

---

# Gemeinde Pilsach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### Gewerbegebiet Pilsach – „An der B 299 – BA 2“

---



Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 15.11.2018



#### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4** Bauernschmitt • Enders • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	2
4.2 Verkehrsflächen	3
4.3 Ver- und Entsorgung	3
4.4 Immissionsschutz	3
4.5 Grünordnung	4
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	4
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	4
<b>5. FLÄCHENBILANZ – AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

Gliederung	Seite
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	8
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3 Boden	12
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	14
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Fläche	15
4.9 Wechselwirkungen	15
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>16</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>18</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>18</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Firma Betz-office+work, Pilsach, hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes an der B 299 beantragt. Vorgesehen ist die Errichtung von Lagerhallen.

Der Vorhabensträger hat die eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt über die betreffenden Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen. Um die Errichtung von Lagerhallen für den bereits in Pilsach ansässigen Betrieb zu ermöglichen, hat der Gemeinderat von Pilsach die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet beschlossen.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Pilsach an der B 299. Es umfasst das Grundstück 414 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 418 Gmkg. Pilsach und hat eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Südlich und westlich befinden sich bereits Gewerbebetriebe, im Norden eine Ausgleichsfläche und im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein begradigter Bachlauf.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Östlich grenzt der Talraum des begradigten Muschelgrabens an, der eine Leitlinie für den Biotopverbund darstellt und dessen Randzonen von besonderer Empfindlichkeit und Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Der Untergrund besteht aus Tonen des Jura und ist bedingt versickerungsfähig.

Der Geltungsbereich ist mäßig nach Süden und Osten geneigt.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Pilsach ist lt. Regionalplan der Region Regensburg Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Regensburg und ist über die B 299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionspezifische Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiterentwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern.

Die Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Pilsach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 1996 vor. Dieser weist die Vorhabenfläche als gewerbliche Baufläche aus.

Der Bebauungsplan ist deshalb gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, um Konflikte mit Immissionen zu vermeiden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 (Höchstgrenze gem. BauNVO) ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich. Schädliche Umweltauswirkungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung vermieden.

Mit einer Wandhöhe von 11,0 m und Firsthöhe von 14,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (EFOK) = Oberkante Erschließungsstraße wird die maximal zulässige Baukörperhöhe vorgeschrieben. Diese entspricht den Vorgaben zur Gebäudehöhe im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Dies ist erforderlich, um aufgrund der einsehbaren Lage negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die wirksame Abschirmung durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt, die die Kubatur der geplanten Halle widerspiegelt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude über 160 m Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich und dient einer optimalen Grundstücksausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften greifen die Vorgaben aus dem bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet auf. Damit wird ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt.

#### **4.2 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der B 299 aus über die bestehende Zufahrt zum vorhandenen Gewerbebetrieb. Eine Linksabbiegespur an der B 299 ist bereits errichtet.

Die bestehende Zufahrt soll nach Norden in einer Breite von 13 m verlängert werden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege.

Weitgehend unbelastetes Oberflächenwasser der Verkehrs- und Lagerflächen sowie unbelastetes Dachwasser wird im Bereich der Baufläche zurückgehalten und gedrosselt über die festgesetzte Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches in den Muschelgraben abgeleitet.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Etwas weiter entfernt befinden sich landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich mit Wohngebäuden (Bodenmühle, Auhof, Ibersmühle) sowie Wohngebäude in der Neumarkter Straße in Pilsach. Die angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiete sind hinsichtlich der zulässigen Immissionen eingeschränkt.

Falls erforderlich wird ein Schallgutachten zum Entwurf erstellt.

## 4.5 Grünordnung

### 4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung heimischer Gehölze sowie die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- die Funktionen des Muschelgrabens und seiner begleitenden Uferzonen als Lebensraum zu verbessern und zu entwickeln,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf den Baugrundstücken eine Mindestfunktion als Lebensraum zu gewährleisten,
- negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind außerhalb der Ausgleichsfläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### **Einzelbäume am westlichen Rand des Geltungsbereichs**

Nach Westen ist eine Überstellung mit 2 Einzelbäumen zur Gestaltung des Baugebiets vorgesehen.

Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Spitzhorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzabstand: Pflanzstandorte gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,  
Stammumfang 14/16 cm

Baumscheibe: mindestens 8 qm / Baum

### 4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

#### **Eingriffsminimierung**

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

### **Bewertung der Eingriffsfläche**

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet Kategorie I
Boden	Tonboden, intensiv genutzt, Kategorie I-II
Wasser	Oberflächengewässer im Osten angrenzend, Flächen mit mittlerem, nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurab- stand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, aber Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Ermittlung Eingriffsschwere**

Gewerbegebiet, GRZ  $\geq 0,35$ : Typ A (hoher Versiegelungsgrad)



### Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird analog zum südlich angrenzenden Gebiet im mittleren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,4** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 - 0,6).

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1	16.208 qm	x 0,4	6.483 qm
Summe			<b>6.483 qm</b>

### Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs ist im östlichen Teil eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese umfasst die bisher ackerbaulich genutzten Randzonen des Muschelgrabens. Dieser Bereich hat ein hohes Biotopentwicklungspotential und stellt zusammen mit dem Muschelgraben eine örtliche Achse für den Biotopverbund dar. Die Teilfläche hat eine Größe von 2.695 qm.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: Feuchtgebietskomplex mit feuchten Hochstaudenfluren und Auwald

Maßnahmen: Teilweiser Bodenabtrag mit Schaffung von Rückhaltemulden, (hier Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet möglich), abschirmende Bepflanzung zur gewerblichen Baufläche, teils natürliche Entwicklung zu Auwald zulassen, teils Initialpflanzung

### Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Eingriff eine Teilfläche von 3.788 qm der Fl. Nr. 215, Gmkg. Pilsach als externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Bestand: mäßig artenreiches, nährstoffzeigendes Wirtschaftsgrünland im Talhang zum Pfeffertshofener Bach

Entwicklungsziel: artenreiches, extensiv genutztes Grünland mit einjährigen Brachstrukturen und landschaftsbildprägenden Baumpflanzungen

Maßnahmen: Extensivierung der Grünlandnutzung durch Aufgabe der Düngung und Verringerung der Schnitthäufigkeit, Pflanzung von 2 Nussbäumen im westlichen Teil der Ausgleichsfläche

Pflege: regelmäßige Mahd ohne Düngung und mit Mähgutentfernung ab 01.07., dabei jeweils 10 % der Fläche von der regelmäßigen Mahd aussparen, z. B. Randstreifen im Süden oder Osten der Fläche, Brachstreifen jährlich wechseln, so dass immer eine einjährige Brache vorhanden ist

## 5. Flächenbilanz – Auswirkungen der Planung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	qm
Gewerbegebiet	16.007 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	870 qm
Ausgleichsfläche	2.695 qm
<b>Summe</b>	<b>19.572 qm</b>

Durch die Planung kann das Vorhaben eines ortsansässigen Gewerbetreibenden verwirklicht werden und die Gemeinde als Wirtschaftsstandort mit ihrer guten Verkehrsanbindung nachhaltig weiterentwickelt werden. Die ökologischen Potentiale der Randzonen des Muschelgrabens werden aufgegriffen und durch Festsetzung als Ausgleichsfläche verbessert.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet südlich Pilsach an der B 299. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Lagerhallen geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers. Da die Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, sind auch andere Standorte nicht sinnvoll. Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und der Verkehrs- bzw. Ausgleichsflächen ergibt sich keine sinnvollere Alternative. Die Anordnung der Ausgleichsflächen im Randbereich des Muschelgrabens ist die gestalterisch und ökologisch beste Lösung.

## **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

#### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Festsetzungen zum Wasserrückhalt berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feiernaherholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Im näheren Umfeld des Vorhabens liegen keine Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Weiter entfernt befinden sich landwirtschaftliche Anwesen im Außenbereich mit Wohngebäuden. Hier besteht eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse. Mögliche Immissionsorte sind Wohngebäude bei der Bodenmühle, am Auhof, in der Ibersmühle und in der Neumarkter Straße in Pilsach.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat kaum Funktionen für die Naherholung. Vorbelastungen sind das bestehende Gewerbegebiet, die A3 und die Bundesstraße. Besondere Landschaftselemente sind mit Ausnahme des begradigten Muschelgrabens nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebiets verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Die nächsten Wohnhäuser im Außenbereich sind aber über 100 m vom Geltungsbereich entfernt, mögliche Immissionen werden durch die dazwischen liegende Bebauung abgeschirmt. Falls erforderlich müssen Einschränkungen der Lärmemissionen ergänzt werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsferne Freiflächen verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass die weiter reichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität****Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der gesamte Geltungsbereich ist intensiv ackerbaulich genutzt. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der mit Sohlschalen ausgebaute und begradigte Muschelgraben. Er hat nur einen sehr schmalen Saum mit einzelnen Feuchtigkeitszeigern, die landwirtschaftlichen Nutzflächen grenzen teils direkt an. Es sind keine naturnahen Lebensräume oder kartierten Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich ist zudem durch das vorhandene Gewerbegebiet erheblich vorbelastet. Dadurch sind

auch keine überörtlichen Funktionen für den Biotopverbund vorhanden. Ein Potential für einen örtlichen Biotopverbund bildet der begradigte Bachlauf des Muschelgrabens.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 2 ha Ackerflächen verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Abschätzung** durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands mit Ausnahme von bodenbrütenden Vogelarten nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche sind zwar aufgrund der angrenzenden Bebauung eher unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Feldlerche ist im Naturraum weit verbreitet, ebenso wie weitere potentiell vorkommende Bodenbrüter. Mit seltenen Arten ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet nicht zu rechnen.

Das individuelle Tötungsverbot wird durch Festsetzung einer Beräumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit berücksichtigt.

Unter Bezug auf Größe und Stabilität der Populationen der im Baugebiet potentiell vorkommenden Feldlerche und ggf. weiterer verbreiteter Bodenbrüter im Naturraum und im natürlichen Verbreitungsgebiet sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes (Schaffung von Flächen, die den Lebensraum für die Feldlerche und anderer Bodenbrüter aufwerten) ist festzustellen, dass das Planungsvorhaben nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes geschützten Vogelarten führt (Art. 13 Vogelschutzrichtlinie).

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.3 Boden**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich genutzte Böden und Tonböden des Jura. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als gering einzustufen.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden von ca. 1,6 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Ausgleichsflächen in Bachnähe vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.4 Wasser**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind vor allem die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Oberflächengewässer sind nur am Rand des Geltungsbereichs vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

### **Beschreibung und Bewertung**

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Tonschichten im Untergrund geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutz zonen sind nicht vorhanden. Östlich grenzt der Muschelgraben an. Er ist begradigt und mit Sohlschalen ausgebaut und von den Bauflächen nicht berührt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,6 ha des Vorhabenbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Flächen zur Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen zum Muschelgraben hin, was eine Verbesserung der Lebensraumqualität und Funktion für den Wasserhaushalt des Muschelgrabens darstellt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**



#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

#### Beschreibung und Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, Sie haben Teilfunktionen für den Luftaustausch im Belastungsraum Neumarkter Becken. Diese Funktion ist allerdings aufgrund der großen Entfernung zum Stadtgebiet und der geringen betroffenen Teilfläche nur von geringer Bedeutung.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen zu erwarten.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen und durch bestehendes Gewerbe vorbelastet. Bedingt durch die Lage in einem weiten Becken mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die gegenüber der bestehenden Vorbelastung hinzu kommende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch eher gering.

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche entsprechende Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

#### **4.8 Fläche**

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es handelt sich derzeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird eine bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche beansprucht. Die neu beanspruchte bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt ca. 2 ha. Dieser Flächenzuwachs ist sowohl bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde wie auch bezogen auf die Baufläche gering.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.7 beschrieben.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Talraum des Muschelgrabens. Eingriffe in diesen Bereich oder negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr wurde das Potential des Muschelgrabens aufgegriffen, um die Randzone als Ausgleichsfläche aufzuwerten.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

## 5. **Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 2 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pilsach stellt den Talzug des Muschelgrabens als mögliche Ausgleichsfläche dar. Diese Vorgabe wird durch die vorliegende Planung umgesetzt.

## 6. **Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist und Arbeiten zur Tagzeit erfolgen.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Diesbezüglich erfolgen aufgrund der Art des Vorhabens aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Besondere Risiken bestehen nicht. Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderen Risiken hinsichtlich möglicher Katastrophen. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken bestehen aufgrund der Art des Vorhabens nicht.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.5 des Teils A der Begründung. Es sind ca. 0,65 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her gut geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen, insbesondere auch im Hinblick auf den Artenschutz.

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote zur Einbindung der Bauflächen,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung von Flächen zur Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

### **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Da die Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist ggf. mit anderen gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Die Umweltauswirkungen sind gegenüber der Nullvariante vertretbar.

## 9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Flächen zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 10. Zusammenfassung

Nach Umsetzung des Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

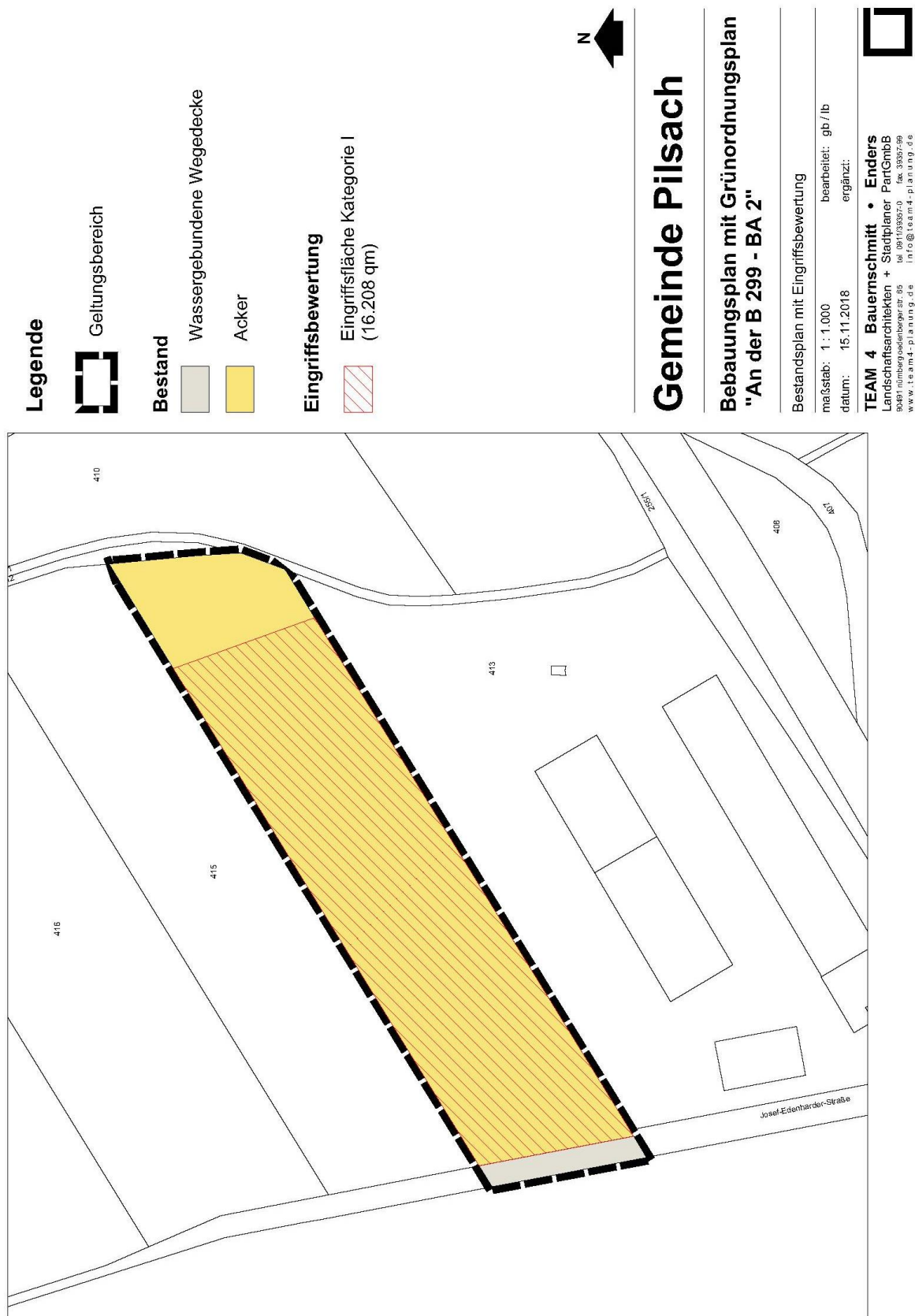
Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

1. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung



## 2. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

### a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

### b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche *
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum*
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide*
Salix cinerea	Grauweide*
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball*

\* nur an Feuchtstandorten am Muschelgraben