

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG GE „AM HEUWEG“ IN GANACKER

UMWELTBERICHT



Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 19. März 2018
Entwurf Fassung 09. August 2018
Satzung Fassung 15. Oktober 2018



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 M I T I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G

GE „Am Heuweg“ in Ganacker

**Gemarkung Ganacker
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	5
1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	7
1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan	7
1.2.3 Schutzgebiete	8
1.2.4 Überschwemmungsgebiet.....	13
1.2.5 Wassersensibler Bereich.....	14
1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	15
1.3 Bestandsaufnahme	17
1.3.2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter.....	20
1.3.3 Kultur- und Sachgüter	26
1.3.4 Fläche.....	26
1.3.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	27
1.3.6 Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	27
1.4 Bewertung des Bestandes	28
1.5 Auswirkungen des Vorhabens	29
1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung ...	30
1.7 Nachweis der Ausgleichsfläche	33
1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
1.9 Vermeidungsmaßnahmen	33
1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten	34
1.11 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	34
1.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	35
1.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	35
1.14 Zusammenfassung	35

1. UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Gewerbegebiet GE „Am Heuweg“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Ganacker, östlich des „Heuweges“ und nördlich der Autobahn A92.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (rot)

Der Planungsbereich besteht derzeit aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Nördlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung des „Trätwiesenwegs“, sowie der wegbegleitende Moosgraben als Gewässer 3. Ordnung, daran anschließend Mischbebauung. Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen schließt der „Heuweg“ sowie ein Erwerbsgartenbaubetrieb an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Am Heuweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.000 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 2398, Gemarkung Ganacker. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GI „Ost II“ ist relativ eben und liegt bei ca. +336,50 ü.N.N..¹

¹ (BayernViewer, 2018)

1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet im Anschluss an ein bereits vorhandenes Misch- und Dorfgebiet dargestellt. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte 20 KV-Hochspannungsleitung wurde abgebaut und ist nicht mehr vorhanden.

Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Am Heuweg“ soll eine Gewerbegebiet für die Ansiedlung kleinerer ortsansässiger Betriebe in angebundener Lage und eine sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft Ganacker erreicht, sowie der örtliche Bedarf gedeckt werden.

Die Ortschaft Ganacker verfügt im Norden über ein kleineres Gewerbegebiet. Im Umkreis des geplanten Geltungsbereichs sind jedoch bereits mehrere Gewerbebetriebe wie z.B. eine Autoreparaturwerkstätte und eine Schreinerei angesiedelt, ebenso befindet sich westlich des Planungsgebiets ein ca. 14 ha großes Areal für Erwerbsgartenbau mit großflächigen Glashäusern und Photovoltaikanlagen. Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden.

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 Entwicklung von verträglichen Kleingewerbeansiedlungen für Einheimische und Existenzgründer angestrebt. Eine eigenständige Lebens- und Arbeitsstruktur soll gesichert und ausgebaut werden. Der Markt Pilsting möchte bewirken, dass dadurch auch die Bevölkerungsentwicklung möglichst stabil bleibt und der allgemeine demografische Rückgang so gering wie möglich gehalten werden kann. Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wirtschaftsstandort soll zudem gestärkt werden.

Die angestrebte Ausweisung von neuen Gewerbeflächen für Ortsansässige in Ganacker wurde im aktuellen Dorferneuerungsverfahren mit Förderung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern im Leitbild festgelegt.

Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich derzeit nicht.

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. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebietes (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 29.12.2006) gem. Regionalplan 13. Hier erstreckt sich großflächig das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. Dieses zieht sich überwiegend nördlich entlang der Autobahn durch die Region.

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Die Planungsfläche ist darin bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereiteten Bauleitplanung entwickelt.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ²	Ausweisung des Gewerbegebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraße. Somit kann dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen werden.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal im bestehenden „Tratwiesenweg“ und wird weiter zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar zugeführt. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nur bedingt gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsmulde mit Kiesrigole an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesammelt werden. Ein Überlauf zum „Moosgraben“ nördlich der Planungsfläche ist herzustellen.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind nicht zu erwarten. Die geplante Gewerbegebietsausweisung hat auf Grund des Bestandscharakters keinen signifikanten Einfluss auf die Geruchsemissionssituation.

² (BauGB, 2013)

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (sh. beiliegender schalltechnischer Bericht Nr. S1711107 des Büros Geoplan) festgestellt und bewertet. Die daraus resultierenden Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	<p>Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal im bestehenden „Tratwiesenweg“ und wird weiter zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar zugeführt.</p> <p>Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nur bedingt gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsmulde mit Kiesrigole an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesammelt werden. Ein Überlauf zum „Moosgraben“ nördlich der Planungsfläche ist herzustellen.</p>
7	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung und die A92 besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Darstellung des Gewerbegebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen.

1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Der Markt Pilsting gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 13 – Landshut als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt es auf einer Entwicklungsachse.³

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

- Stärken und Sichern des Wirtschaftsraumes (G)
- Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes (G)
- Ausbau bestehender Standortvorteile der wirtschaftlichen Infrastruktur (Z)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Pilsting für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Gewerbeflächen zu schaffen.

1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

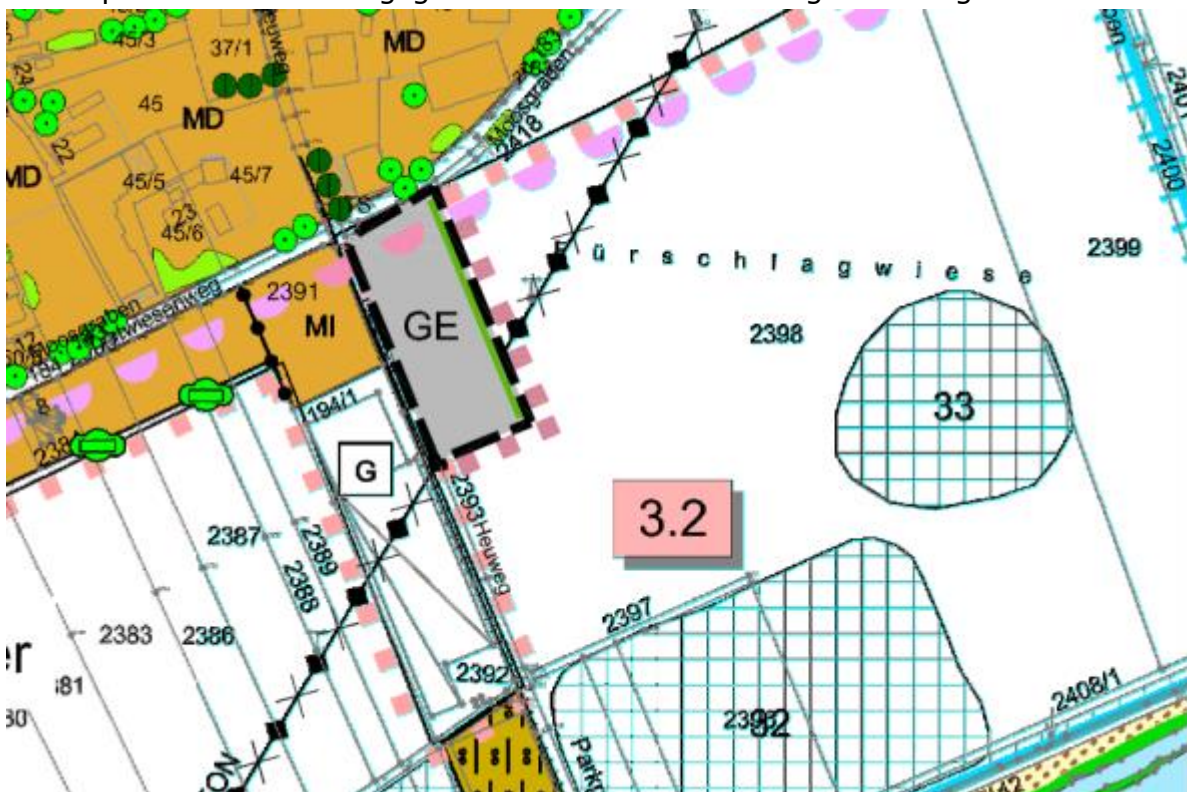


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting

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).⁴

In einer Entfernung von ca. 800 m Richtung Südwesten befindet sich das SPA-Gebiet „Wiesenbrüter im Unteren Isartal“.⁵

Aufgrund der Entfernung des geplanten Gewerbegebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Vom Landesamt für Umwelt wurde für den Bereich südlich von Ganacker 2007 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich die Artenschutzkartierung Bayern angefordert. Der gesamte Bereich südöstlich, als auch südwestlich von Ganacker wird in der Artenschutzkartierung Bayern als „Wiesenbrütergebiet Ganacker“ geführt. Punktfunde sind im Bereich der Planungsfläche nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung und der davon ausgehenden Einflüsse ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet nicht als Wiesenbrüterfläche genutzt wird.

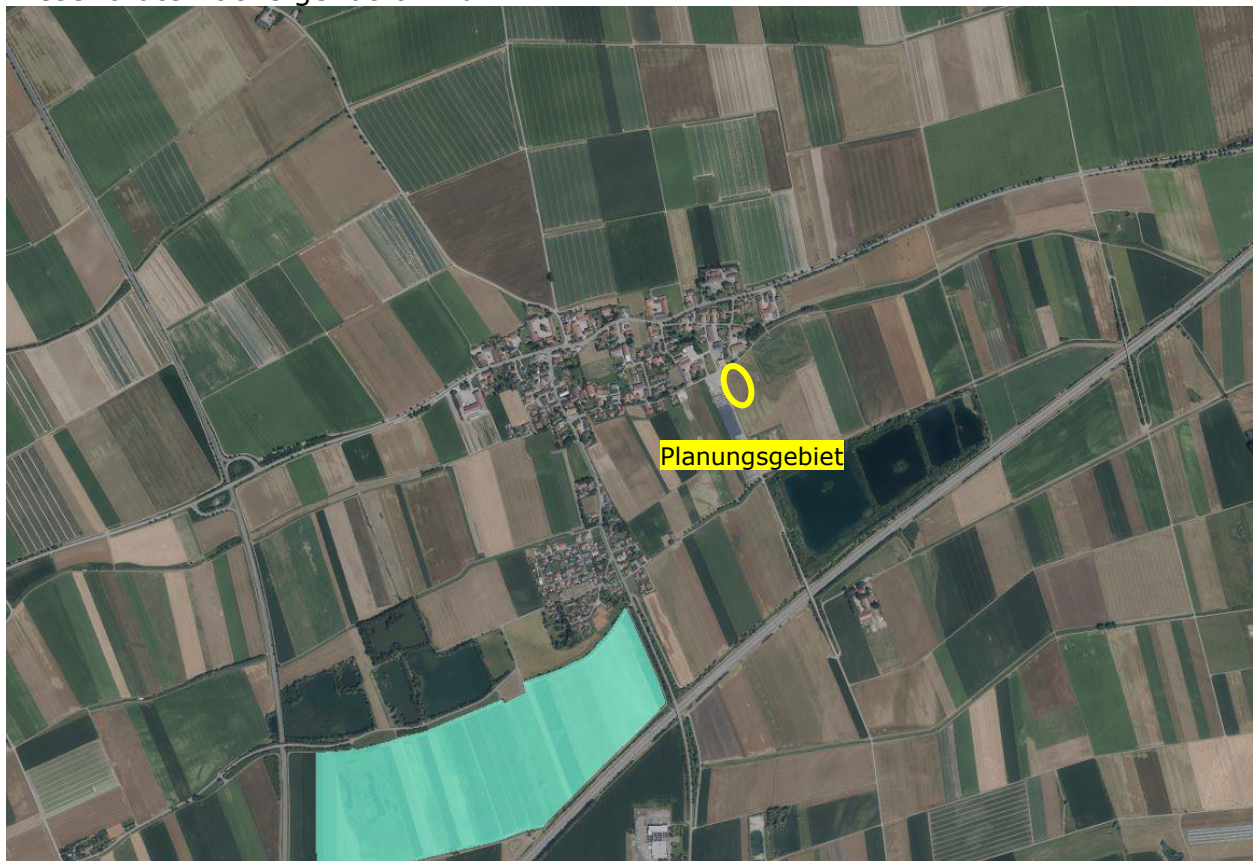


Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb), unmaßstäblich

Cyan: SPA-Gebiet „Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal“

4 (FIN Web, 2018)

5 (FIN Web, 2018)

Um diese Vermutung abzuklären, wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober ein Artenschutzbeitrag (vgl. Anlage 4) durchgeführt, welcher zu folgendem Ergebnis kam:

Auf Basis umfangreicher Datenauswertungen und einer Gebietserfassung wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung diejenigen der europäisch geschützten Arten herausgefiltert und auf eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft, die tatsächlich im Untersuchungsgebiet vorkommen oder von denen ein Vorkommen im Untersuchungsraum zumindest nicht ausgeschlossen ist. Insbesondere einzelne feld- und wiesenbrütende Vogelarten wurden hierbei als relevant identifiziert und näher abgeprüft.

Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung einer vorgezogenen CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese CEF-Maßnahme wird auf der Fl.-Nr. 2087, Gemarkung Waibling durchgeführt. Konkret werden in diesem Bereich in den Randbereichen vorhandener Kiebitz-Habitate, die durch randlichen Schilf- und Gehölzaufwuchs zunehmend an Qualität verlieren, durch die regelmäßige Beseitigung des Aufwuchses die Habitateignung verbessert:

- Im Uferbereich des Grabens auf Flurnummer 2807 werden die Schilfbestände einmal pro Jahr gemäht und aufkommende Gehölze werden spätestens alle 3 Jahre auf Stock gesetzt.
- Bei der erstmaligen Gehölzentfernung werden auch die Wurzelstücke der vorhandenen Gehölze beseitigt. Die von den Bodeneingriffen betroffenen Uferbereiche werden danach abgeflacht und es wird gebietsheimisches Saatgut von Feucht- und Nasswiesen angesät. Die Gehölzrodung und Ufergestaltung ist vom 1. Oktober 2018 bis 28. Februar 2019 durchzuführen. Zur Abstimmung der Gehölzentnahme ist ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Anfang November 2018 zu vereinbaren.

Die Mähgutübertragung im Juli 2019 ist möglichst frühzeitig mit dem Landschaftspflegeverband abzustimmen. Die jährliche Mahd der Wiesenbereiche auf Fl.-Nr. 2807 ist ab dem 1. Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

1.2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.⁶

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

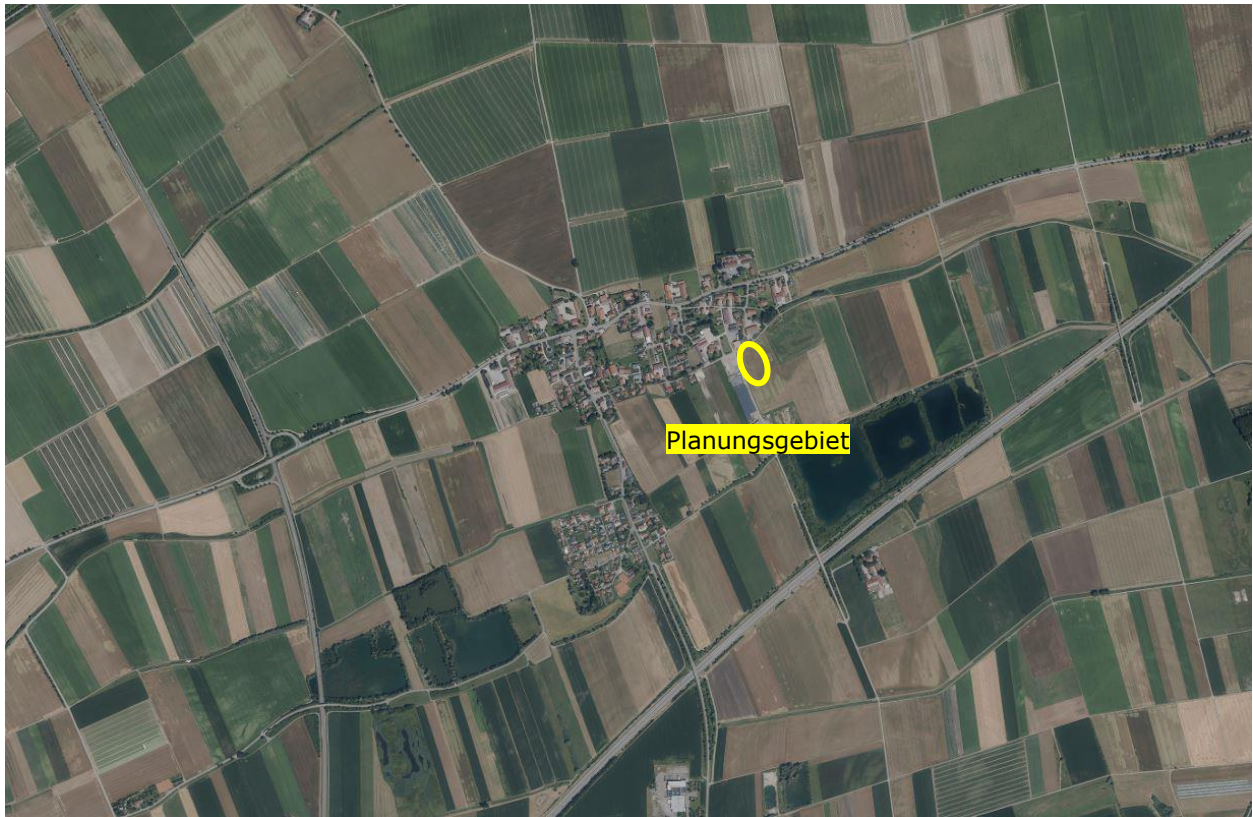


Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), unmaßstäblich, im Bildausschnitt nicht vorhanden

6 (FIN Web, 2018)

1.2.3.3 Biotopkartierung Bayern

In einer Entfernung von ca. 150 m Richtung Nordosten befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7242-1136-004: „Röhrichtstreifen und flutende Wasserpflanzenvegetation am Moosgraben östlich von Ganacker“.⁷

Dieses Biotop, als auch die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



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

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

⁷ (FIN Web, 2018)

1.2.3.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG⁸ 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, Bodden-
gewässer 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 GE „Am Heuweg“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

8 (BNatSch, 2013)

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 Ganacker erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁹

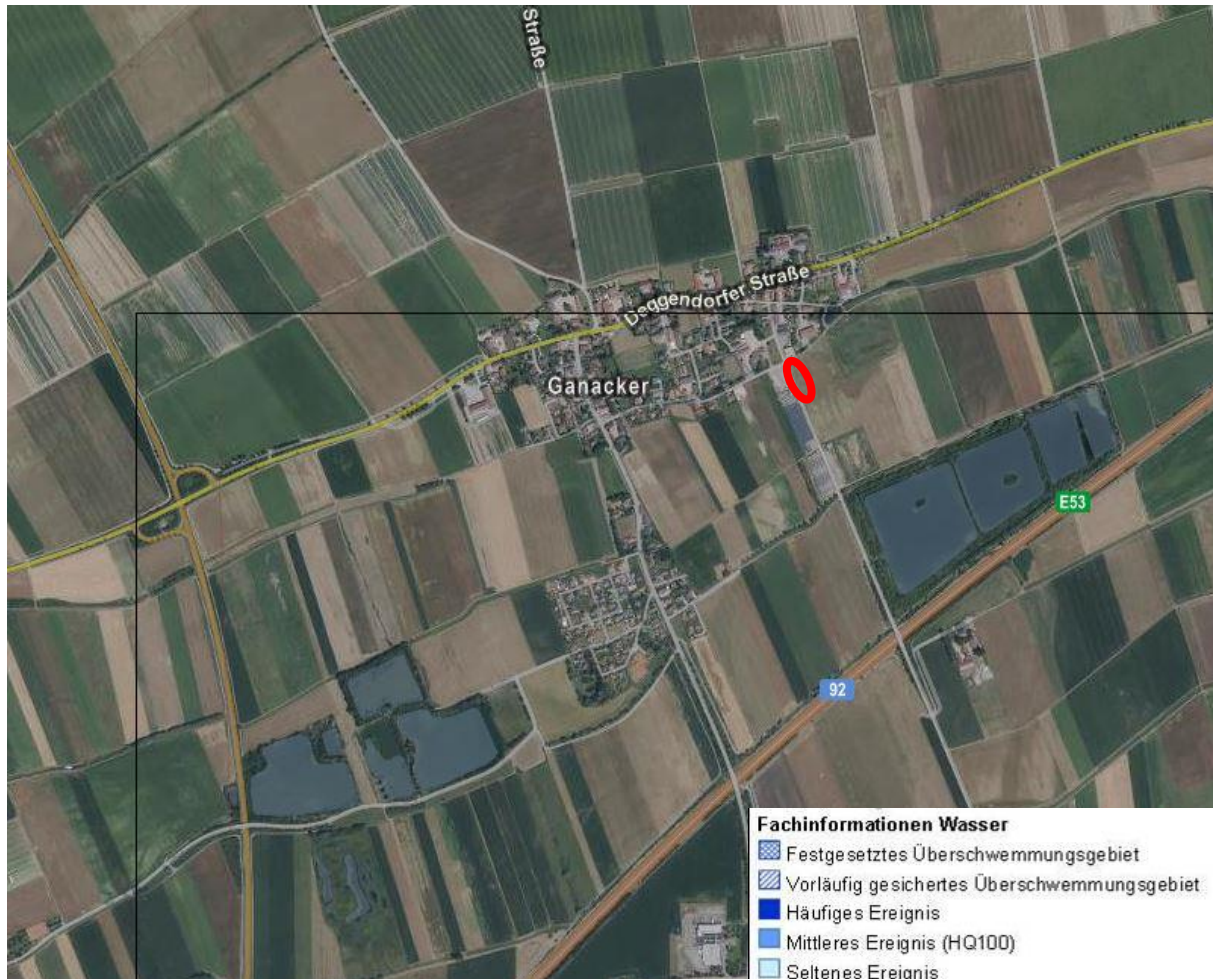


Abb. 6: Überschwemmungsgebiete, unmaßstäblich, im Bildausschnitt nicht vorhanden

⁹ (BayernViewer, 2018)

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.¹⁰

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet. Im Bebauungsplan werden hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen.



Abb. 7: Wassersensibler Bereich, unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁰ (BayernViewer, 2018)

1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Im südlichen und östlichen Bereich der Fl.-Nr. 2398, Gemarkung Ganacker befinden sich die kartierten Bodendenkmäler D-2-7242-0141 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung“ und D-2-7242-0142 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. ¹¹ Zahlreiche Siedlungsreste vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung befinden sich in und um Ganacker. Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf Grund der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche.

Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese tachimetrisch von einer archäologischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik-, oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.

Zudem befinden sich außerhalb des Planungsgebietes folgende Baudenkmäler:

- D-2-79-132-20: „*Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, spätgotische Staffelhaltenkirche mit Westturm und Leonhardskette rings um die Kirche, 2. Hälfte 15. Jh., Sakristei 1679, Turmoberbau 1750; mit Ausstattung; Kirchhof mit Mauer, Portal und Heiligenhäuschen mit der Straße zugewandter Opferstock-Nische, wohl 18. Jh.; Friedhofskapelle, erbaut nach Plan von Dominikus Magzin, 1700/03.*“
- D-2-79-132-22: „*Bauernhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Giebelschrot und zweiseitig umlaufendem Schrot, bez. 1789.*“¹²

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG¹³. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überliefer-

¹¹ (BayernViewer, 2018)

¹² (BayernViewer, 2018)

¹³ (DSchG, 2015)

ten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Pfarrkirche als auch das Bauernhaus befinden sich in der Ortsmitte von Ganacker. Die geplante Bebauung liegt am südöstlichen Randbereich der Ortschaft.

Zwischen der Pfarrkirche, als auch dem Bauernhaus und dem geplanten Gewerbegebiet befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohn- und Betriebsgebäude.

Eine Blick- oder Sichtbeziehung zu dem Bauernhaus besteht nicht.

Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung.

Die Wandhöhen der geplanten Bebauung passen sich an die Umgebung an. Deshalb wird die Pfarrkirche, als auch das Bauernhaus durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

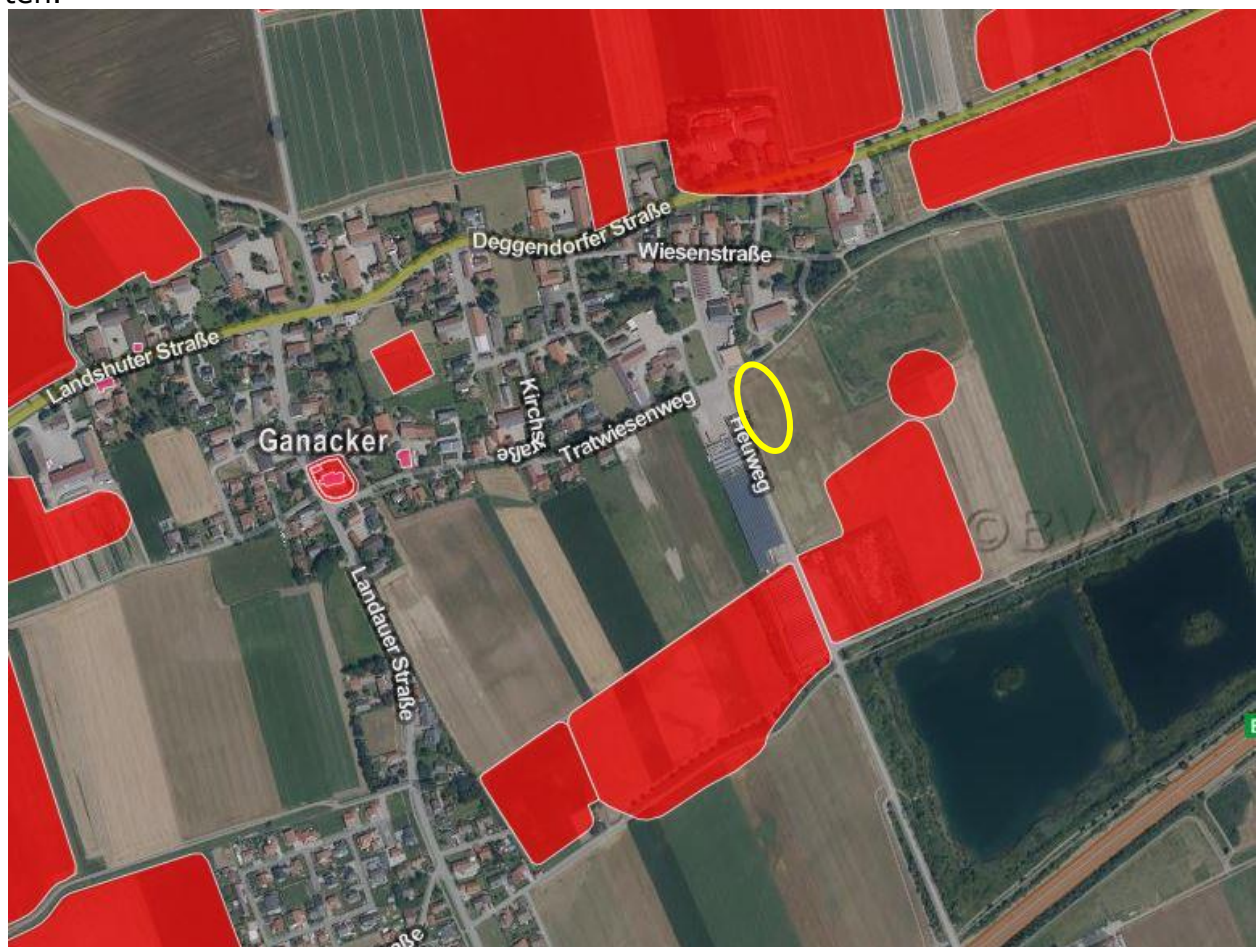


Abb. 8: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmälern (rosa)

1.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m². Diese Fläche entspricht dem für Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung und Bepflanzung. Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die durch Bebauung betroffenen Flächen (Baugebiet), da nur hier ein Eingriff erfolgt. In diesem Fall entspricht der Eingriffsbereich dem gesamten Geltungsbereich.

1.3.1. Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.¹⁴

1.3.1 Artenschutzbeitrag (ASB)

Wie bereits unter dem Kapitel 1.2.3.1 erläutert, wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober eine Artenschutzbeitrag (vgl. Anlage 4) durchgeführt.

Für die Bearbeitung des Artenschutzberichts zum Bebauungsplan "Am Heuweg" in Ganacker wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf der Basis einer Habitatanalyse und Ortseinsicht im Jahr 2018 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Eingriffsrelevante Vorkommen von anderen Tiergruppen der streng geschützten Arten oder der Pflanzenarten konnten durch die Habitatanalyse ausgeschlossen werden.

Die Brutvogelkartierung (Dr. H.M. Schober GmbH 2018) kommt zu folgenden Ergebnis:

- Der Planungsumgriff selbst bietet aufgrund der intensiven Ackernutzung ohne geeignete Niststrukturen und durch die Vorbelastung der unmittelbar angrenzenden Bebauung und Nutzungen keine Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten. Die Fläche dient daher allenfalls der Nahrungssuche für Brutvögel des Umlands bzw. sonstige Gastvögel, beispielsweise beim Durchzug. Der Hauptteil der Vogelarten im Umfeld ist daher den verbreiteten, häufigen und ungefährdeten Vogelarten des Siedlungsraums, sog. „Allerweltsarten“ zuzuordnen, z.B. Amsel, Kohlmeise usw., bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass bei Vorhaben keine Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Folgende anspruchsvolleren Arten wurden im Erfassungsbereich der Brutvogelkartierung nachgewiesen:
- 2 Kiebitzreviere und ein Revier der Wiesenschafstelze auf den Ackerflächen: Die Reviermittelpunkte der Wiesenbrüter liegen hierbei deutlich abgesetzt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil des UG. Der geringste Abstand des Reviermittelpunkts zum Geltungsbereich liegt bei 160 m.
- In den Hecken- und Gehölzstrukturen am nördlichen Rand des erfassungsraumes konnte ein Revier des Gelbspötters und ein Revier des Feldsperlings nachgewiesen werden.

14 (FIN Web, 2018)

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände wurde in einem gesonderten Gutachten durchgeführt (Dr. H.M. Schober GmbH 2018).

Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung der vorgezogenen Maßnahme 1CEF mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

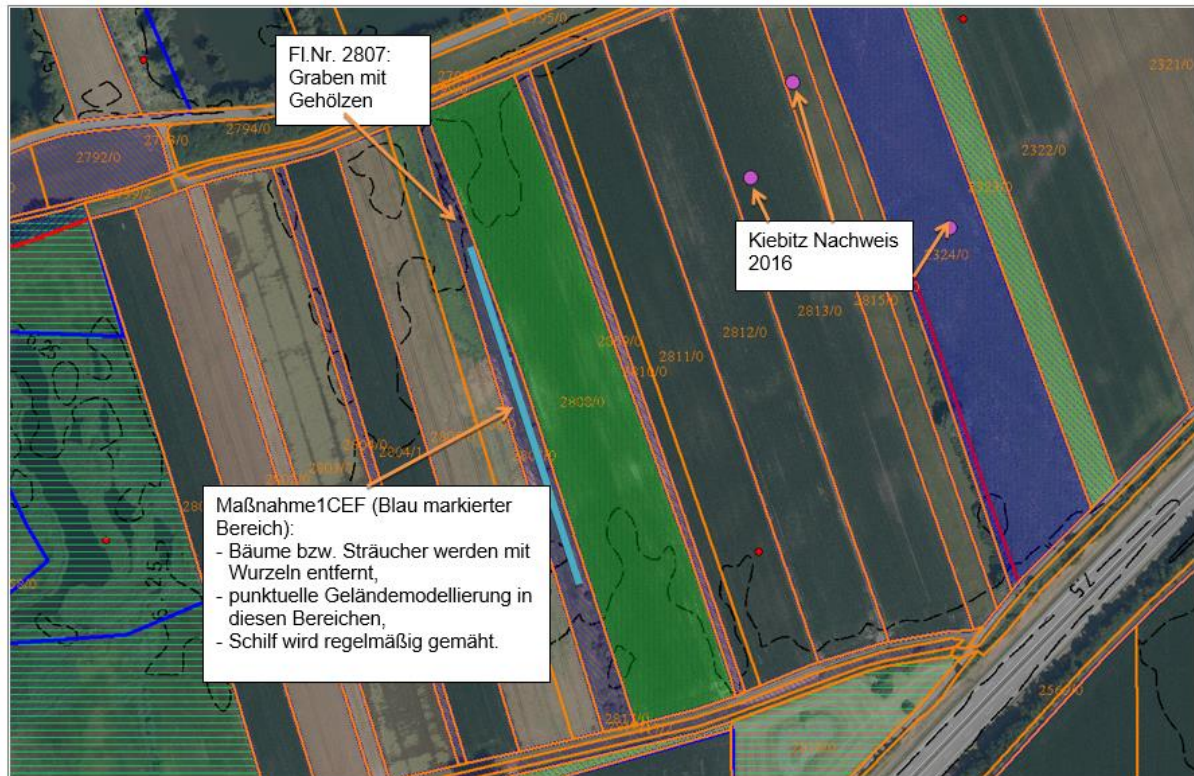
Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die vorgezogene Maßnahme CEF1 ist erforderlich, um Prognoseunsicherheiten beim Verhalten der vorgefundenen Kiebitzbrutpaare abzufangen. Es ist nämlich nicht mit vollständiger Sicherheit auszuschließen, dass trotz ausreichendem Raum für die Reviere der beiden Brutpaare und der großen räumlichen Distanz zum Geltungsbereich ein Revier aufgegeben wird.

Um das Eintreten von Schädigungsverböten wird deshalb vorsorglich im Zuge der Maßnahme CEF1 innerhalb eines anderen Teilbereichs der lokalen Population im Bereich der Bärenschädelwiesen eine Optimierung des dortigen Habitats durchgeführt. Konkret werden in diesem Bereich in den Randbereichen vorhandener Kiebitz-Habitate, die durch randlichen Schilf- und Gehölzaufwuchs zunehmend an Qualität verlieren, durch die regelmäßige Beseitigung des Aufwuchses die Habitategnung verbessert:

- Im Uferbereich des Grabens auf Flurnummer 2807 werden die Schilfbestände einmal pro Jahr gemäht und aufkommende Gehölze werden spätestens alle 3 Jahre auf Stock gesetzt.
- Bei der erstmaligen Gehölzentfernung werden auch die Wurzelstöcke der vorhandenen Gehölze beseitigt. Die von den Bodeneingriffen betroffenen Uferbereiche werden danach abgeflacht und es wird gebietsheimisches Saatgut von Feucht- und Nasswiesen angesät. Die Gehölzrodung und Ufergestaltung ist vom 1. Oktober 2018 bis 28. Februar 2019 durchzuführen. Zur Abstimmung der Gehölzentnahme ist ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Anfang November 2018 zu vereinbaren.

Die Mähgutübertragung im Juli 2019 ist möglichst frühzeitig mit dem Landschaftspflegeverband abzustimmen. Die jährliche Mahd der Wiesenbereiche auf Fl.-Nr. 2807 ist ab dem 1. Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen.



1.3.2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

1.3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

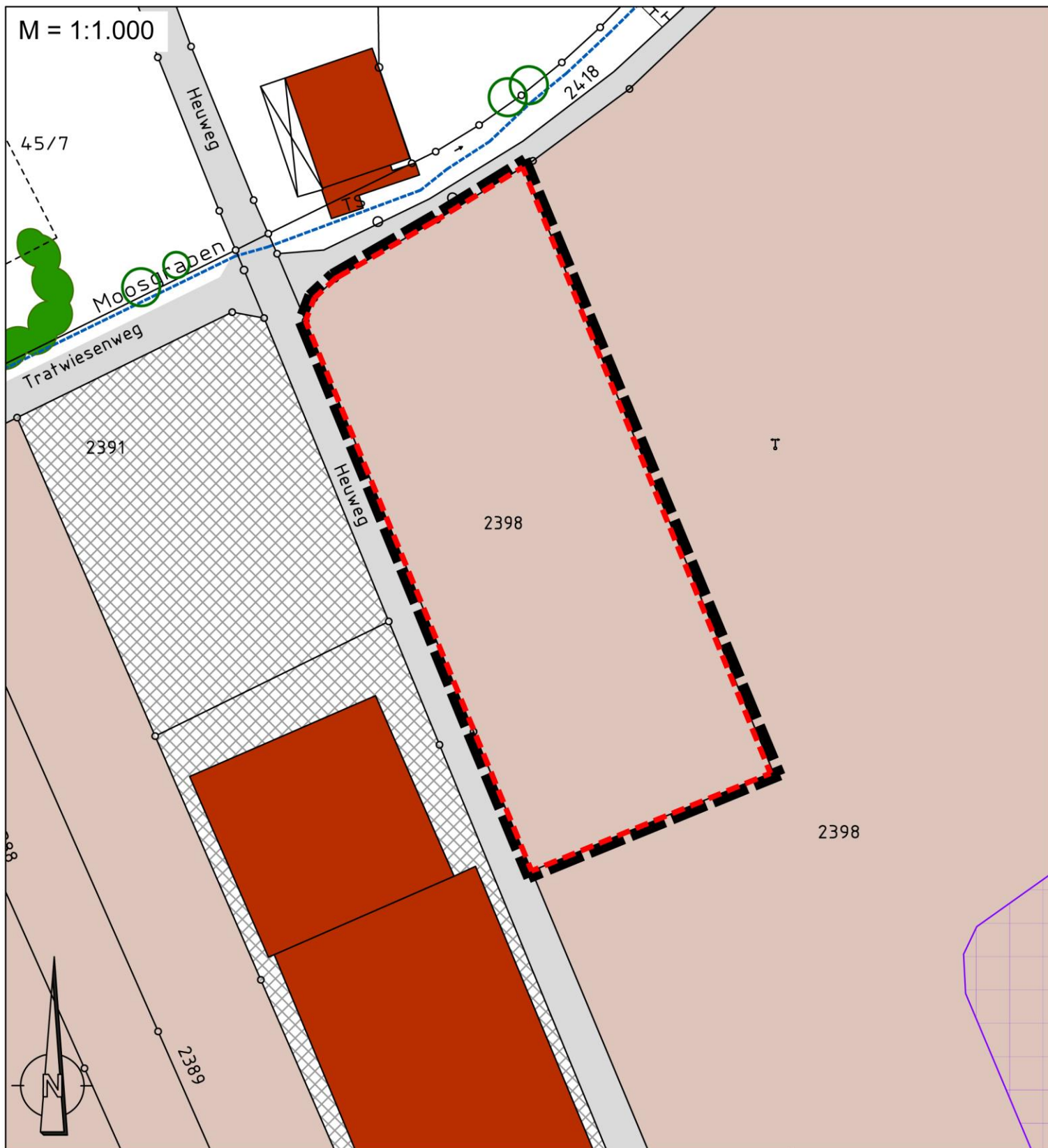
Ackerfläche Größe 5.985 m²





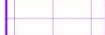
Abb. 9: Luftbild (Geodaten)





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

M = 1:1.000



Legende:

-  Geltungsbereich
-  befestigte Flächen
-  Acker
-  Erwerbsgartenbaubetrieb
-  Gebäude
-  Bodendenkmal

-  Gehölze
-  Bäume
-  Flurgrenze
- 2398 Flurnummer
-  Eingriffsfläche

Plan 1: Bestand
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
GE "Am Heuweg"
in Ganacker

Marktgemeinde Pilsting,
Landkreis Dingolfing-Landau,
Regierungsbezirk Niederbayern

Auswirkungen

Ackerfläche:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine geringe - mittlere Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Der notwendige Umfang der Maßnahmen wird auf Basis einer noch durchzuführenden Erfassung ermittelt. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

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 Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, umfangreiche Pflanzaufgaben und die Festsetzung, dass mindestens 20 % der Flächen der Bauparzelle Flächen mit Vegetationsanschluss sein müssen. 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 auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Fläche sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1.3.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

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

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Parabraunerde, Braunerde, Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley aus Lösslehm und Löss über verschiedene Gesteinen vorkommen.

Zudem wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1 : 25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um (LMO-AI) 56/50.

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Am Heuweg“ in Ganacker

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskunft:

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Acker-Grünland(AGr)
Bodenart	Lehm, Moor(LMo)
Zustands-/ Bodenstufe	Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlichveränderte Böden(-)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Alluvium (AI)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	56
Acker-/ Grünlandzahl	50
Sonstige Angaben	

- **L_{Mo}** steht für die Bodenart **Lehm, Moor**.
- **AI** bedeutet Alluvium und gibt an, dass dies junge Schwemmlandböden in den Talniederungen sind.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 56/50 vor.

Zusätzliche Informationen zum Boden konnten durch den Geotechnischen Bericht, der durch ifb Eigenschenk (vgl. Anlage 7) erstellt wurde, erlangt werden. Bei den durchgeführten Erkundungen wurden unter dem Oberboden lehmige Deckschichten angetroffen. Im Liegenden stehen Schotterablagerungen an, welche vermutlich eine mitteldichte Lagerung aufweisen. Bis zur Erkundungsendtiefe stehen tertiäre Ablagerungen, bestehend aus Ton und Feinsand an.

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 des Baufensters wird ein Großteil der Flächen betriebsbedingt 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 baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

1.3.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Bei diesen Flächen handelt es sich um ein Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand.

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich der wegbegleitende Moosgraben (Gewässer 3. Ordnung).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen niedrigen, intakten Grundwasserflurabstand, so dass hier baubedingt und betriebsbedingt Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind.

Gemäß Geotechnischen Bericht (vgl. Anlage 7) ist beim Bau zur gezielten Ableitung von Oberflächenwasser und Schichtwasser bzw. Grundwasser eine Wasserhaltung vorzusehen. Bei Aushubtiefen bis knapp unter dem Grundwasserspiegel ist noch eine offene Wasserhaltung möglich. Hierzu sind Längsdränagen im Kanalgraben entsprechend dem Baufortschritt mitzuführen. In regelmäßigen Abständen sind Pumpensümpfe einzurichten. In der Sohle des Kanalgrabens sollte eine ca. 30 cm dicke Dränageschicht vorgesehen werden, welche mit einem filterstabilen geotextilen Vlies ummantelt wird.

Bei größeren Aushubtiefen ist eine offene Wasserhaltung nicht mehr ausreichende. Es ist dann während der Bauphase eine Absenkung des Grundwasserspiegels mit Brunnen vorzunehmen. Die erforderlichen Brunnentiefen und die möglichen Abstände der Brunnen sind abhängig von der Absenktiefe und der Brunnendurchmesser mit hydrologischen Berechnungen festzulegen.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

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 des Baufensters und in der Absenkung des Grundwasserspiegels und damit der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

1.3.2.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

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

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von einem Teil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

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

1.3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Nördlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg in Verlängerung des „Tratwiesenwegs“, sowie der wegbegleitende Moosgraben als Gewässer 3. Ordnung, daran anschließend Mischbebauung. Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen schließt der „Heuweg“ sowie ein Erwerbsgartenbaubetrieb an.

Auswirkungen

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

Ergebnis

Durch die bereits bestehende Bebauung und die A92 besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Darstellung des Gewerbegebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Durch eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen.

1.3.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Das Planungsgebiet schließt direkt an die Ortschaft Ganacker an. Das Gebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung.

Durch die bestehende Bebauung und die A92 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:

Es ist hier mit einer geringen zusätzlichen Störungen zu rechnen. Die Gewerbefläche schließt jedoch unmittelbar an bestehenden Betriebe an, so dass diese Störung keine wesentliche Steigerung zu den bereits bestehenden Störungen darstellt.

Ergebnis

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

Lärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage der in der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6) errechneten Werte werden Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Auswirkungen

Durch die geplanten Gewerbeflächen sind dauerhaft zusätzliche Immissionen zu erwarten. Ohne eine festgesetzte Emissionsbegrenzung könnte sich unter Umständen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben.

1.3.3 Kultur- und Sachgüter

Im südlichen und östlichen Bereich der Fl.-Nr. 2398, Gemarkung Ganacker befinden sich die kartierten Bodendenkmäler D-2-7242-0141 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung“ und D-2-7242-0142 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. ¹⁵

Zahlreiche Siedlungsreste vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung befinden sich in und um Ganacker. Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf Grund der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche.

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen werden.

1.3.4 Fläche

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann nicht erfolgen, da die Gewerbefläche erst in dem geplanten Umfang betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende

¹⁵ (BayernViewer, 2018)

Erschließungsstraßen kann allerdings ein sparsamer Umgang mit der Fläche nachgewiesen werden.

1.3.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Gewerbefläche. Der Markt Pilsting möchte an dieser Stelle vorrangig Kleingewerbeansiedlungen ermöglichen. Auch in kleinen Gewerbebetrieben kann es zum Einsatz von chemischen Substanzen kommen.

Allerdings ist hier nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, wenn alle nötigen Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden. Im Rahmen der weiterführenden Planung werden auch weiterhin alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

1.3.6 Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

1.4 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumt, strukturarmer Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

1.5 Auswirkungen des Vorhabens

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich definiert.

Eingriff:	5.985 m²
Festgesetzte GRZ im GE:	größer als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ größer als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfa-
den)¹⁶ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ
von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete mittlerer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspan-
ne von 0,8 – 1,0 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet um-
fangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.9) getrof-
fen. So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau festgesetzt, das Abwasser wird
im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu
Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen. Das rechtfertigt die
Verwendung eines Faktors im unteren Bereich. Deshalb die Verwendung des Fak-
tors 0,8 für die Ackerfläche als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensations- faktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbe- darf
Ackerfläche	0,8	5.985 m ²	4.788 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			4.788 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von
5.985 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 4.788 m² erforderlich.

¹⁶ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

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 und Fläche.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
Arten- und Lebensräume		x		x				x		<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet besteht ausschließlich aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Wiesenbrütergebiet wurde ein Artenschutzbeitrag durchgeführt.</p> <p>Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung eine vorgezogener Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese CEF-Maßnahme wird auf der Fl.-Nr. 2087, Gemarkung Waibling durchgeführt. Konkret werden in diesem Bereich in den Randbereichen vorhandener Kiebitz-Habitate, die durch randlichen Schilf- und Gehölzaufwuchs zunehmend an Qualität verlieren, durch die regelmäßige Beseitigung des Aufwuchses die Habitateignung verbessert. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.</p> <p>Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.</p>
Boden		x			x			x		Es handelt sich hier um einen anthropogen

Schutz- gut	Leis- tungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- einstu- fung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
										überprägten Boden.
Kli- ma/Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbah- nen sind im Planungsgebiet nicht festzustel- len.
Wasser	x				x			x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasser- schutzgebieten und besitzt einen niedrigen, intakten Grundwasserflurabstand.
Land- schafts- bild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Gewerbegebiets keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchti- gungen des bereits durch die bestehende Bebauung und die A92 gestörten Land- schaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Straßenverbindungen und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.
Kultur u. Sachgü- ter	x				x			x		Im südlichen und östlichen Bereich der Fl.- Nr. 2398, Gemarkung Ganacker befinden sich die kartierten Bodendenkmäler D-2- 7242-0141 „Siedlung vor- und frühge- schichtlicher bzw. mittelalterlich- frühneuzeitlicher Zeitstellung“ und D-2-7242-0142 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. ¹⁷ Zahlreiche Siedlungsreste vor- und früh- geschichtlicher Zeitstellung befinden sich in und um Ganacker. Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf Grund der Nähe zu kartier- ten Bodendenkmälern handelt es sich je- doch um eine archäologische Verdachtsfläche. Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungs- straße abgetragen werden.
Mensch und Gesund- heit,	x			x			x			Das betroffene Gebiet hat keine erhebli- che Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Fläche derzeit intensiv landwirt- schaftlich genutzt wird und zusätzlich

¹⁷ (BayernViewer, 2018)

Schutz- gut	Leis- tungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- einstu- fung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
Lärm										durch die A92 vorbelastet ist. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage der in der Schalltechnischen Untersuchung errechneten Werte werden Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.
Fläche	x			x			x			Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen kann nicht erfolgen, da eine Gewerbegebiet erst in dem geplanten Umfang betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Erschließungsstraßen kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

1.7 Nachweis der Ausgleichsfläche

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 4.788 m² zu erbringen. Die gesamte Ausgleichsfläche wird extern erbracht. Hierfür findet eine Abbuchung (Nr.5) vom Ökokonto der Gemeinde Pilsting „Wiesenbrütergebiet Bärenschädelwiesen“, Fl.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker statt. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen. Der Lageplan der Abbuchung Nr. 5 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche erhalten. Die geringen-mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes nutzen zu können.

1.9 Vermeidungsmaßnahmen

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

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Süden (dichte Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung)
- Anlage eines blütenreichen Wiesenstreifens mit flachen, mähbaren Seigen an der Ostgrenze
- Aufbau einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung entlang des Heuwegs
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Anlage von Versickerungsmulden an der östlichen Geltungsbereichsgrenze

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

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplatz- und, Lagerflächen

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

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Süden (dichte Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung)

- Anlage eines blütenreichen Wiesenstreifens mit flachen, mähbaren Seigen an der Ostgrenze
- Aufbau einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung entlang des Heuwegs
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Textliche grünordnerische Festsetzungen
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Süden (dichte Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung)
- Anlage eines blütenreichen Wiesenstreifens mit flachen, mähbaren Seigen an der Ostgrenze
- Aufbau einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung entlang des Heuwegs

1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches ist 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 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB¹⁸ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, benötigt die Marktgemeinde Pilsting dringend Gewerbeflächen zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Ortes. Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Dabei ist es erforderlich an die bestehende Bebauung anzuschließen. Die geplante Fläche liegt von zwei Seiten umgeben von bestehender Bebauung am Randbereich der Ortschaft Ganacker. Somit unterliegt diese Fläche bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde darauf geachtet, dass Richtung Osten und Süden ein klar definierter Ortsrand zur anliegenden freien Landschaft entsteht.

¹⁸ (BauGB, 2013)

Die Marktgemeinde Pilsting erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

1.12 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.

Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) und Boden wurden die Aussagen des Fachgutachters herangezogen.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde vor Ort in Augenschein genommen und gutachterlich eingeschätzt.

1.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Kontrolle der Pflanzungen auf privatem Grund

1.14 Zusammenfassung

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering – mittel eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als hoch eingestuft und auf das Schutzgut Boden als mittel.

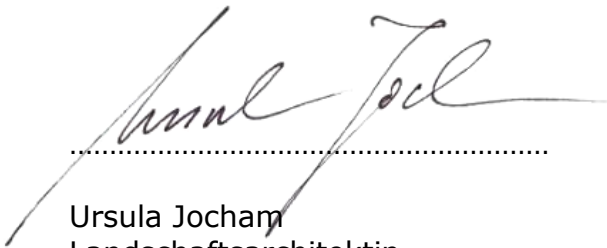
Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als gering einzuordnen, da durch die A92 und die umliegenden Gewerbeflächen bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben ist.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird eine Abbuchung (Nr.5) vom Ökokonto der Gemeinde Pilsting „Wiesenbrütergebiet Bärenschädelwiesen“, Fl.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker getätigt. Die anlagebedingte Auswirkungen werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert.

UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GE „Am Heuweg“ in Ganacker

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,6 festgesetzt, die Bauflächen auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 13.11.2017
09.08.2018
15.10.2018

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ursula Jocham', written over a horizontal dotted line.

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.

BayBO. (01. Januar 2013). *Bayerische Bauordnung*.

BayernViewer. (2018). Abgerufen am 2018 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer

BNatSch. (2013).

DSchG. (2015). *Denkmalschutzgesetz*.

FIN Web. (2018). Abgerufen am 2018 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur

Regionalplan Region 13.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (rot)	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting	7
Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb), unmaßstäblich	8
Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), unmaßstäblich, im Bildausschnitt nicht vorhanden	10
Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb), unmaßstäblich	11
Abb. 6: Überschwemmungsgebiete, unmaßstäblich, im Bildausschnitt nicht vorhanden	13
Abb. 7: Wassersensibler Bereich, unmaßstäblich	14
Abb. 8: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmälern (rosa)	16
Abb. 9: Luftbild (Geodaten)	20