

Einbeziehungssatzung
Ganacker
„Deggendorfer Straße“

Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern



Fassung vom 19.09.2022

Vorhabensträger:

Markt Pilsting
Marktplatz 23
94413 Pilsting

.....
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

Planung:



Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaffttraum.com
Web: www.landschaffttraum.com

Bearbeitung:

A handwritten signature in grey ink, appearing to read "Härtl S.", is positioned above a horizontal dotted line.

Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Aufstellung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Lage und Topografie.....	5
2.3	Immissionen aus der Landwirtschaft	6
2.4	Erschließung	6
3	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.1	Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung	7
3.2	Ausgleichskonzept.....	9
3.3	Artenschutz.....	10

Anhang

- Einbeziehungssatzung Ganacker „Deggendorfer Straße“, Lageplan und Ausgleichsflächenplan vom 28.06.2022 M. 1:500 bzw. M. 1:1.000

1 Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Markt Pilsting beabsichtigt im Ortsteil Ganacker den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück mit der Flurnummer 2420 der Gemarkung Ganacker.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch die Einbeziehung geeigneter Flächen im Außenbereich, welche durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzung für die Einbeziehung der entsprechenden Flurnummer in die im Zusammenhang bestehende Bebauung im Ortsteil Ganacker nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des östlichen Ortsrands ist bereits durch Bebauung geprägt. Im direkten Anschluss finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die geringfügige Erweiterung des Ortsrandes in einer Breite von ca. 40 m ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet enthalten. Durch die Einbeziehungssatzung entsteht an dieser Stelle neues Baurecht. Hier gilt das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB.

Die Eingriffsregelung wird für die Flurnummer 2420 durchgeführt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für die Einbeziehungssatzung ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:

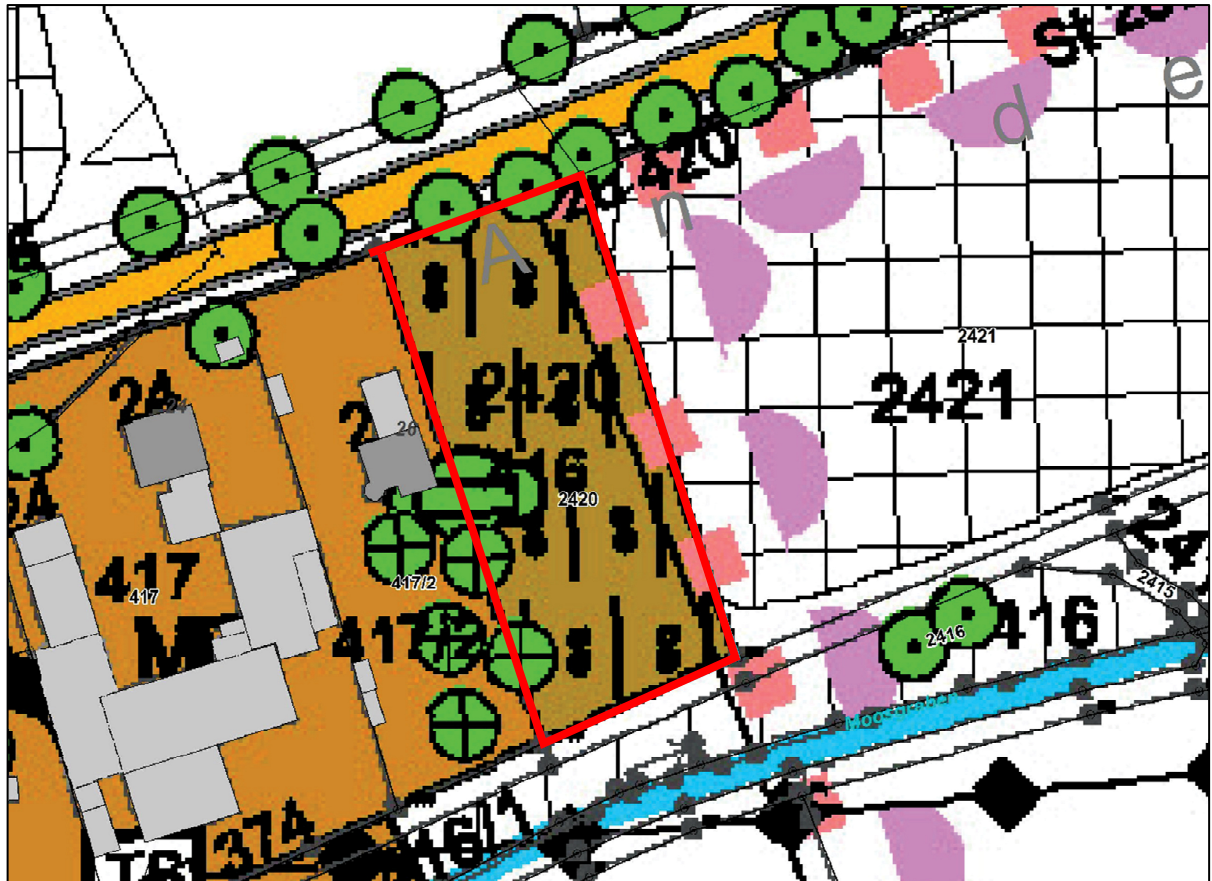


Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting. Ohne Maßstab.

Die geplanten Baukörper finden sich innerhalb des rechtskräftigen Dorfgebietes. Im Anschluss daran ist die Begrenzung der Lebensraumkartierung wiesenbrütender Vogelarten von 1992 dargestellt.

2.2 Lage und Topografie

Das Satzungsgebiet liegt südlich der Deggendorfer Straße, am östlichen Ortsrand von Ganacker, im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Die zu bebauende Parzelle Fl.-Nr. 2420 wird im Norden von der Deggendorfer Straße (St 2074) und im Süden durch die Wiesenstraße begrenzt. Im Osten schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an die Vorhabensfläche an. Aus topografischer Sicht ist die Fläche relativ eben.



Abb. 2 Umgriff mit Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.

2.3 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Vorhabenfläche grenzt im Osten direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an. Lärm-/ Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

2.4 Erschließung

Verkehrsseitig erschlossen wird das Gebiet im Süden über die bestehende Wiesenstraße und einen weiterführenden Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 2419).

Die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation wird über die Wiesenstraße und über vorhandene Anlagen der bestehenden Bebauung gewährleistet.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung

Eingriffsermittlung

Die Eingriffsregelung wird für die Fl.-Nr. 2420 durchgeführt.

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs im Dorfgebiet wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) unter Berücksichtigung der Hinweise des StMB zur „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (2021b) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt. Aufgrund der Ortsrandlage wird als grünordnerische Maßnahme eine 5 m breite freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Durch die Pflanzung der Ortseingrünung wird die Einsehbarkeit und Beeinträchtigung der freien Landschaft deutlich reduziert. Zugleich bilden die Gehölze neue Lebensräume und Trittsteinstrukturen für Tiere. Ein erweiterter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Als Eingriffsfläche wird gemäß neuem Leitfaden der gesamte Geltungsbereich, im vorliegenden Fall das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2420, herangezogen.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Intensivacker (A11) eingestuft.

Die GRZ wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet. Es wird ein Eingriffsfaktor (=GRZ) von 0,35 angesetzt. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann bei der Fläche ein Faktor von 10 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.158 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
A11	Intensivacker	3.424	2	0,35	2.397
Summe					2.397

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in Einbeziehungsatzung (ES) § 8 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen	Festsetzung in ES § 7 und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		2.158

Ausgleichsberechnung

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von **2.160 Wertpunkten** erzielt. Es wird folglich ein Überschuss von 2 Wertpunkten generiert. Die vollständige Ermittlung des Ausgleichsumfangs kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Tab. 2 Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten & Biotope

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahmen Nr.	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] ¹	Fläche [m²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
A	A2	Ackerbrache	5	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11-	360	6	2.160
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									2.160
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang			2.160						
Summe Ausgleichsbedarf			2.158						
Differenz			2						

¹ Abwertungen um 1 WP bzw. 2 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem bzw. zwei - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen

3.2 Ausgleichskonzept

Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 2.160 WP wird auf einer 360 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1377 der Gemarkung Waibling erbracht.

Die Ackerbrachfläche südlich des biotopkartierten, mit Gehölzen bestandenen Rankens sowie des bereits als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereichs (s. Ausgleichsfläche zur Einbeziehungsatzung Ganacker „Kirchstraße und Trätwiesenweg, Fassung v. 29.03.2021) wird mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut angesät oder besser eine Mahdgutübertragung durchgeführt um über eine geeignete Pflege den Zielzustand Artenreiches Extensivgrünland (G214 mit 12WP) zu erreichen. Aufgrund des hohen Nährstoffgehalts der Fläche und der daraus resultierenden längeren Entwicklungszeit wird ein Wertpunkt vom Prognosezustand abgezogen.

Vor der Einsaat des autochthonen Saatgutes ist die Fläche mittels Wiesenstriegel zu bearbeiten.

In den ersten Jahren nach Ansaat wird die Extensivwiese zunächst zur weiteren Aushagerung 3-schurig gemäht. Im Anschluss 1- bis 2-schurig. Das Mahdgut wird stets abtransportiert. Weitere Details sind den Festsetzungen auf dem Lageplan zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Dingolfing-Landau, Untere Naturschutzbehörde, zu sichern.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von 2.160 Wertpunkten erzielt. Es wird folglich ein Überschuss von 2 Wertpunkten generiert. Die vollständige Ermittlung des Ausgleichsumfang kann vorstehender Tabelle (s. Kap. 4.1.1) entnommen werden.

3.3 Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Wiesenbrütergebietes. Aufgrund der kleinräumigen Erweiterung und der vorhandenen Heckenstruktur südöstlich des Baugebietes dürfte es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen von Bodenbrütern (Kiebitz, Feldlerche) kommen.



Abb. 3 Lage des Wiesenbrütergebietes Ohne Maßstab. FIS-Natur (FIN-Web)