

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG MI „Ganacker-Süd“ in Ganacker

## UMWELTBERICHT



### Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

#### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM:

23. Mai 2016

GEÄNDERT AM:  
GEÄNDERT AM:  
Ingenieur

25. Juli 2016  
24. Oktober 2016



*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**  
**MI „Ganacker-Süd“**

**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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	7
1.2.3 Schutzgebiete .....	8
1.2.4 Überschwemmungsgebiet .....	12
1.2.5 Wassersensibler Bereich .....	13
1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	14
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
1.8 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 Mischgebiet „Ganacker-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Ganacker, östlich der „Landauer Straße“ und nördlich der Autobahn A92.



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (rot)

Der Planungsbereich besteht derzeit aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und einer sehr kleinen Straßenebenfläche (Begleitgrün) mit Gehölzen. Nördlich und westlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen schließt zudem eine bestehende Schmutzwasser-Pumpstation, ein Wirtschaftsweg, sowie die „Landauer Straße“ (Kreisstraße DGF 26) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MI „Ganacker-Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.136 m<sup>2</sup> und betrifft die Flächen folgender Flurnummern: 2346, 212/7, 2347 (TF), Gemarkung Ganacker. Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. +335,77 m ü.NN. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um etwa 1m ab.<sup>1</sup>

---

1 (BayernViewer, 2016)

### **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 für Existenzgründer angestrebt.

Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden.

Die Ortschaft Ganacker verfügt über kein aktuelles Neubaugebiet, hat allerdings noch einige Baulücken innerhalb der Ortslage. Diese können jedoch nicht immer für die Wohn- und Gewerbeentwicklung genutzt werden, da durch private Interessen eine Veräußerung der Grundstücke derzeit nicht möglich ist.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebietes. Die Ausweisung eines Mischgebietes stellt an dieser Stelle außerdem eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Durch die Ausweisung des Baugebiets „Ganacker-Süd“ als Mischgebiet und die Aufteilung der Planungsflächen nach § 6 Abs. 2 Satz 1-5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Satz 2-5 BauNVO ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung oder ein verträgliches Gewerbe ausgerichtet. Im südöstlichen Teilbereich der Planungsfläche ist ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes MI „Ganacker-Süd“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 32 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 MI „Ganacker-Süd“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 32 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 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	Wasserhaushaltsrecht	Aufbau eines Trennsystems: Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal in der bestehenden „Landauer Straße“ und wird weiter über eine Druckleitung zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar zugeführt. Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen der Erschließungsstraße soll dem Graben „Hauptkanal“, der westlich des Geltungsbereichs verläuft, über eine Rückhaltung (Regen-Rückhaltebecken) zugeführt werden. Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern. Gemäß beiliegende Baugrundgutachten wurde nach 1,4 – 2,2 m Tiefe sickerfähige Kiese ergründet.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Von dem Mischgebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Zum Schutz der Anwohner und aus Gründen der Planungssicherheit wurde eine Schalltechnische Untersuchung (schalltechnischen Bericht Nr.

<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>S1603010 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 10.05.2016) in Auftrag gegeben. In der Untersuchung wurde die Lärmausbreitung der in ca. 260 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A92 und die angrenzende DGF26 betrachtet.</p> <p>Im Bericht werden entsprechende Maßnahmen (Lärmschutzwall, Grundrissorientierung innerhalb der Wohngebäude, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, etc.) aufgezeigt, die eine Bebauung ermöglichen. Durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</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	Wasserhaushaltsrecht	Im gesamten Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen. Oberflächenwasser wird den vorgesehenen Flächen für die Wasserrückhaltung in den Gräben „Hauptkanal“ eingeleitet bzw. in den Untergrund versickert.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	<p>Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Mischgebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Ebenso wird durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit Wand dieses Bauwerk eingegrünt und damit in die Landschaft eingebunden.</p>

### 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 Mischflächen 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. 32 überarbeitet.

Die dargestellte Trasse der bestehenden 20kV-Freileitung wird zukünftig unterirdisch verkabelt.

Bei denen zum Erhalt und zur Sicherung dargestellten vorhandenen Gehölzen handelt es sich um vier kleine Obst- und Nadelbäume, die nicht erhaltenswert sind.

Im Deckblatt Nr. 32 wird am östlichen, südlichen und westlichen Ortsrand des geplanten Mischgebietes eine neue Ortsrandeingrünung dargestellt.

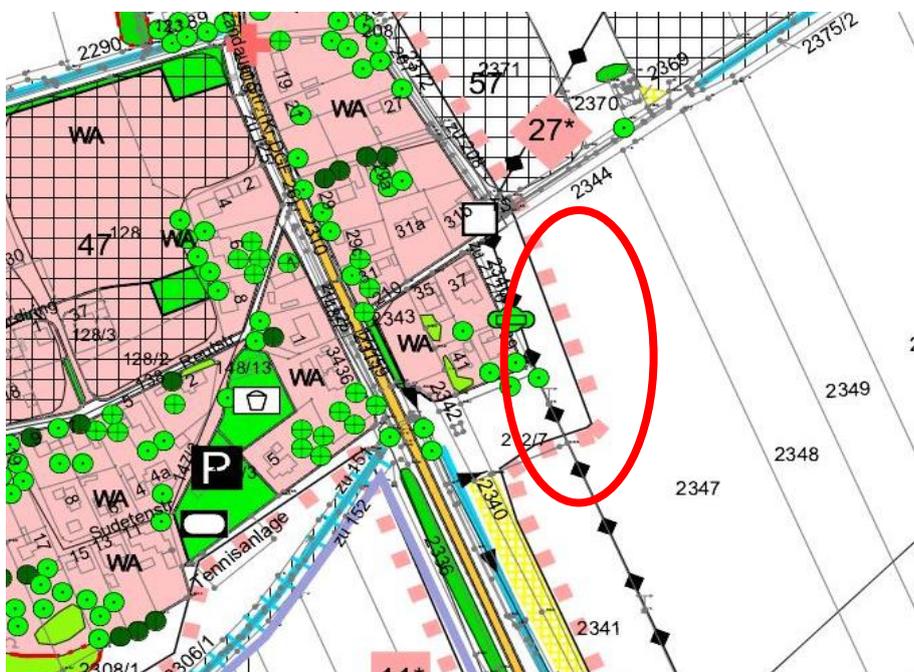


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting

3 (Regionalplan Region 13)

### **1.2.3 Schutzgebiete**

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

Im weiteren Umgriff sind FFH-Schutzgebiete gemäß Europarecht nicht vorhanden. Südwestlich der Kreisstraße beginnt das SPA-Gebiet „*Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal*“. Dieses Schutzgebiet hat jedoch seine Ausdehnung Richtung Westen. Auswirkungen auf eventuelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgebieten und der geplanten Bebauung können weitestgehend ausgeschlossen werden.



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

Cyan: SPA-Gebiet „Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal“

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

In direkter und auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Landschaftschutzgebiet, Naturpark noch Nationalpark.<sup>4</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), im Kartenausschnitt nicht vorhanden*

---

4 (FIN Web, 2016)

### 1.2.3.3 Biotopkartierung Bayern

Etwa 80 m nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7242-1137-001 „Röhrichtstreifen an Gräben südlich von Ganacker“, sowie etwa 110 m südwestlich des Geltungsbereiches das amtlich kartierte Biotop Nr. 7242-1139-002 „Röhrichtstreifen an straßenbegleitenden Gräben südlich von Ganacker“. <sup>5</sup>

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



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

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

---

5 (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 MI „Ganacker-Süd“ 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 Ganacker erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>6</sup>



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

6 (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>7</sup>

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereiche befindet. Im Bebauungsplan wird ein Retentionsraum festgesetzt und somit möglichen Gefahren einer Überschwemmung entgegengewirkt.



Abb. 7: Wassersensibler Bereich, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)

Hellgrün: wassersensibler Bereich

---

<sup>7</sup> (BayernViewer, 2016)

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

Einzeldenkmäler werden durch die Planung nicht betroffen.

Das geplante Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal und wird daher von Seiten der Kreisarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Im Bebauungsplan wird unter den Hinweisen darauf verwiesen, dass

- ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße abgetragen werden muss,
- im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden diese tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden müssen und anschließend eine Ausgrabung zu erfolgen hat. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller,
- vor Beginn der Erdarbeiten eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) nachgesucht werden muss,
- ausdrücklich darauf hingewiesen wird, 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 Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler (von Norden nach Westen):

- D-2-7242-0494: *„Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Leonhard mit zugehörigem, ummauertem Friedhof mit Friedhofskapelle in Ganacker, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“*
- D-2-7242-0204: *„Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“*
- D-2-7242-0140: *„Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel.“*
- D-2-7242-0194: *„Siedlung, Bestattungsplatz und verebnetes Grabenwerk mit zwei Gräbern vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Kreisgräben“*
- D-2-7242-0193: *„Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben.“*

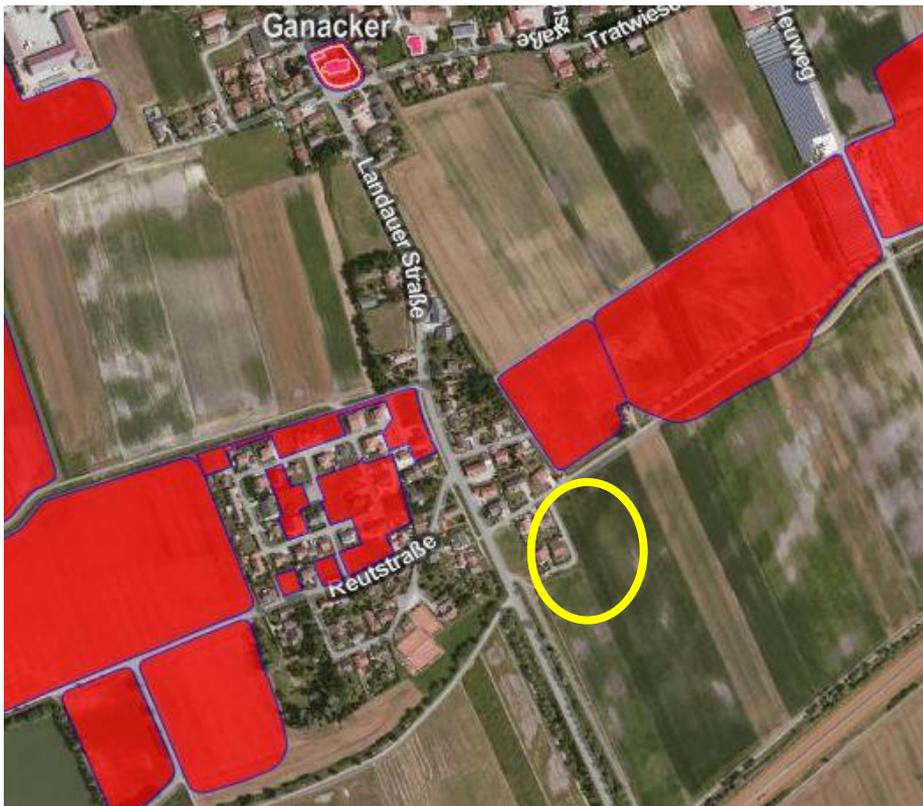


Abb. 8: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmälern (rosa)

Zudem befinden sich außerhalb des Planungsgebietes folgende Baudenkmäler:

- D-2-79-132-20: „Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, spätgotische Staffelhallenkirche 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.“

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. 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 überlieferten 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 südlichen Randbereich der Ortschaft.

Zwischen der Pfarrkirche, als auch dem Bauernhaus und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohngebäude. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zu dem Bauernhaus besteht nicht. Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Dies ist auch bei der geplanten Bebauung mit den an die Umgebung angepassten zulässigen Wandhöhen gegeben. 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 nicht zu erwarten.

### **1.3 Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18.136 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht dem für Bebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung, die öffentlichen Grünflächen und die Regenrückhaltefläche.

Für diese Flächen wird die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Eingriffsbewertung mit Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die gesamte Fläche mit Ausnahme des oberen südöstlichen Eckbereiches. Der obere südwestliche Eckbereich wird als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Nachdem dieses in Erdbauweise auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ausgeführt wird, und nur kurzzeitig durch die Modellierung ein Eingriff in den Naturhaushalt entsteht, muss dieser nicht bilanziert werden. Nach Fertigstellung der Modellierung entsteht somit dauerhaft kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt im Vergleich zum Ausgangszustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

#### **1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.<sup>8</sup>

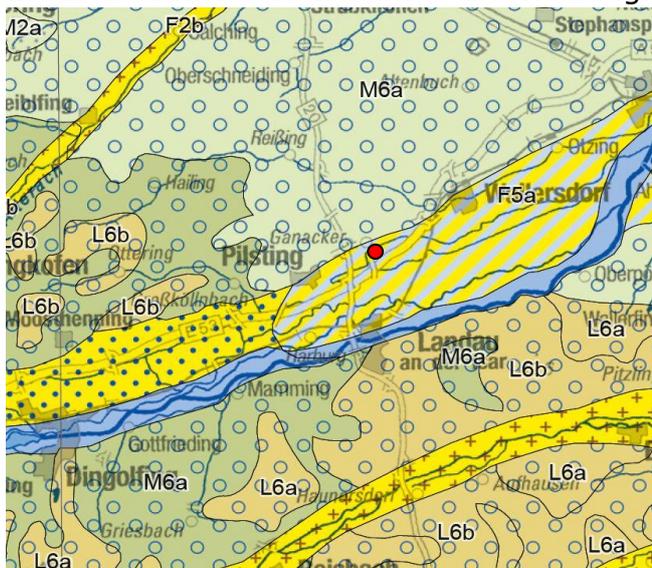


Abb. 9. Potentielle Natürliche Vegetation

<sup>8</sup> (pnV Bayern, 2014)

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

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst weitgehend intensive Ackerflächen zwischen dem südlichen Ortsrand und der BAB 92.

Die naturschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) durch das Büro natureconsult kam zu folgendem Ergebnis:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Insektenarten, Pflanzenarten, Libellen usw.) auszuschließen.

Vorkommen der Zauneidechse wurden aus dem Umfeld des Geltungsbereichs im Rahmen der Geländebegehung belegt. Durch die getroffenen Minimierungs- und Schutzmaßnahmen gegenüber temporären baubedingten Eingriffen (vgl. Maßnahme **M-03**) lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG für die Art aber sicher vermeiden.

Neben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auch diverse europäische Vogelarten der VS-Richtlinie durch das Vorhaben in unterschiedlicher Intensität gem. Worst-Case-Ansatz betroffen:

Eine Beeinträchtigung von Vogelarten, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ergeben sich potentiell v. a. für Wiesenbrüter und Feldvogelarten.

Hier sind Kiebitz, Großer Brachvogel, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesen-schafstelze zu nennen. Für diese Arten ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen. So sind teilweise direkte Brutplatzverluste zu unterstellen, aber auch die Degradierung von Brutplätzen durch die neu entstehende Kulissenwirkung.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahme **M-01, M-02, M-03**) bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-01, CEF-02**) können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten jedoch vermieden bzw. vorgezogen kompensiert werden.

Bei einem fachlich validen Nachweis, dass keine der Arten, für die die CEF-01 und CEF-02-Maßnahmen gedacht sind, im Wirkraum des Vorhabens (der Feldflur zwischen Landauerstraße im Westen und Norden, der BAB 92 im Süden und dem Heuweg im Osten) Brutplätze besitzen, können die Maßnahmen CEF-01 und CEF-02 entfallen.

Weitere Kleinvogelarten stellen freibrütende Arten des Halboffenlandes wie Gelbspötter, Goldammer oder auch Neuntöter dar, die im Wirkraum des Vorhabens Brutplätze besitzen können. Auch für diese Arten werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Dies gilt auch für Vogelarten, die das Gebiet potentiell als Nahrungsgäste nutzen wie z. B. die, in Ganacker brütende, Schleiereule oder typische Arten der Offenlandschaft wie Mäussebussard oder Turmfalke.

### 1.3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

#### 1.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

**Intensiv genutzte Ackerfläche** Größe 16.888 m<sup>2</sup>

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



Abb. 10: Luftbild (Geodaten 2016)



Abb. 11: Ackerfläche, Blick von Südwesten nach Nordosten, Foto Jocham + Kellhuber

**Intensiv gepflegte Grünfläche** Größe 48 m<sup>2</sup>

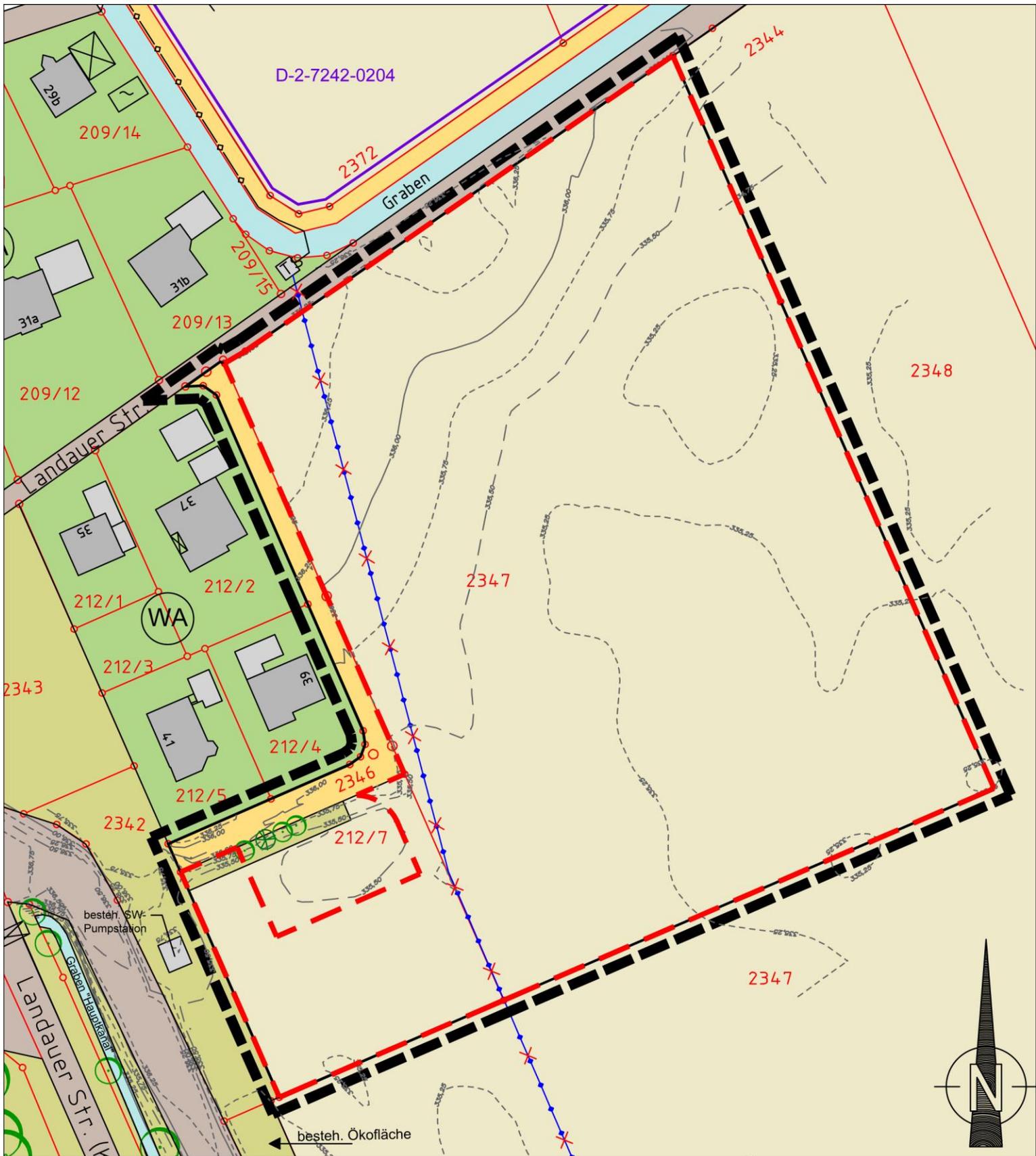
Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv gepflegte Grünfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.



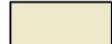
Abb. 12: Luftbild (Geodaten 2016)



Abb. 13: Grünfläche, Blick von Norden nach Südosten, Foto Jocham + Kellhuber



**Legende:**

-  Haupt- / Nebengebäude
-  Asphalt
-  Schotter- / Pflasterweg
-  Gartenflächen
-  Ackerfläche
-  Bodendenkmal

-  Laubbaum / Nadelbaum, Bestand
-  20 kv-Freileitung mit Masten (wird verlegt)
-  Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 212/7 Flurstücknummern
-  Eingriffsfläche gesamt 16.936 m<sup>2</sup>
-  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

**Plan 1: Bestand M 1:1000**

**Bebauungsplan  
MI "Ganacker-Süd"**

Markt Pilsting,  
Landkreis Dingolfing-Landau,  
Regierungsbezirk Niederbayern

### Auswirkungen

Die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und die intensiv gepflegte Grünfläche 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. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Insektenarten, Pflanzenarten, Libellen usw.) auszuschließen.

Vorkommen der Zauneidechse wurden aus dem Umfeld des Geltungsbereichs im Rahmen der Geländebegehung belegt.

Neben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auch diverse europäische Vogelarten der VS-Richtlinie durch das Vorhaben in unterschiedlicher Intensität gem. Worst-Case-Ansatz betroffen.

Eine Beeinträchtigung von Vogelarten, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ergeben sich potentiell v. a. für Wiesenbrüter und Feldvogelarten. Hier sind Kiebitz, Großer Brachvogel, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesen-schafstelze zu nennen. Für diese Arten ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen. So sind teilweise direkte Brutplatzverluste zu unterstellen, aber auch die Degradierung von Brutplätzen durch die neu entstehende Kulissenwirkung.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten jedoch vermieden bzw. vorgezogen kompensiert werden. Bei einem fachlich validen Nachweis, dass keine der Arten, für die die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-01 und CEF-02) gedacht sind, im Wirkraum des Vorhabens (der Feldflur zwischen Landauerstraße im Westen und Norden, der BAB 92 im Süden und dem Heuweg im Osten) Brutplätze besitzen, können die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-01 und CEF-02) entfallen.

Baubedingt wird die Fläche innerhalb der Baufenster und der geplanten Erschließungsstraße im 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. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. 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.

Gemäß der Baugrunduntersuchung ist eine humose Bodenschicht in einer Tiefe zwischen 0,4 – 0,7 m anzutreffen. Anschließend wurde Schluff, schwach bis stark tonig ergründet.

### 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 Mischgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde der Grundwasserstand bei ca. 0,9 m unter GOK erkundet. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind Unterkellerungen unzulässig.

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 der Baufenster, sowie der Erschließungsstraße und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Durch den Verbot der Unterkellerung wird der Eingriff in das Grundwasser auf ein Mindestmaß (lediglich Fundamente) verringert

Gemäß Leitfaden 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 Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten 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

Nordwestlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter südlich befindet sich die Autobahn A92. Im Westen schließt eine bestehende Schmutzwasser-Pumpstation, ein Wirtschaftsweg, sowie die „Landauer Straße“ (Kreisstraße DGF 26) an.

Auf Grund der beiden Straßen und der vorhandenen Bebauung besteht bereits eine erhebliche 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

An das geplante Mischgebiet grenzt bestehende Wohnbebauung an.

In einer Entfernung von ca. 280 m Richtung Süden befindet sich die Autobahn A92. 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 Mischbebauung 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

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der Autobahn A92 bereits vorbelastet.

Zum Schutz der Anwohner und aus Gründen der Planungssicherheit wurde eine Schalltechnische Untersuchung (schalltechnischen Bericht Nr. S1603010 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 10.05.2016) in Auftrag gegeben. In der Untersuchung wurde die Lärmausbreitung der in ca. 260 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A92 betrachtet.

Im Bericht werden entsprechende Maßnahmen (Lärmschutzwall, Grundrissorientierung innerhalb der Wohngebäude, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, etc.) aufgezeigt, die eine Bebauung ermöglichen. Durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen wird eine Ortsrandeingrünung in Verbindung eines Lärmschutzwalls mit Lärmschutzwand festgesetzt.

#### 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.

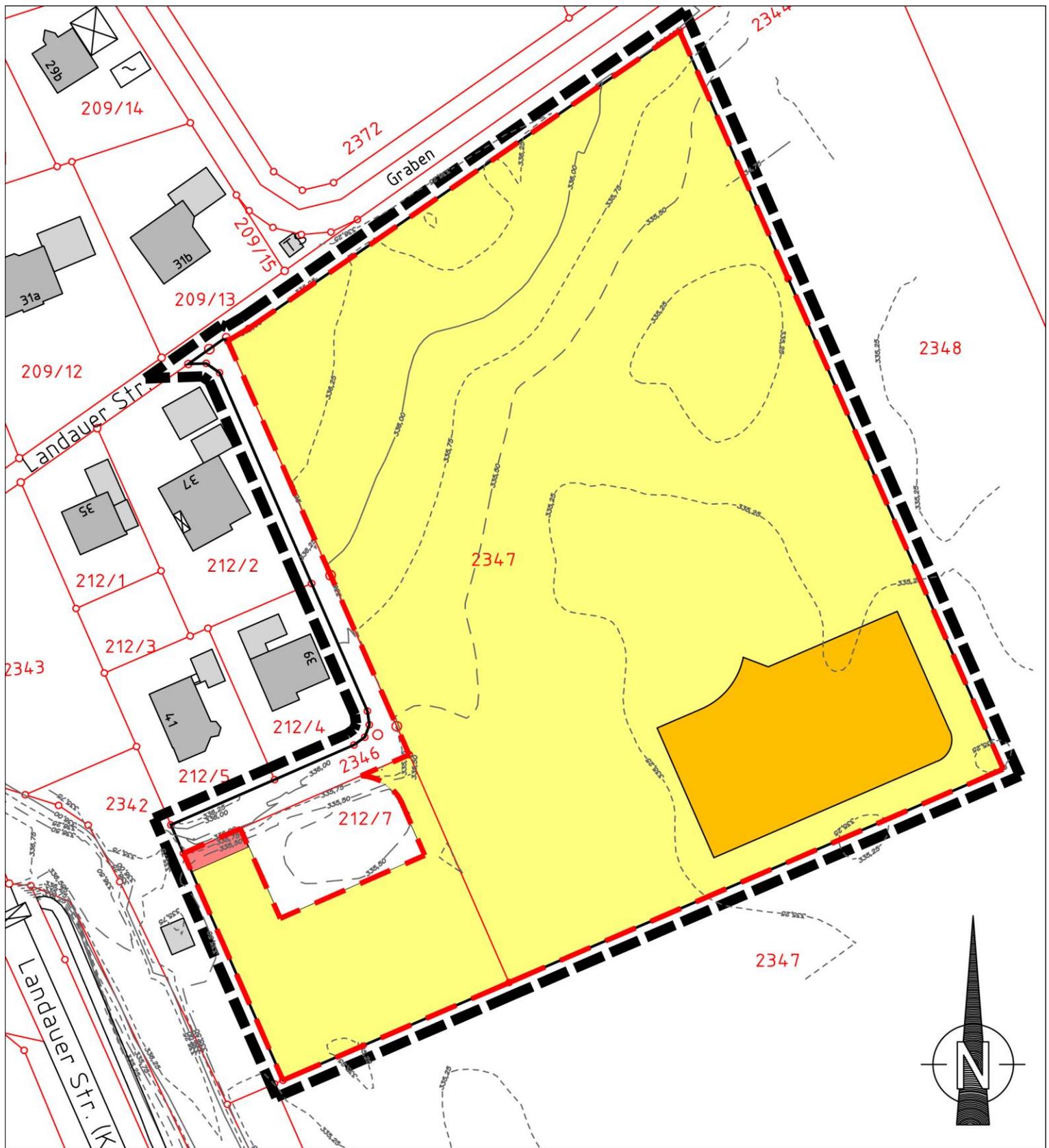
## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan MI „Ganacker-Süd“ in Ganacker

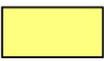
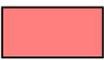
### **1.4 Bewertung des Bestandes**

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)	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Ortsabrundung  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>
<b>Intensiv gepflegte Grünfläche</b>	Intensiv gepflegte Grünfläche  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen  → Gebiet <b>mittlerer</b> Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (oberer Wert)	Ortsabrundung  → Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (unterer Wert)	<b>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</b>



**Legende:**

- |   |   |
|---|---|
| <p> Ackerfläche,<br/>Eingriffsfläche: 15.375 m<sup>2</sup><br/>Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2<br/><b>erforderl. Ausgleichs-<br/>fläche: 3.075 m<sup>2</sup></b></p> <p> Ackerfläche,<br/>Eingriffsfläche: 1.513 m<sup>2</sup><br/>Kategorie I, Typ A; Faktor 0,3<br/><b>erforderl. Ausgleichs-<br/>fläche: 454 m<sup>2</sup></b></p> <p> int. gepflegte Grünfläche,<br/>Eingriffsfläche: 48 m<sup>2</sup><br/>Kategorie I, Typ B; Faktor 0,2<br/><b>erforderl. Ausgleichs-<br/>fläche: 10 m<sup>2</sup></b></p> | <p> Hauptgebäude, Bestand</p> <p> Nebengebäude, Bestand</p> <p> Eingriffsfläche gesamt<br/>ca. 16.936 m<sup>2</sup><br/><b>erforderl. Ausgleichs-<br/>fläche gesamt: 3.539 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geltungsbereichsgrenze<br/>des Bebauungsplanes</p> |
|---|---|

**Plan 2: Eingriff M 1:1000**

Bebauungsplan  
MI "Ganacker-Süd"

Markt Pilsting,  
Landkreis Dingolfing-Landau,  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **1.5 Auswirkungen des Vorhabens**

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme des südwestlichen oberen Eckbereiches und der bestehenden Erschließungsstraßen betrachtet. Der südwestliche Eckbereich wird als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

<b>Eingriff:</b>	<b>16.936m<sup>2</sup></b>
<b>Festgesetzte GRZ im Großteil des MIs:</b>	<b>≤ 0,35</b>
<b>Festgesetzte GRZ im südöstlichen Eckbereich des MIs:</b>	<b>≥ 0,35</b>

Innerhalb des Bebauungsplans MI „Ganacker-Süd“ wird in einem kleinen Teilbereich (südöstliche Ecke) eine GRZ von 0,5 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>9</sup> in dem beschriebenen Bereich zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\geq 0,35$ ), Typ A einzuordnen.

Innerhalb der Restfläche des Bebauungsplans MI „Ganacker-Süd“ 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>10</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, der weiteren Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.9), der zusätzlichen CEF Maßnahmen für Feldlerche und Kiebitz und der Anbindung des Baugebiets an vorhandene Bebauung wird die Verwendung des Faktors von 0,3 für die Ackerflächen im Typ A für ausreichend angesehen.

Für die Ackerflächen im Typ B, sowie die intensiv gepflegte Grünfläche wird die Verwendung des Faktors von 0,2 als gerechtfertigt angesehen.

---

<sup>9</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

<sup>10</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

**Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**

	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
Ackerfläche, Typ A	0,3	1.513 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>
Ackerfläche, Typ B	0,2	15.375 m <sup>2</sup>	3.075 m <sup>2</sup>
Intensiv gepflegte Grünfläche, Typ B	0,2	48 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>			<b>3.539 m<sup>2</sup></b>

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von **16.936 m<sup>2</sup>** in den Naturhaushalt eine Fläche von **3.539 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	
										<b>Bebauungsplan</b>
Arten- und Lebensräume	x-	x		x-	x		x-	x		<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet selber besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer kleinen Grünfläche mit Nadel- und Obstgehölzen.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Insektenarten, Pflanzenarten, Libellen usw.) auszuschließen. Vorkommen der Zauneidechse wurden aus dem Umfeld des Geltungsbereichs im Rahmen der Geländebegehung belegt.</p> <p>Neben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auch diverse europäische Vogelarten der VS-Richtlinie durch das Vorhaben in unterschiedlicher Intensität gem. Worst-Case-Ansatz betroffen. In der saP wird ausführlich auf die entsprechenden Arten eingegangen und entsprechende Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten vermieden bzw. vorgezogen kompensiert werden.</p>
Boden		x		x			x			Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

**UMWELTBERICHT****zum Bebauungsplan MI „Ganacker-Süd“ in Ganacker**

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<b>Bebauungsplan</b>
Wasser	x			x			x			Das Gelände für die geplante Mischbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Die Flächen befinden sich im Anschluss an eine bestehende Straßen (A92 und DEG 26), sowie bestehende Wohnbebauung und weisen somit nur geringe Erholungsfunktion aus. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert.
Kultur und Sachgüter		x			x			x		Das geplante Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal und wird daher von Seiten der Kreisarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.
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 überörtlichen Straßen vorbelastet ist. Das geplante Mischgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden in ca. 260 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A 92 vorbelastet. Hier ist durch Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren Vorsorge zu treffen. Durch die entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

**1.7 Nachweis der Ausgleichsflächen**

Auf dem Baugelände wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen 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 3.539 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die Ausgleichsfläche wird extern durch die Abbuchung Nr.3 vom Ökokonto der Gemeinde Pilsting „Wiesenbrütergebiet Bärenschädelwiesen“, Fl.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker erbracht.

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

Auf Dauer blieben die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und die Grünfläche 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 (Hecken, Obstbäume, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Osten, Süden und Westen
- Ansaat von kräuterreichen Wiesenmischungen auf den offenen Bereichen der öffentlichen Grünflächen
- Zeitliche Festsetzung zur Baufeldräumung (**M-01**; vgl. saP Anlage 2)
- Zeitliche Festsetzung zur Gehölzentfernung (**M-02**; vgl. saP Anlage 2)
- Sicherung von wertgebenden Habitaten vor baubedingten Beeinträchtigungen (**M-03**; vgl. saP Anlage 2)
- Vorgezogene Neuschaffung bzw. Optimierung von Bruthabitaten für Kiebitz, Großen Brachvogel und Wiesenschafstelze (**CEF-01**; vgl. saP Anlage 2)
- Vorgezogene Aufwertung von Ackerflächen für die Feldlerche (**CEF-02**; vgl. saP Anlage 2)

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

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Anlage eines Regerückhaltebeckens in naturnaher Bauweise
- 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 Osten, Süden und Westen

### **1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bau-parzellen 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 Mensch (Lärm), Boden und Arten und Lebensräume 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:

- Wasser: Das Fassungsvermögen des Retentionsraumes (Regenrückhaltebecken) ist zu überwachen, insbesondere bei zukünftigen unvorhersehbaren Starkregenereignissen.
- Gehölzpflanzungen: die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauf folgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Dokumentationen der Erstanlage und der Entwicklung der Maßnahmenflächen für CEF-01 bis zur Brutsaison. Kontrolle der Flächen auf Fehlentwicklung; Abnahme der Flächenerstellung durch die UNB nach

Fertigstellung der Maßnahmen bis spätestens Mitte März. Als Kriterien für die Abnahme ist die erfolgreiche Umsetzung der Erstmaßnahmen heranzuziehen.

- Jährliche Dokumentation der Anzahl und Lage der Lerchenfenster nach Fl.-St. Nr. und Lageskizze (Handskizze). Weitermeldung an die Untere Naturschutzbehörde bis spätestens Ende Februar.

### **1.13 Zusammenfassung**

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit ausschließlich aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer kleinen Grünfläche mit bestehenden Obst- und Nadelgehölzen.

Das geplante 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 die entsprechende Ausgleichsfläche berechnet. Die berechnete Ausgleichsfläche wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Pilsting „Wiesenbrütergebiet Bärenschädelwiesen“, Fl.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker erbracht.

Um das Schutzgut Arten und Lebensräume näher zu untersuchen, wurde eine saP durchgeführt. Hierin wird ausführlich auf die entsprechenden Arten eingegangen und Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten vermieden bzw. vorgezogen kompensiert werden. Bei einem fachlich validen Nachweis, dass keine der Arten, für die die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-01 und CEF-02) gedacht sind, im Wirkraum des Vorhabens (der Feldflur zwischen Landauerstraße im Westen und Norden, der BAB 92 im Süden und dem Heuweg im Osten) Brutplätze besitzen, können die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-01 und CEF-02) entfallen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Lärmschutzgutachtens wurden die notwendigen Maßnahmen und Empfehlungen zum Schutz der Anwohner vor dem Lärm der im Süden vorbeilaufenden Autobahn A 92 im Bebauungsplan getroffen.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,35 bzw. in einem Teilbereich auf 0,5 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 23.05.2016  
geändert am 25.07.2016  
geändert am 24.10.2016



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 der Marktgemeinde Pilsting</i>	7
<i>Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)</i>	8
<i>Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), im Kartenausschnitt nicht vorhanden</i>	9
<i>Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)</i>	10
<i>Abb. 6: Überschwemmungsgebiet, Kartenausschnitt (unmaßstäblich), keines vorhanden</i>	12
<i>Abb. 7: Wassersensibler Bereich, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)</i>	13
<i>Abb. 8: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmälern (rosa)</i>	15
<i>Abb. 9: Potentielle Natürliche Vegetation</i>	16
<i>Abb. 10: Luftbild (Geodaten 2016)</i>	18
<i>Abb. 11: Ackerfläche, Blick von Südwesten nach Nordosten, Foto Jocham + Kellhuber</i>	18
<i>Abb. 12: Luftbild (Geodaten 2016)</i>	19
<i>Abb. 13: Grünfläche, Blick von Norden nach Südosten, Foto Jocham + Kellhuber</i>	19