

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG**
Mischgebiet Wohnen
Mlw „Herzogau II“
Markt Pilsting

BEGRÜNDUNG

Bauherr:

MARKT PILSTING

MARKTPLATZ 23 * 94431 PILSTING



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 12. März 2012

geändert am: 02. Juli 2012

geändert am: 15. Oktober 2012

Willi Schlecht

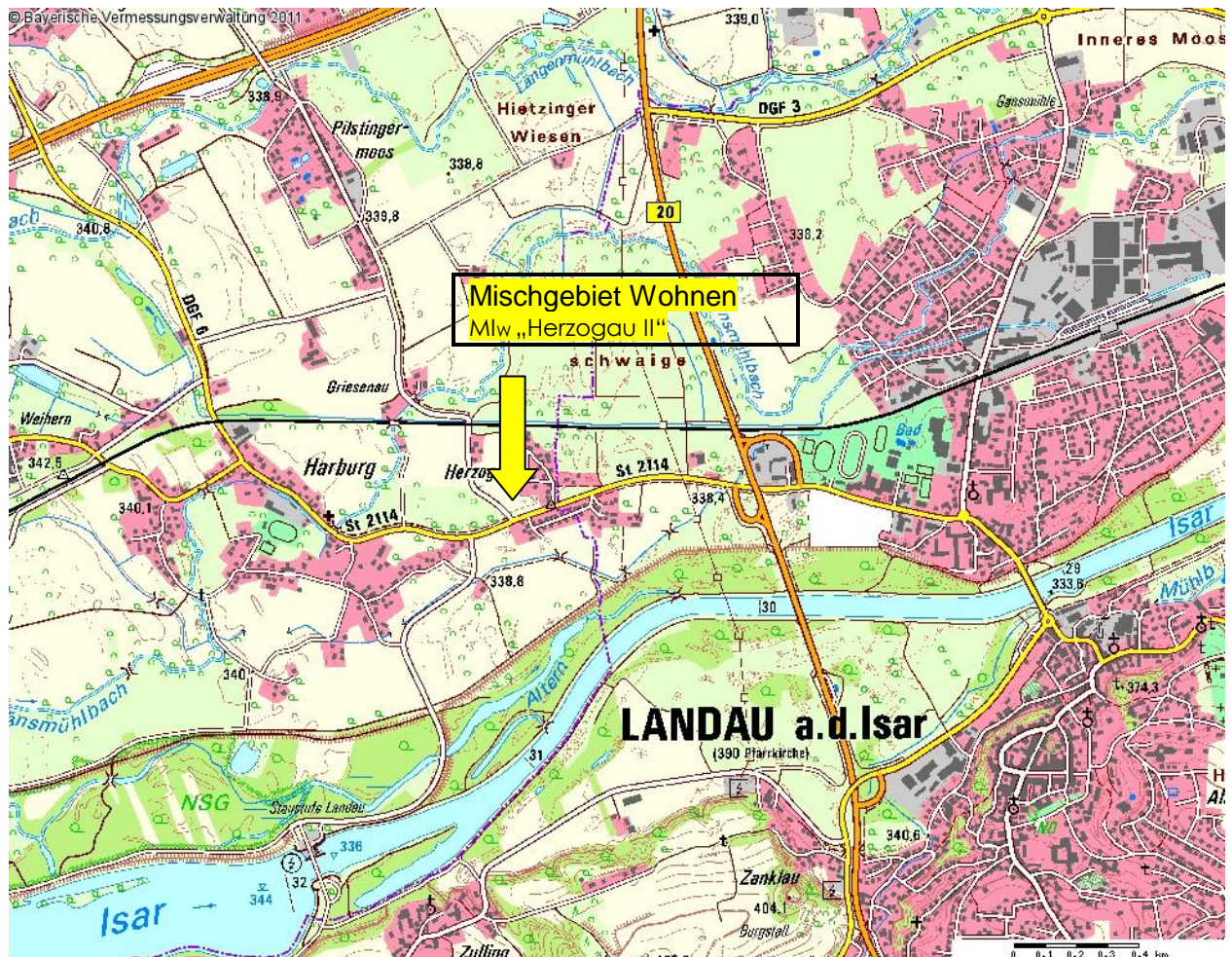
INGENIEURBÜRO

WILLI

Schlecht
PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 STRASSKIRCHEN
TELEFON (0 94 24) 94 14- 0
TELEFAX (0 94 24) 94 14-30
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de
Internet: www.ib-w-schlecht.de

Übersichtslageplan M: 1/25.000



B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N
M I T G R Ü N O R D N U N G
Mischgebiet
MlW "Herzogau II"
Markt Pilsting



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Markt Pilsting
Dingolfing-Landau
Niederbayern

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. LAGE

Die Ortschaft Pilsting gehört zum Landkreis Dingolfing–Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 – Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet. Die Marktgemeinde liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Aufgrund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse Landshut – Deggendorf (BAB 92) und der regionalen Entwicklungsachse Landau – Straubing (B 20) kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Das Baugebiet liegt in der Ortschaft Herzogau, welche südlich von Pilsting und westlich der Stadt Landau a.d.Isar liegt.

Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 338 m ü.N.N.

An das geplante Baugebiet Mlw „Herzogau II“ grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nördlich, östlich und südlich sind bebaute Grundstücke der Ortschaft Herzogau. Direkt im Süden angrenzend verläuft die Staatsstraße 2114.

2. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mlw "Herzogau II" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.880 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen der nachfolgenden Flurnummern enthalten: 459, 459/2 und 460.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Das Planungsterrain wird zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt, eine Teilfläche besteht aus einer Ackerbrache.

Für das geplante Mischgebiet (Mlw) mit Schwerpunkt Wohnen wird parallel ein Deckblatt (Nr. 19) zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes erstellt.

4. TOPOGRAPHIE

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mlw "Herzogau II" ist eben. Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 338 m ü.N.N.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 26.04.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Herzogau II" im Marktgemeindeteil bei Herzogau beschlossen.

2. PLANUNGSAUFTRAG

In der Marktgemeinderatssitzung vom 26.04.2011 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Ingenieurbüro Willi Schlecht aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der notwendigen Bauleitplanung beauftragt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung vom 07.09.2004, sieht im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen vor.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit dem Bebauungsplan durch das Deckblatt Nr. 19 angepasst.

4. PLANUNGSANLASS

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

Der Markt Pilsting ist gehalten, für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Siedlungsschwerpunkte gem. dem gültigen Flächennutzungsplan sind die Ortschaften Pilsting, Ganacker, Harburg und Großköllnbach. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen. Gerade auf Grund der Nachfrage von Einheimischen aus dem Bereich Herzogau nach Bauland ist die Notwendigkeit einer Ausweisung im angemessenen Umfang im Bereich der Ortschaft Herzogau erforderlich.

Dabei hat der Markt gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsfläche für die Bebauung in Herzogau wurde sehr behutsam ausgewählt. Die Bedarfseinrichtungen zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraße und die Stromversorgung sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Abrundung von Herzogau dar. Diese Erweiterung ist aufgrund der topographischen Lage und der Erschließungswirkung der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser und Strom) eindeutig abgrenzbar. Eine weitere Bebauung nach Westen Richtung Harburg scheidet durch die den Aufbau ei-

ner erkennbaren und natürlichen Ortsgrenze (vorhandene Gemeindeverbindungsstraße), der festgelegten Ortsrandeingrünung und des Trenngrüns im Regionalplan aus. Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebietes mit Schwerpunkt Wohnen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

a. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet Mlw mit Schwerpunkt Wohnen gemäß § 6 (2) 1, 2, 3 BauNVO.
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen Mlw wird die Wohnnutzung in einem von der Landwirtschaft geprägtem Umfeld ermöglicht. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, da in einem Mischgebiet Wohngebäude generell zulässig sind. Den künftigen Bewohnern muss klar sein, dass in einem Mischgebiet auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist und deshalb Belästigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen sind.

b. Maß der baulichen Nutzung

MI w

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,35
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,60
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
PD, SD, ZD	Satteldach, Pultdach, Zelddach (Dachneigung 10-30°)	
max. WH	(max. Wandhöhe)	6,5 m
	ab OK bestehenden Geländes bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut	
o	(Bauweise)	offen
	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)	

IV. ERSCHLIESSUNG

1. STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG

Die äußere Erschließung des Mischgebietes MlW "Herzogau II" erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße, die an die Staatsstraße 2114 anschließt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu geplante Anliegerstraße.

2. WASSERVERSORGUNG

Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem Versorgungsnetz des „Marktes Pilsting“ mit Geschäftssitz in 94431 Pilsting zugeordnet.

3. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die löschwassertechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Wasserleitung.

4. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch einen neu geplanten Kanal in der Anliegerstraße, sowie über Privatgrund (dingliche Sicherung durch den Markt Pilsting) mit Anschluss an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück großflächig zu versickern (Berechnung nach ATV DWA-M 153 und ATV DWA-M 138). Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

6. ABFALLENTSORGUNG

Der Ortsbereich von Pilsting wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

7. TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom problemlos angebunden werden.

8. ERDGASVERSORGUNG

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Erdgas Südbayern GmbH interessiert, das überplante Gebiet zu versorgen.

9. ALTERNATIVENERGIEN

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

V. IMMISSIONSSCHUTZ

1. LÄRMIMMISSION

Da das Planungsgebiet im Süden an die Staatsstraße 2114 anschließt wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner festgelegt. Dabei wurden passive Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern bzw. von Zwangslüftungen festgelegt, wenn Aufenthalts-, - Kinder- und Schlafräume in Richtung der Lärmquelle Staatsstraße liegen.

2. STAUB- UND GERUCHSIMMISSION

Die derzeit vorhandene Nutzung im Planbereich lässt im wesentlichen die üblichen, typischerweise von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen (Gerüche aus Düngungsvorgängen, Staubemissionen von Feldarbeiten, Herbizid- und Pestizidpartikel in der Umgebungsluft) ausgehenden Wirkungen für die Lufthygiene erkennen.

Neben diesen bei Anlagenzulassung zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v.a. Durchgrünung, großkronige Bäume, Hecken- und Wandbegrünung) Wesentliches zugunsten der Lufthygiene zu leisten.

Im Ergebnis wird die Planung insoweit zu keiner entscheidenden Verschlechterung führen müssen, zumal die normativen Anforderungen einer beständigen Anpassung und fortschreibungsfähig sind.

Die von einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehenden Staub- und Geruchimmissionen sind im geplanten Mischgebiet zu tolerieren.

VI. LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Die an das Baugebiet Mlw "Herzogau II" angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich, jedoch verpflichtet sich der Markt Pilsting, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes Mlw "Herzogau II" in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und weiterhin zu gewährleisten.

VII. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Von der Gesamtfläche des ca. 9.880 qm großen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Mlw "Herzogau, II" entfallen auf

- Öffentliche Grünflächen, ca. 493,00 qm
- ausgewiesene Ausgleichsflächen, ca. 1.640,00 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen, ca. 1.342,00 qm
- Nettobauland (Mlw), ca. 6.405,00 qm

VIII. GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne der § 15 – 17 BNatSchG.

1.2 Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

1.3 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln und ebenso der seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Für das Planungsgebiet, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird, wird der Eingriff im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet und ein entsprechender Ausgleich berechnet.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der seit dem 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht, die Pläne Bestand, Eingriff und Ausgleich, M 1: 1000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

2.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß §. 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen. Zur Realisierung der fachlichen Ziele ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes unabdingbar, um im Einzelbauantrag die Festsetzungen zu realisieren und damit die geplanten Ziele zu erreichen.

3. ALLGEMEINES

3.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet Mlw "Herzogau II" befindet sich im Südwesten der Ortschaft Herzogau der Marktgemeinde Pilsting. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2114. Die westlich angrenzenden Flur-Nummern sind als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mlw „Herzogau, II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.880 m². Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Neben der Fläche für die Erschließungsstraße, sind die privaten Grünflächen und die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

3.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Pilsting hat am 26.04.2011 beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 19 zu ändern. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Mlw „Herzogau II“ gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

4. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

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

Die Aussagen der Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 19 geändert und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

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	Ausweisung des Mischgebietes mit Schwerpunkt Wohnen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraßen
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Aufbau eines Trennsystems, Ableitung des Oberflächenwassers breitflächig in den Untergrund auf privaten Flächen.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Von dem Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Zum Schutz der Anwohner gegenüber der Lärmquelle Staatstraße wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.
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	Im gesamten Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen. Oberflächenwässer werden großflächig in den Untergrund versickert.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	Durch die bereits vorhandene Bebauung bestehen bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Mischgebietes mit Schwerpunkt Wohnen und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung und der Pflanzung von Großbäumen entlang der Anliegerstraße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

4.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Dingolfing - Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 - Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.

Aufgrund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der regionalen Entwicklungsachsen Landshut-Deggendorf und Landau-Straubing, sowie der vorhandenen und geplanten Infrastruktur kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Das Landesentwicklungsprogramm sieht folgenden Grundsätze und Ziele in der Siedlungsentwicklung vor:

- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Desweiteren sieht der Regionalplan westlich des Planungsgebietes ein Trenngrün vor. Es handelt sich dabei um das Trenngrün 20 zwischen Harburg und Pilstinger Moos. Durch die Ausweisung des Planungsgebietes mit einer Ortsrandeingrünung nach Westen hin wird damit ein sinnvoller Abschluss der Ortschaft Herzogau gefunden.



Durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße im Westen findet der Ortsrand von Herzogau Richtung Harburg seinen natürlichen Abschluss. Durch die vorhandene Fläche zwischen der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße und dem östlichen Ortsrand von Harburg ist die dauerhafte Trennung der zwei Ortschaften gegeben.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Marktgemeinde Pilsting für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für eine organische Siedlungsentwicklung zu schaffen.

4.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplanes

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 durchgeführt.

4.3 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete

In diesem Bereich ist weder ein Landschaftsschutzgebiet noch ein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet.

4.4 Biotopkartierung Bayern

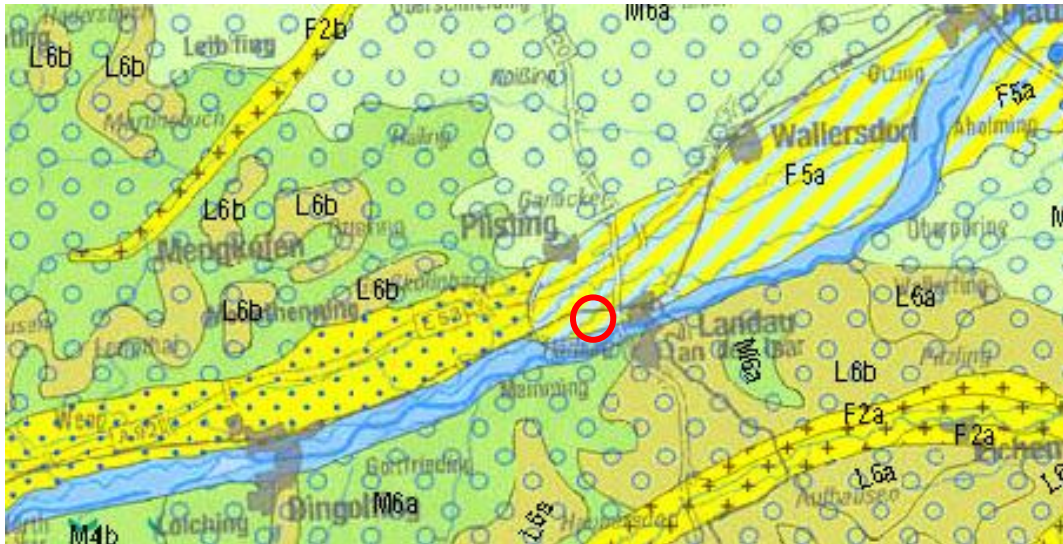
Biotopkartierung Bayern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein kartiertes Biotop vorhanden.

4.5 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.880 m². Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich. Für diese Fläche wurde die Bestandsaufnahme bezüglich der Schutzgüter durchgeführt.

4.7 Potentielle Natürliche Vegetation



(Ausschnitt aus der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern)

Die Potentiell Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

4.8 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

4.8.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Intensiv genutztes Grünland Größe 9.880 m²,
hier handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, bzw. einer seit mehreren Jahren brachgefallenen Ackerfläche, die fast vollständig mit Goldrute bedeckt ist.



Grünland



Ackerbrache mit Goldrute

Gemäß Leitfaden wird dieser Biotoptyp als **intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

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

Durch die Planung wird in diese Lebensbereiche eingegriffen bzw. werden diese Flächen zum Teil entfernt. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt werden die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in diese Schutzgüter erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

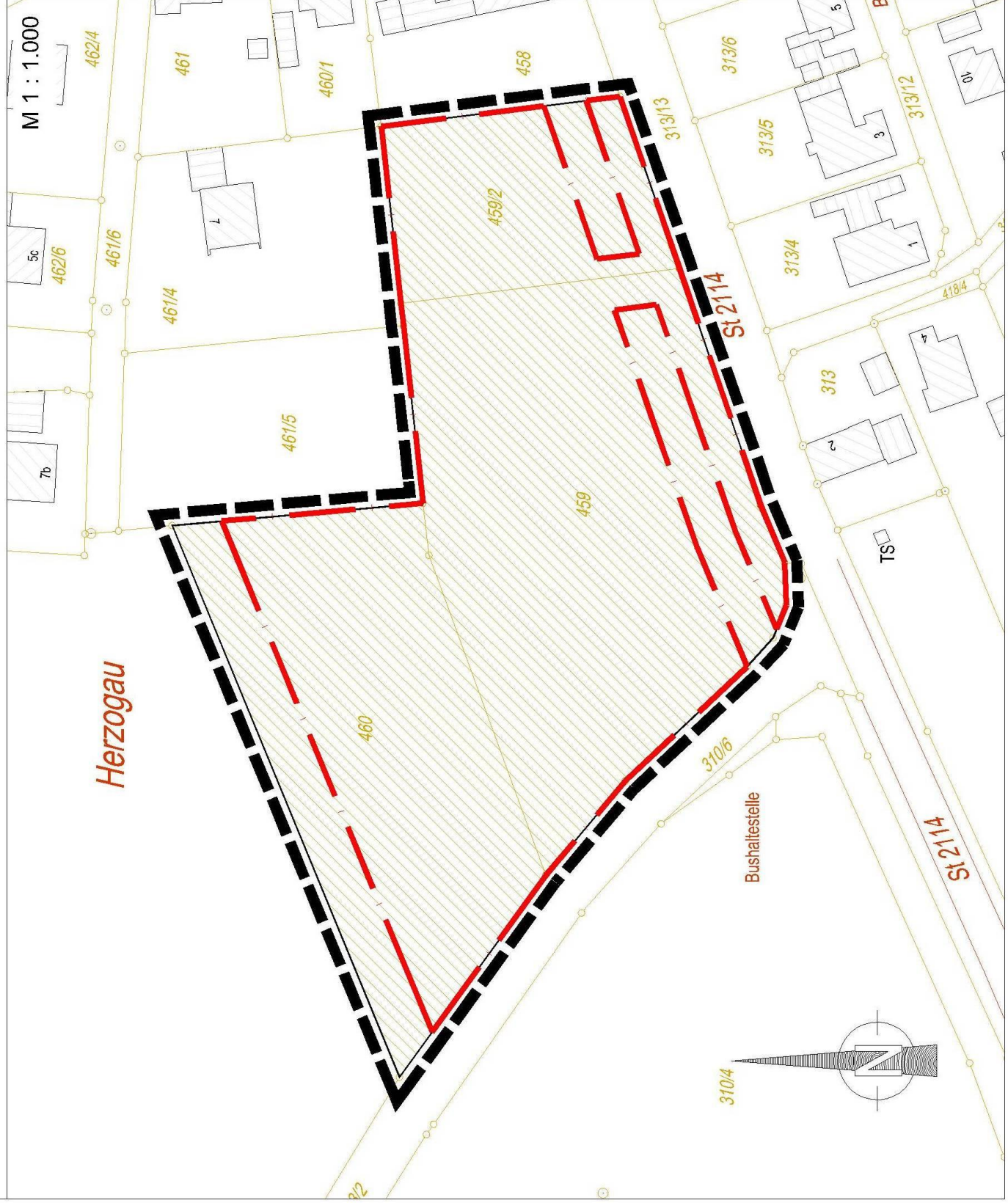
Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer bzw. mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung im Bereich der Bauflächen und zum anderen durch die neu zu bauende öffentliche Erschließungsstraße. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als geringe Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei dem intensiv genutzten Grünland um Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Plan 1 Bestand
Bebauungs WA "Herzogau II"

Marktgemeinde Pilisting
Landkreis Dingolfing - Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

Legende



4.9.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen.

Das Plangebiet ist am Rande des Isarmoores gelegen. Demzufolge findet sich auf Teilflächen anmooriger Boden mit einer insgesamt zuverlässigen Sickerfähigkeit. Der Grundwasserstand reicht bis auf etwa 1.50 bis 2.00 m unter Gelände heran.

Untersuchungen zu Bodenaufbau- und -beschaffenheit wurden nicht durchgeführt. Bedingt durch die Topographie und Morphologie des Geländes ist jedoch mit folgenden Böden zu rechnen:

Ab einem Tiefenbereich bis zu 0.5 m unter (Humus) Geländeoberkante sind z.T. anmooriger - kiesiger Boden anzutreffen, die für die Versickerung von Oberflächenwasser gut geeignet sind. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse ist mit keinen Erschwernissen bei den Erschließungsarbeiten zu rechnen.

Die statischen Erfordernisse für die vorgesehene Bebauung sind durch entsprechende Berechnungen (Statik) nachzuweisen.

Die mit einer Bebauung unvermeidbar einhergehende Versiegelung des Bodens mit dem zusätzlichen Verlust natürlicher Speicherfähigkeit soll mittels der Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung begrenzt bzw. kompensiert werden. Ein Defizit zulasten des Schutzgutes Boden verbleibt jedoch, auch bei Berücksichtigung der Tatsache, dass auch eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ohne nachteilige Wirkung für die ökologischen Funktionen des Bodens betrieben werden kann.

Nach geologischer Karte besteht der Boden im Planungsgebiet aus Schotter, alt- bis mittelholozän- Kies, sandig.

Es handelt sich um eine Fläche mit Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird im Bereich der Bebauung abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur auf diesen Flächen dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humisiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wieder hergestellt. Im Bereich der Baufenster 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 baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung in den Baufenstern und zum anderen durch die neu zu bauende Er-

schließungsstraße. 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.

4.9.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Von daher kann es mit zeitweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden die oberen Bodenschichten auf nur einem Teil der Fläche verändert und in den Bereichen versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen in diesen Bereichen verändert. So wird dadurch der Oberflächenabfluss in diesem Bereich erhöht, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens dort vermindert. Es sind aber keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser selbst zu erwarten.

In den Bereichen mit der zu erwartenden Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht. Es ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers großflächig in den Untergrund vorgesehen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird beeinträchtigt. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster und der geplanten Erschließungsstraße und damit der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand handelt.

4.9.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Für den Planbereich kann in etwa von nachfolgenden Klimadaten ausgegangen werden:

Durchschnittliche mittlere Lufttemperatur:	7 (8) °C
Jahresmittel der Lufttemperaturschwankungen:	20 °C
Eistage pro Jahr :	20 bis 30 Tage

Frosttage pro Jahr:	120	
Sonnentage pro Jahr:	40	
Jahresdurchschnittlicher Niederschlag:	680 bis 700 mm	
Windrichtungen:	Hauptwindrichtung im Jahresdurchschnitt	
	aus West: 34 %	aus Ost: 15 %
Sommer:	35 %	12 %
Winter :	33 %	15 %

Auffällige regionalklimatische Auswirkungen sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung, eine Begrenzung der Bodenversiegelung und durch den Grünkorridor entlang der inneren Gebieterschließung entgegenge wirkt werden.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Versiegelung von einem Großteil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. 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 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 (oberer Wert) erfasst.

4.9.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gebiet liegt im Westen der Ortschaft Herzogau und ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das geplante Baugebiet an. Im direkten südlichen Anschluss befindet sich die Staatsstraße 2114.

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.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung stellt bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Durch die zusätzliche Bebauung direkt am Ortsrand von Herzogau und der bestehenden Bebauung kommt es zu keinem nennenswerten zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird sich optisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a dieses als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) einzuordnen.

4.9.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Geruch)

Erholung

Beschreibung

Auf der Fläche befindet sich intensiv genutztes Grünland, welches im Osten und Süden an bestehende Siedlungsstrukturen angeschlossen ist und an die im Norden und Westen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließen.

Der bestehende Radweg von Harburg kommend endet mit der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Staatsstraße. Durch die Ausweisung des Baugebietes ergibt sich die Möglichkeit den Radweg in diesem Bereich fortzuführen. Das ist eine wenn auch kleine Verbesserung zum Bestand, bezogen auf das für die Erholung wichtige Ziel des Lückenschlusses des Radwegenetzes Richtung Landau.

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 dauerhaften Änderungen im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, und wird nach vollzogener Bebauung optisch nicht mehr störend wahrgenommen, da sie mit dem Bestand zu einer homogenen Einheit verschmilzt.

Ergebnis

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

Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Da das Planungsgebiet im Süden an die Staatsstraße 2114 anschließt wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner festgelegt. Dabei wurden passive Maßnahmen, wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern bzw. von Zwangslüftungen festgelegt, wenn Aufenthalts-, - Kinder- und Schlafräume in Richtung der Lärmquelle Staatsstraße liegen festgelegt.

4.9.7 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten.

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.

4.10 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensiv genutztes Grünland	Intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Hoher intakter Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ortsrandbereich städtische Siedlung (heterogene Bauform) → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Plan 2 Eingriff
Bebauungsplan "Herzogau, II"
Marktgemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

Legende

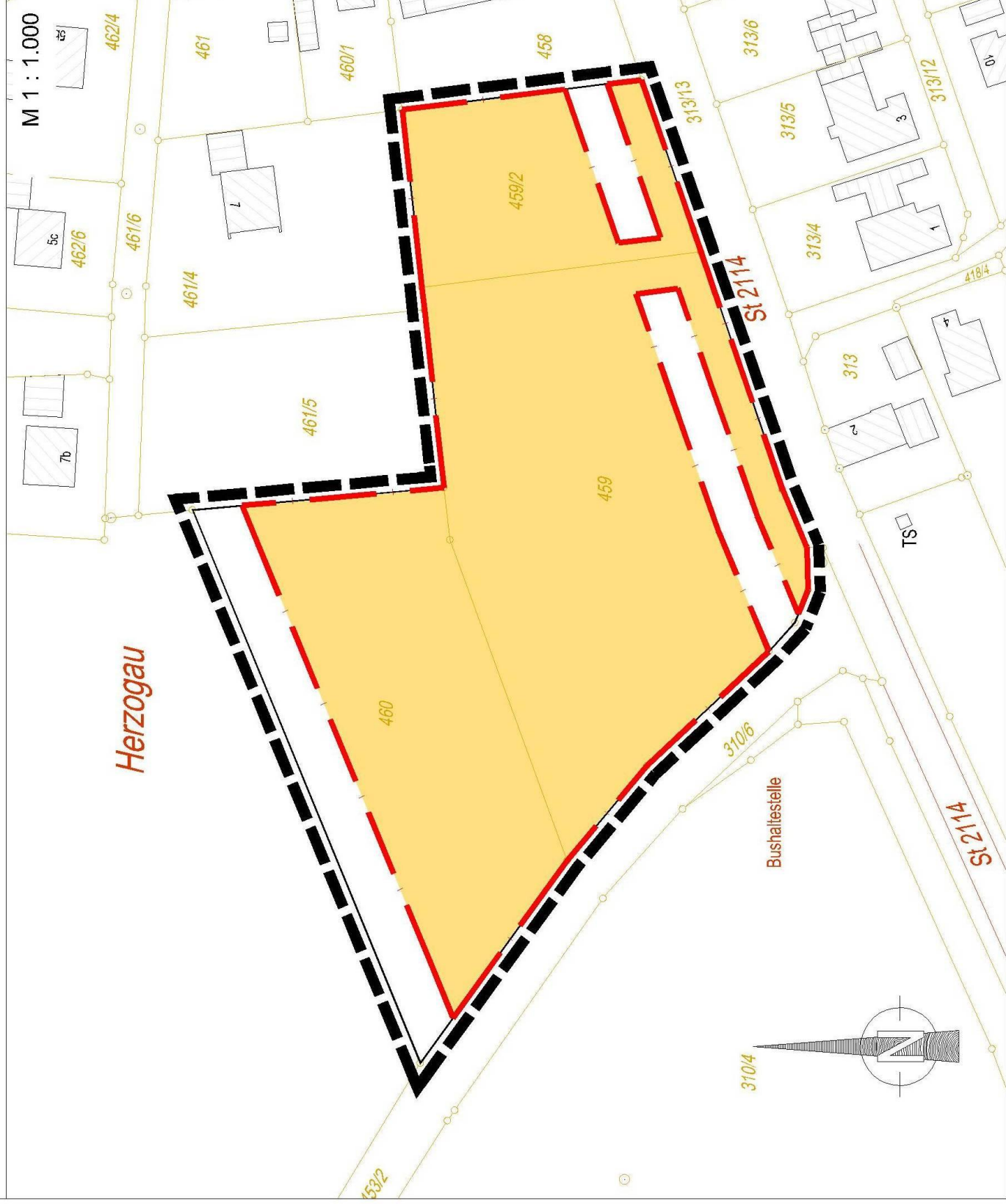
Eingriff intensives Grünland:
8.240 m²
Kategorie Faktor 0,2
erforderliche Ausgleichs-
fläche: 1.648 m²

Geltungsbereichsgrenze
Bebauungsplan

Baufläche 8.240 m²
= geplante Eingriffsfläche
geplante GRZ < 0,35
Typ B niedriger bis
mittlerer Versiegelungsgrad
**Gesamtbedarf an
Kompensationsfläche für
Bebauungsplan: 1.648 m²**

Flurnummer

Flurgrenze mit
Grenzstein



4.11 Auswirkungen des Vorhabens

Eingriffsgröße :	8.240 m²
Festgesetzte GRZ im MI:	kleiner/gleich als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ kleiner als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von < 0,35), Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) ist eine Faktorenspanne von 0,2 - 0,5 angegeben.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen (Pflanzgebot an der und westlichen Baugebietsgrenze und Überstellung der Erschließungs- und Staatsstraße mit Großbäumen) wird die Verwendung des untersten Faktors als gerechtfertigt angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,2	8.240 m ²	1.648 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			1.648 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von 8.240 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 1.648 m² erforderlich.

4.12 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	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
Arten- und Lebens-räume	x			x			x-	x		Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. In den intensiv genutzten Bereichen sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.
Boden		x			x			x		Hier handelt es sich in der Regel um ertragreiche Böden, anthropogen überprägt. Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt.
Klima/ Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
Wasser		x			x			x		Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand. Das Niederschlagswasser kann breitflächig in den Untergrund versickert werden.
Land-schafts-bild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.
Kultur und Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm		x				x		x		Durch die Neuausweisung des Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen entsteht keine zusätzliche Lärmquelle, die Überschreitungen der zulässigen Immissionen bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorrufen würde. Durch die im Süden gelegene Staatsstraße 2114 sind Schallschutzmaßnahmen auf der straßenzugewandten Hausseite erforderlich.

4.13 Nachweis der Ausgleichsfläche

Die gesamte Fläche des benötigten Ausgleichsflächenbedarfes kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 1.648 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erbringen.

Die Ausgleichsfläche in der Größe von ca. 1.640 m² auf der Fläche der Fl.Nr. 459 /TF 459/2 TF und 460 /TF wird intern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

4.14 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Planung der Ausgleichsfläche:

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 1.648 m² zu erbringen.

Auf der Ausgleichsfläche erfolgt die Anlage einer 2-3-reihigen Gehölzhecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung mit dem Entwicklungsziel einer Gehölzhecke mit magerem Krautsaum oder wahlweise die Pflanzung von Obstbäumen mit dem Entwicklungsziel einer mageren Streuobstwiese.

Folgende Maßnahmen werden bei einer Ausbildung der Ausgleichsfläche als **Gehölzhecke mit Krautsaum** festgesetzt:

- Pflanzung einer 2-3-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%) auf 75% der gesamten Länge aus autochthonem Pflanzmaterial
- Ansaat der offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut

Folgende Pflegemaßnahmen werden für die Gehölzhecke festgesetzt:

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 2 Jahren
- 2-maliges Ausmähen der Pflanzfläche mit Krautsaum(1. Mal bis Anfang Juni, zweites Mal im August)
- keine Düngung,
- Entfernung des Schnittgutes
- Keine Pflanzenschutzmittel
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Folgende Maßnahmen werden bei einer Ausbildung der Ausgleichsfläche als **mager-re Streuobstwiese** festgesetzt:

- - Pflanzung von Obstbäumen mit regionaltypischen Sorten

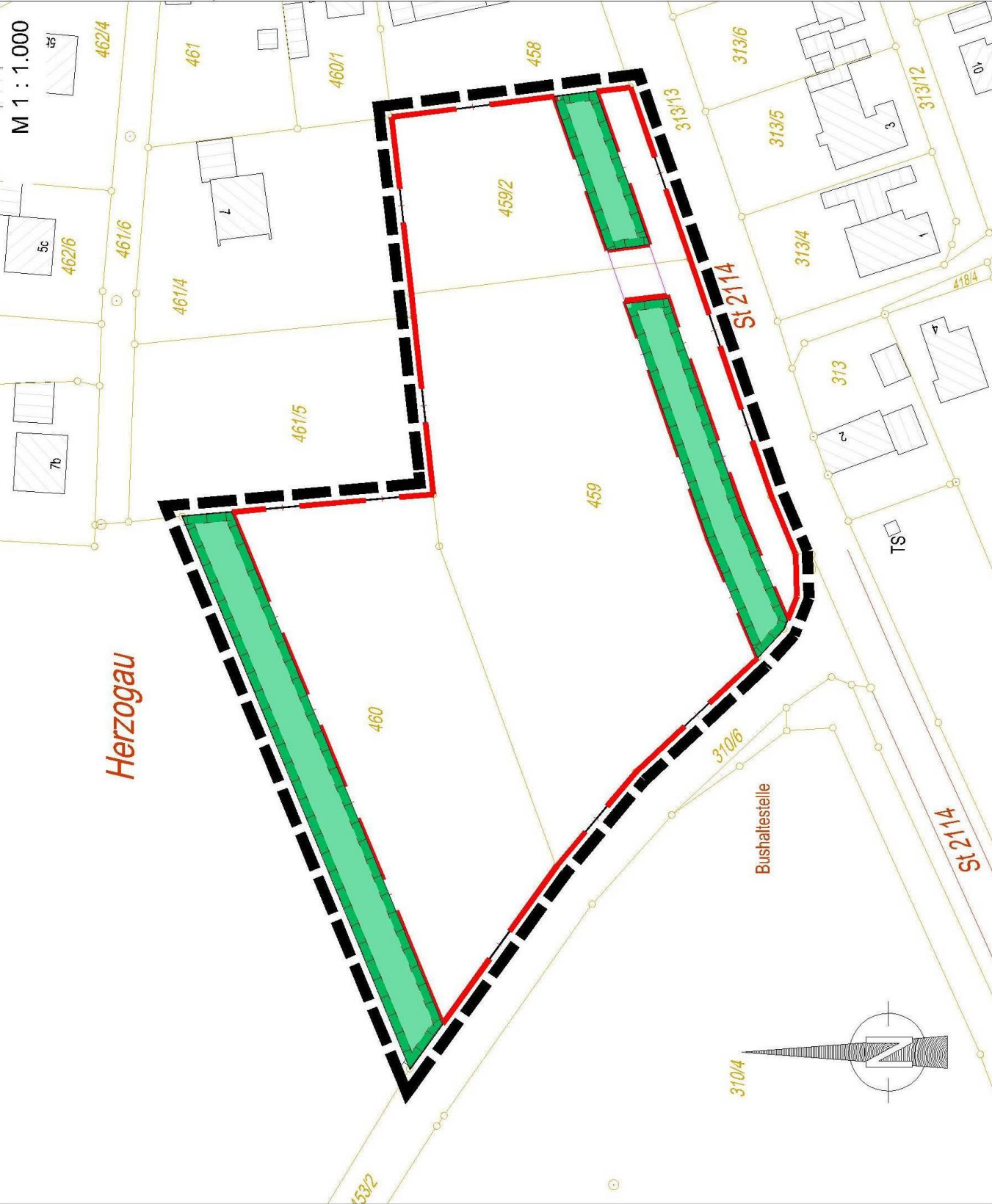
Folgende Pflegemaßnahmen werden für die magere Streuobstwiese festgesetzt:

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- 5 malige Mahd im Jahr zur Ausmagerung der Wiese, erster Schnitt vor dem 15. Juni
- anschließend 2 malige Mahd im Jahr zwischen dem 15.06. und 15.09.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Der Ausgleichsfaktor für diese Flächen beträgt auf Grund der oben aufgeführten Maßnahmen 1,0.

Damit steht eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.640 m² zur Verfügung. Für den Eingriff in den Naturhaushalt hervorgerufen durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von ca. 1.648 m² notwendig. Mit der Ausweisung dieser internen Ausgleichsflächen ist somit der Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan erbracht. Damit gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zeitnah mit der Erschließung ausgeführt. Hierzu ist eine ökologische Bauleitung erforderlich.

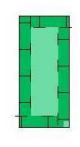


M 1 : 1.000

Plan 3 Ausgleich
Bebauungsplan
"Herzogau, II"

Marktgemeinde Pilsing
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

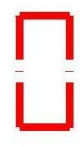
Legende



Ausgleichsfläche:
magere Streuobstwiese oder
Gehölzhecken mit Krautsaum
Flächengröße: 1.640 m²
Aufwertungsfaktor 1,0
anrechenbare Ausgleichs-
fläche: 1.640 m²



Geltungsbereichsgrenze
Bebauungsplan



Baufläche 8.240 m²

781

Flurnummer



Flurgrenze mit
Grenzstein

4.15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen erhalten.

Die 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) nutzen zu können.

4.16 Vermeidungsmaßnahmen

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

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung

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

- Versickerung des Niederschlagwassers breitflächig in den Untergrund
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

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

- Aufbau einer Baumreihe aus Großbäumen entlang der Erschließungsstraße und entlang der Staatsstraße
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

4.17 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.

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.

5. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich. Jedoch sollte die Marktgemeinde Pilsting kontrollieren, ob die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt und erhalten wird.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bereich ist im genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan überarbeitet.

Die Ansiedlung von bauwilligen Familien macht die Ausweisung des Mischgebiets mit Schwerpunkt Wohnen notwendig. Der räumliche Zusammenhang mit dem bestehenden Ort und die Anbindung an die bestehende Erschließung begründen den vorliegenden Bebauungsplan.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölz- und andere wertvolle Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Das Oberflächenwasser der Bauflächen wird großflächig in den Untergrund versickert.

Die Flächenentwicklung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen, so werden vor allem Boden, Wasser und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden als gering bis mittel sowie auf das Schutzgut Mensch auf Grund der bestehenden Vorbelastung als mittel eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden eine entsprechende Ausgleichsfläche errechnet und durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich mit den entsprechenden Maßnahmen der notwendige Ausgleich geschaffen.

IX. KLIMASCHUTZ

Durch zielgerichtete Bauleitplanung soll der Klimaschutz gefördert werden. Durch den Bebauungsplan wird dem Klimaschutz durch folgende Punkte entsprochen:

- durch die Ausweisung eines Geh- und Fahrradweges
- durch die Durchgrünung des Mischgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern.
- durch den Bau der Wohngebäude gemäß den neuesten Richtlinien der EnEV
- durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der geplanten Gebäude zur effektiven Nutzung des Daches für Photovoltaik,
- durch die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik am Dach)

X. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der E.ON für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße und des Gehweges wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Verweisen wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, sowie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringlich erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden.

Die geplanten Baumstandorte sind mit dem Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, örtlich abzustimmen, sodass in diesem Bereich möglichst keine Verlegungen unserer Anlagen erforderlich werden, ggf. sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Kosten dieser Schutzvorkehrungen hat nach TKG § 75 Abs. 5 der Veranlasser zu tragen.

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden.

Es wird daher angeregt, den Straßenverlauf so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Anlagen möglichst vermieden werden können.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Tel: 0781/919447-3279, Fax: 0391/580108490, mailto: IAK-VCS-Offenburg@viventto-cs.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

4. Auf die Niederschlagwasserfreistellungsverordnung NWFreiV wird hingewiesen. Die NWFreiV regelt mit den dazugehörigen technischen Regeln das erlaubnisfreie schadlose Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

XI. HINWEISE ZUR DENKMALPFEGE

Auf dem Gelände des geplanten Mischgebiets Mlw „Herzogau II“ bzw. der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt, wird jedoch als archäologische Verdachtsfläche (Lagerfläche im Österreichischen Erbfolgekrieg) eingestuft. Vor Baubeginn ist das Gelände durch Suchstreifen per Bagger mit Humusschaufel vom Ackerboden zu befreien. Vor den Bauarbeiten ist das Gelände durch die Kreisarchäologie oder das Landesamt für Denkmalpflege freizugeben.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 15. März 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012


Für den Antragsteller:
Pilsting, den 15. März 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012



Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

.....
(Unterschrift)

Iggensbach, den 15. März 2012
geändert am 02. Juli 2012
geändert am 15. Oktober 2012



Ursula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin