geltungsbereich
-  Gebäude
-  Asphalt
-  Wirtschaftsweg
-  Geh- / Radweg
-  Gartenfläche
-  Acker
-  int. Grünland

-  Fließgewässer
-  Bahnflächen
-  Brachfläche
-  Gehölzflächen
-  amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
-  Flurgrenzen
-  Flurnummer



**Plan 1: Bestand**  
 Bebauungsplan mit  
 grünordnerischen  
 Festsetzungen  
 WA / MI "Herzogau III"

Markt Pilsting,  
 Landkreis Dingolfing-Landau,  
 Regierungsbezirk Niederbayern

### Auswirkungen

Die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Brachfläche haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen zusätzlich vermindern. Hierzu gehören neben den Pflanzauflagen eine Begrenzung der Versiegelung und ein Verbot von Sockeln bei Zäunen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als **geringe** Erheblichkeit.

#### **1.3.3.2 Schutzgut Boden**

##### Beschreibung

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs steht.

Gem. dem beiliegenden Baugrundgutachten des Büros Geoplan aus Osterhofen befindet sich das geplante Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiet WA/MI „Herzogau III“ im Bereich von alt- bis mittelholozänen Schottern in Form von Kiesen und Sanden, die von Oberböden und Decklagen überdeckt sowie von den tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Es ist davon auszugehen, dass die tertiären Schichten etwa ab 6,5 m unter GOK im Untersuchungsgebiet anstehen.

Der Untergrund im Untersuchungsgebiet lässt sich bis in den erkundeten Tiefenbereich (max. 5,00 m unter Geländeoberkante) wie folgt beschreiben:

##### **Oberboden / Decklagen (erkundet bis max. 1,10 m u. GOK):**

- Mutterboden (Schluff, schwach tonig bis tonig, humos) Konsistenz: weich
- Schluff, sandig bis stark sandig, Konsistenz: weich
- Feinsand, schluffig bis stark schluffig, Lagerung: locker

##### **Quartäre Schotter (direkt erkundet bis mind. 5,00 m u. GOK):**

- Kies, schwach bis stark sandig, Lagerung: locker bis mitteldicht
- Sand, stark kiesig, schwach schluffig, Lagerung: locker bis mitteldicht

### Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster und der Erschließungsstraße wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung in den Baufenstern und der Erschließungsstraße zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als mittlere Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

## **1.3.3.3 Schutzgut Wasser**

### Beschreibung

Das Gelände für das geplante Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das Gelände ist mit einer mittleren Höhe um ca. 338,5 m NN weitestgehend eben ausgebildet. Die Schwankungsbereiten betragen in etwa  $\pm 0,50$  m. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten durch das Büro GeoPlan wurde in den Bohrungen zwischen 2,60 m bis 2,90 m unter Geländeoberkante (= 335,88 m NN – 335,44 m NN) ein geschlossener Grundwasserspiegel in den quartären Schottern angetroffen. Hydrogeologisch ist davon auszugehen, dass dieser Grundwasserhorizont eng mit den Wasserständen der Isar verknüpft ist und somit eine Grundwasserfließrichtung nach Osten vorliegt. Die Kiese erweisen sich als gut wasserdurchlässig. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters beträgt bei Normalwasserstand etwa 4,0 m. Darunter folgt der sog. Grundwasserstauer, der hier vermutlich von den gering wasserdurchlässigen, tertiären Tonen gebildet wird. Insgesamt liegt somit ein ergiebiger Grundwasserkörper vor. Höher liegende Schichtwasserspiegel sind jedoch in allen Tiefen möglich. Ebenso sind Grundwasserschwankungen und ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter GOK im Hochwasserfall zu erwarten. (vgl. Geotechnischer Bericht Nr.B1610265).

### Auswirkungen

Dieser Sachstand ist beim Bau (sowohl Hochbauten als auch Kanal) zu beachten. So ist bei Baumaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche (Fundamente, Kellerwannen, Bodenplatte, Kanal etc.) mit Schicht- und Oberflächenwasser zu rechnen, das in der Regel in den überwiegend gut durchlässigen, gering feinkornhaltigen, quar-



tären Kiesen über die Aushubsohle gut versickert werden kann. Bindet das Bauwerk unter den Grundwasserspiegel ein und stehen im Gründungsbereich die erkundeten, quartären Kiese an (was überwiegend zu erwarten ist), ist eine offene Wasserhaltung (Pumpensümpfe und ggf. Längsdränagen bei Bedarf) in den anstehenden, sehr gut wasserdurchlässigen Kiesen vorzusehen (genaue Ausführungen sind dem Geotechnischen Bericht Nr. B1610265 zu entnehmen).

Ebenso ist bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in der Bauausführung darauf zu achten, dass sich das Baugebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet und bei extremen Hochwasserereignissen die Bauausführung entsprechend angepasst wird (wasserdichte Wanne, Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante).

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster, sowie der Erschließungsstraße und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Durch den Grundwasserflurabstand von ca. 2,60 m bis 2,90 m unter Geländeoberkante (= 335,88 m NN – 335,44 m NN) im Normalfall ist davon auszugehen, dass der Eingriff in das Grundwasser relativ gering ist. Für den Fall, dass in den Grundwasserhorizont eingegriffen wird ist mit Wasserhaltung zu rechnen. Ebenso ist beim Bau zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich liegt, die Bauweise ist dem anzupassen.

Gemäß Leitfaden wird das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit niedrigem - mittlerem, intaktem Grundwasserflurabstand handelt.

### **1.3.3.4 Schutzgut Klima**

#### Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

#### Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.



### **1.3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Nördlich in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Bahnlinie „Landshut - Bayer. Eisenstein“. Im Süden schließt unmittelbar das Baugebiet MIw „Herzogau II“ (Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) an. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen beschränkt. Nordwestlich grenzen die beiden Hofstellen (ohne Viehwirtschaft) Griesenau Nr. 9 + 11 an das Planungsgebiet an. Im Osten befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Bahnlinie besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

#### Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Gemäß Leitfaden in Liste 1a ist dieses als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

### **1.3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)**

#### **Erholung**

##### Beschreibung

In einer Entfernung von ca. 100 m Richtung Norden befindet sich die Bahnlinie „Landshut - Bayer. Eisenstein“.

Das Gebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung.

Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

##### Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohn- bzw.

Mischgebietes schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in **geringem Umfang** zu erwarten.

### **Lärm**

#### Beschreibung

Ca. 100 m weiter nördlich führt die Bahnlinie Landshut-Bayerisch Eisenstein vorbei. Eine Vorabschätzung des Landratsamtes Dingolfing-Landau hat gezeigt, dass im geplanten Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Norden eingehalten werden.

Um diese auch im Westen entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ einhalten zu können, wird im Bereich des Baugebiets eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h festgelegt.

Der Betrieb des geplanten Dialysezentrums auf Parzelle 10 erfolgt ausschließlich tagsüber.

#### Auswirkungen

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und dem Bau der Erschließungsstraße kommen.

### **1.3.4 Kultur- und Sachgüter**

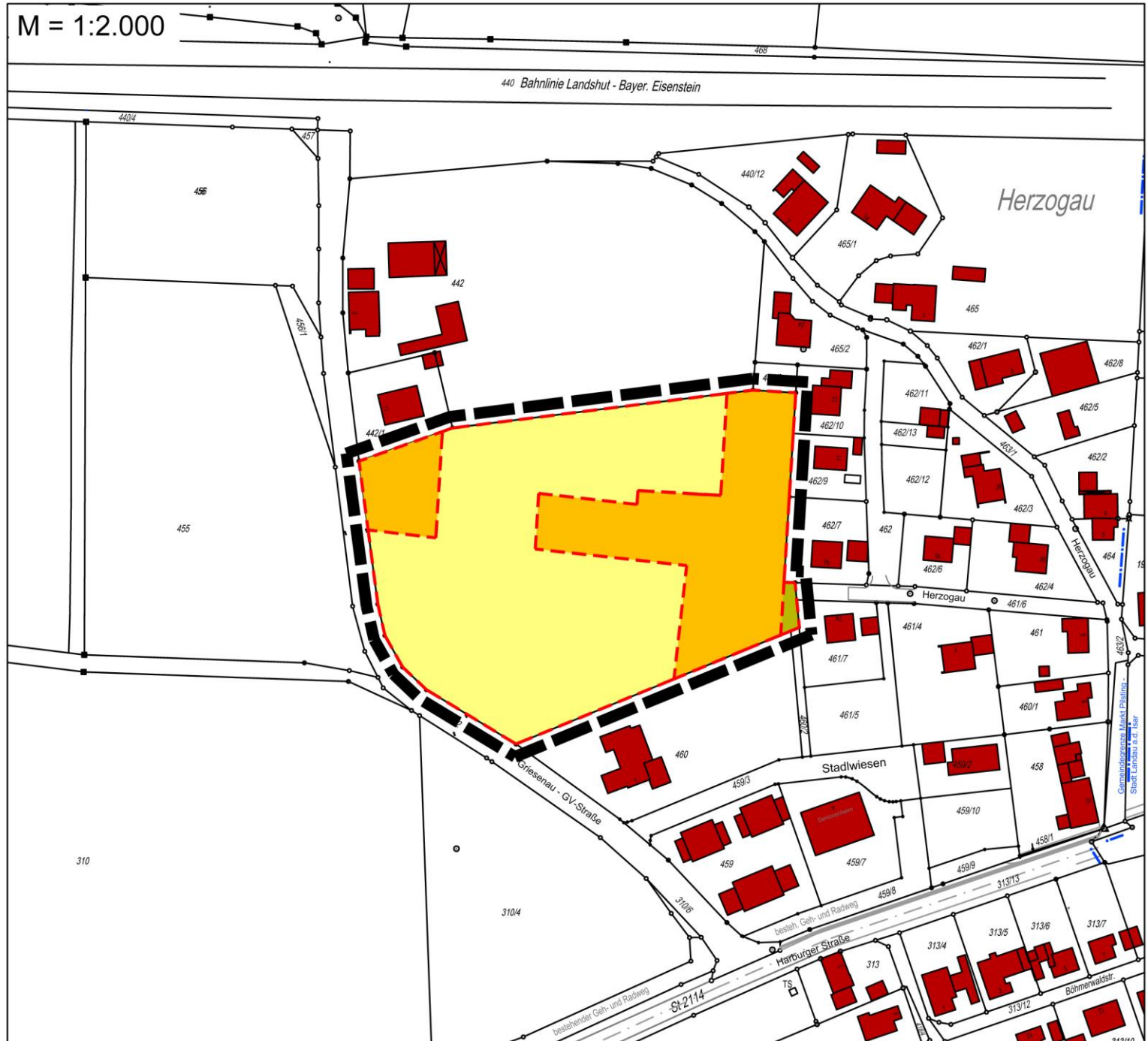
Das geplante Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal und wird daher von Seiten der Kreisarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

**1.4 Bewertung des Bestandes**

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

<b>Einstufung des Bestandes</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>Gesamtbewertung</b>
<b>Intensiv genutzte Ackerfläche</b>	intensiv genutzte Ackerfläche  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit niedrigem-mittlerem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>
<b>Brachfläche (&lt; 5 Jahre)</b>	Brachfläche (< 5 Jahre)  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit niedrigem-mittlerem, intaktem Grundwasserflurabstand  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Sanierungsbereiche  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>

M = 1:2.000



## Legende:



Geltungsbereich



Ackerfläche,  
Eingriffsfläche: 9.340 m<sup>2</sup>  
Kategorie I, Typ A; Faktor 0,3  
**erforderl. Ausgleichs-  
fläche: 2.802 m<sup>2</sup>**



Ackerfläche,  
Eingriffsfläche: 4.800 m<sup>2</sup>  
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2  
**erforderl. Ausgleichs-  
fläche: 960 m<sup>2</sup>**



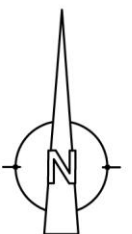
Brachfläche (< 5 Jahre alt),  
Eingriffsfläche: 90 m<sup>2</sup>  
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2  
**erforderl. Ausgleichs-  
fläche: 18 m<sup>2</sup>**



Gebäude, Bestand



**Eingriffsfläche  
ca. 14.230 m<sup>2</sup>**  
Typ B niedriger bis mittlerer  
Versiegelungs- und  
Nutzungsgrad  
**Gesamtbedarf an  
Kompensationsfläche für  
Bebauungsplan: 3.780 m<sup>2</sup>**



**Plan 2: Eingriff**  
Bebauungsplan mit  
grünordnerischen  
Festsetzungen  
WA / MI "Herzogau III"

Markt Pilsting,  
Landkreis Dingolfing-Landau,  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **1.5 Auswirkungen des Vorhabens**

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet betrachtet.

<b>Eingriff:</b>	<b>14.230 m<sup>2</sup></b>
<b>Festgesetzte GRZ im Großteil des WA/MIs:</b>	<b>≥ 0,35</b>
<b>Festgesetzte GRZ entlang des östlichen Randbereiches und nordwestliches Eck des WAs (=WA<sub>2</sub>):</b>	<b>≤ 0,35</b>

Innerhalb des Bebauungsplans WA/MI „Herzogau III“ wird in einem Großteil eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf Grund der Ausweisung einer GRZ  $\geq 0,35$  ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)<sup>12</sup> in dem beschriebenen Bereich zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\geq 0,35$ ), Typ A einzuordnen. Für die östlichen Bauparzellen (=WA<sub>2</sub>) des Bebauungsplanes WA/MI „Herzogau III“ wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ  $\leq 0,35$  ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)<sup>13</sup> in dem beschriebenen Bereich zu den Gebieten mit niedrigem - mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\leq 0,35$ ), Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.9) wird die Verwendung des Faktors von 0,3 für die Ackerflächen im Typ A für ausreichend angesehen. Für die Acker- und Brachflächen im Typ B wird die Verwendung des Faktors von 0,2 als gerechtfertigt angesehen.

---

<sup>12</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

<sup>13</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

**Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

	<b>Kompensations- faktor</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Kompensations- bedarf</b>
Ackerfläche, Typ A	0,3	9.340 m <sup>2</sup>	2.802 m <sup>2</sup>
Ackerfläche, Typ B	0,2	4.800 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Brachfläche, Typ B	0,2	90 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>			<b>3.780 m<sup>2</sup></b>

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von **14.230 m<sup>2</sup>** in den Naturhaushalt eine Fläche von **3.780 m<sup>2</sup>** erforderlich.

## 1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet selber besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer kleinen Brachfläche. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten.
Boden		x		x			x			Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.
Wasser		x			x			x		Das Gelände für die geplante Misch- bzw. Wohnbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand. Allerdings befindet sich die Fläche in einem wassersensiblen Bereich.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Die Flächen befinden sich im Anschluss an eine bestehende Straße, sowie bestehende Mischbebauung und weisen somit nur geringe Erholungsfunktion aus. Ca. 100 m nördlich befindet sich die Bahnlinie „Landshut - Bayer. Eisenstein“. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert.
Kultur und Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das betroffene Gebiet hat keine erhebliche Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Fläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und zusätzlich durch die Bahnlinie vorbelastet ist. Ca. 100 m weiter nördlich führt die Bahnlinie Landshut-Bayerisch Eisenstein vorbei. Eine

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	<b>Bebauungsplan</b>
										<p>Vorabschätzung des Landratsamtes Dingolfing-Landau hat gezeigt, dass im geplanten Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Norden eingehalten werden.</p> <p>Um diese auch im Westen entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Griesenau“ einhalten zu können, wird im Bereich des Baugebiets eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h festgelegt.</p> <p>Der Betrieb des geplanten Dialysezentrums auf Parzelle 10 erfolgt ausschließlich tagsüber.</p>

## 1.7 Nachweis der Ausgleichsflächen

Auf dem Baugelände wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen textlich und planlich als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die bei der Berechnung der Ausgleichsfläche die Faktoren 0,2 bzw. 0,3 rechtfertigen. Die Anlage einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 3.780 m<sup>2</sup> zu erbringen.

### 1.7.1 Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan in einer rechnerischen Größe von 3.780 m<sup>2</sup> wird gem. dem beiliegenden Plan "Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „WA / MI Herzogau III" im M 1:1.000 / 5.000 erbracht und ist mit den darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche befindet sich auf dem nördlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 2806, Gemarkung Waibling und wird momentan als landwirtschaftliche Ackerfläche (Ansaat von Topinambur) genutzt. Sie liegt im SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) "7341-471 Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal". Der Grundwasserstand ist in diesem Bereich sehr hoch.

Ziel der Planung ist die Verbesserung des Wiesenbrüterlebensraums. Wiesenbrüter benötigen offene, weit einsehbare Freiflächen. Entwicklungsziel auf den Flächen ist daher eine artenreiche, extensive Frischwiese als Offenlandbiotop. Durch die folgenden Festsetzungen wird die Fläche in ihrer Standortqualität nach den Zielen des Naturschutzes aufgewertet.



Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche:

- Oberbodenabtrag von ca. 10 -15 cm
- Pflügen und Eggen der Fläche
- Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Mähgutübertragung oder Regio-Saatgut
- zweimalige Mahd jährlich, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06
- Entfernung des Mähgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Durch die Aufwertung zu einer artenreiche, extensive Frischwiese wird die vorhandene Fläche so aufgewertet, dass ein Faktor von 1,3 anzusetzen ist. Die Ausgleichsfläche mit einer tatsächlichen Größe von **2.908 m<sup>2</sup>** ergibt durch den Aufwertungsfaktor von 1,3 eine rechnerische Größe von **3.780 m<sup>2</sup>**. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

## **1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Auf Dauer blieben die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und die Brachfläche auf den Flächen erhalten.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Anbindung) nutzen zu können.

## **1.9 Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Hecken aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Norden und Westen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden und Westen

### **1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **1.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Bei dem Schutzgut Boden und Wasser wurden die Aussagen des Fachgutachters herangezogen.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

### **1.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauf folgenden Frühjahr zu ersetzen.

### **1.13 Zusammenfassung**

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer kleinen Brachfläche.

Das geplante Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im geringen bis mittleren Umfang. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden eine entsprechende externe Ausgleichsfläche berechnet. Diese befindet sich auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 2806, Gemarkung Waibling.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,4, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 31.10.2016  
Geändert am 13.02.2017  
Geändert am 10.04.2017

  
.....  
Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **Literaturverzeichnis**

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch* .  
*BayernViewer*. (2016). Abgerufen am 2016 von [www.geoportal.bayern.de/bayernviewer](http://www.geoportal.bayern.de/bayernviewer)  
*FIN Web*. (2016). Abgerufen am 2016 von [www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)  
pnV Bayern. (2014).  
Regionalplan Region 13.

## **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (rot)</i>	3
<i>Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan</i>	8
<i>Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)</i>	9
<i>Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)</i>	10
<i>Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)</i>	11
<i>Abb. 6: Überschwemmungsgebiet, Kartenausschnitt (unmaßstäblich), keines vorhanden</i>	13
<i>Abb. 7: Wassersensibler Bereich, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)</i>	14
<i>Abb. 8: Luftbild Herzogau mit Bodendenkmälern (rot)</i>	15
<i>Abb. 9: Potentielle Natürliche Vegetation</i>	16
<i>Abb. 10: Luftbild (Geodaten 2016)</i>	18
<i>Abb. 11: Ackerfläche, Blick von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Südosten,</i>	18
<i>Abb. 12. Luftbild (Geodaten 2016)</i>	19
<i>Abb. 13: Brachfläche, Blick von der Straße „Stadlwiesen“ Richtung Norden,</i>	19