

**Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 3 des
Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan
„Bürgerwiesen“
in Pilsting**

Gemarkung Waibling

Fassung vom 29.03.2021

Gemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
2.	Umweltbericht	3
2.1.	Rechtliche Grundlagen	3
2.1.1.	Naturschutzgesetz	3
2.1.2.	Baugesetzbuch.....	3
2.1.3.	Allgemeines.....	4
2.1.3.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1.3.2.	Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung	6
2.1.3.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	6
2.1.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
2.1.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.1.6.	Gep plante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.1.6.1.	Vermeidung und Verringerung	17
2.1.6.2.	Ausgleich.....	18
2.1.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
2.1.8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
2.1.9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
2.1.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

In der Marktgemeinderatssitzung vom 21.09.2020 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 51 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Aufgrund der bereits vorgenommenen neuen Parzellenaufteilung im südöstlichen Bereich des Baugebietes (derzeit GI 4) und die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße mit Wendehammer (Straßenbezeichnung: Bürgerwiesen), sowie dem Ausbau der Gottlob-Auwärter-Straße und des anliegenden Kreisverkehrs in der ST 2074 ist es erforderlich diesen städtebaulichen Missstand durch ein Deckblatt zum Bebauungsplan zu berichtigen.

Weiterhin soll aufgrund der jetzigen Parzellengröße die Art (Einstufung eines Teilbereiches als GE) und das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

Die Änderung der Nutzungsart in dem dargestellten Teilbereich bedingt eine Abstufung des Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2968. Durch die neue Parzellenaufteilung werden auch die neu erforderlichen Baugrenzen angepasst, sowie die Bebaubarkeit mit Festsetzung des Urgeländes dargestellt.

2. Umweltbericht

2.1. Rechtliche Grundlagen

2.1.1. Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

2.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

2.1.3. Allgemeines

2.1.3.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

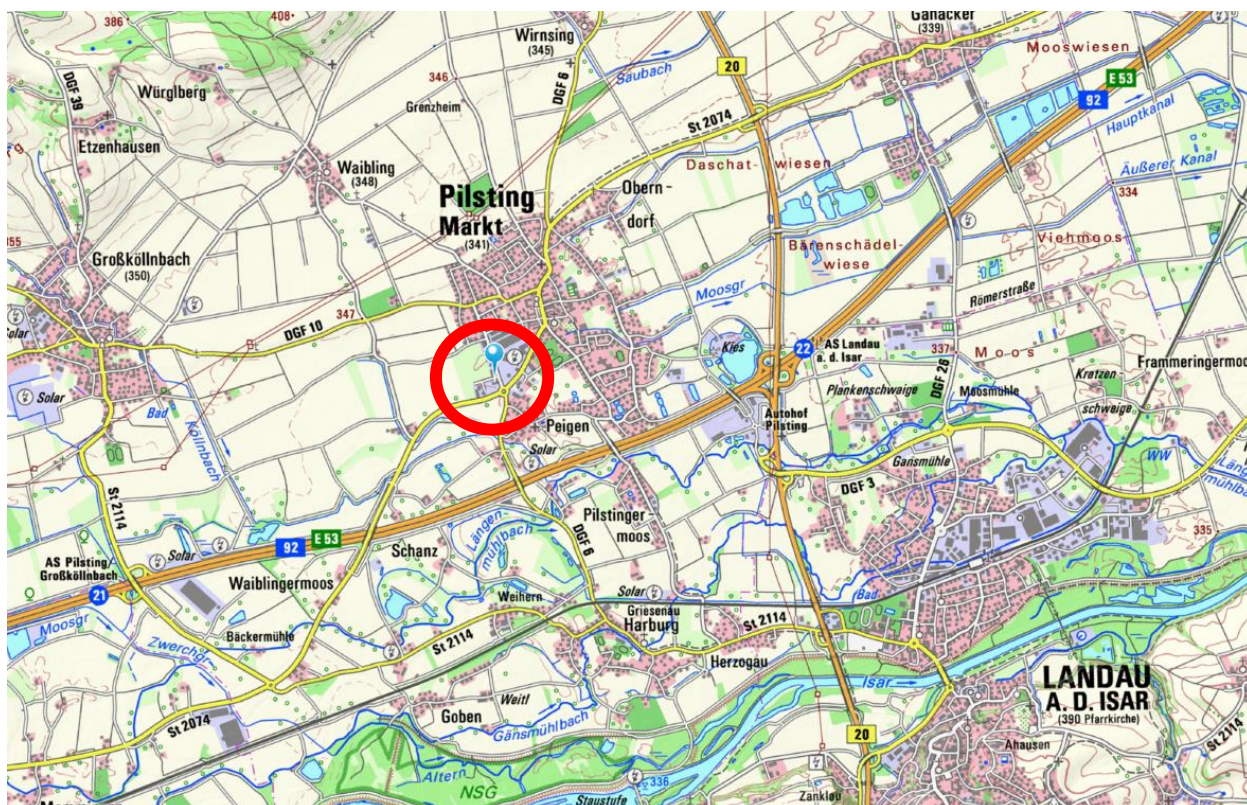
Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Dingolfing – Landau, ca. 6 km nordwestlich der Stadt Landau a. d. Isar.

Die Entfernung zur Stadt Dingolfing beträgt ca. 15 km.

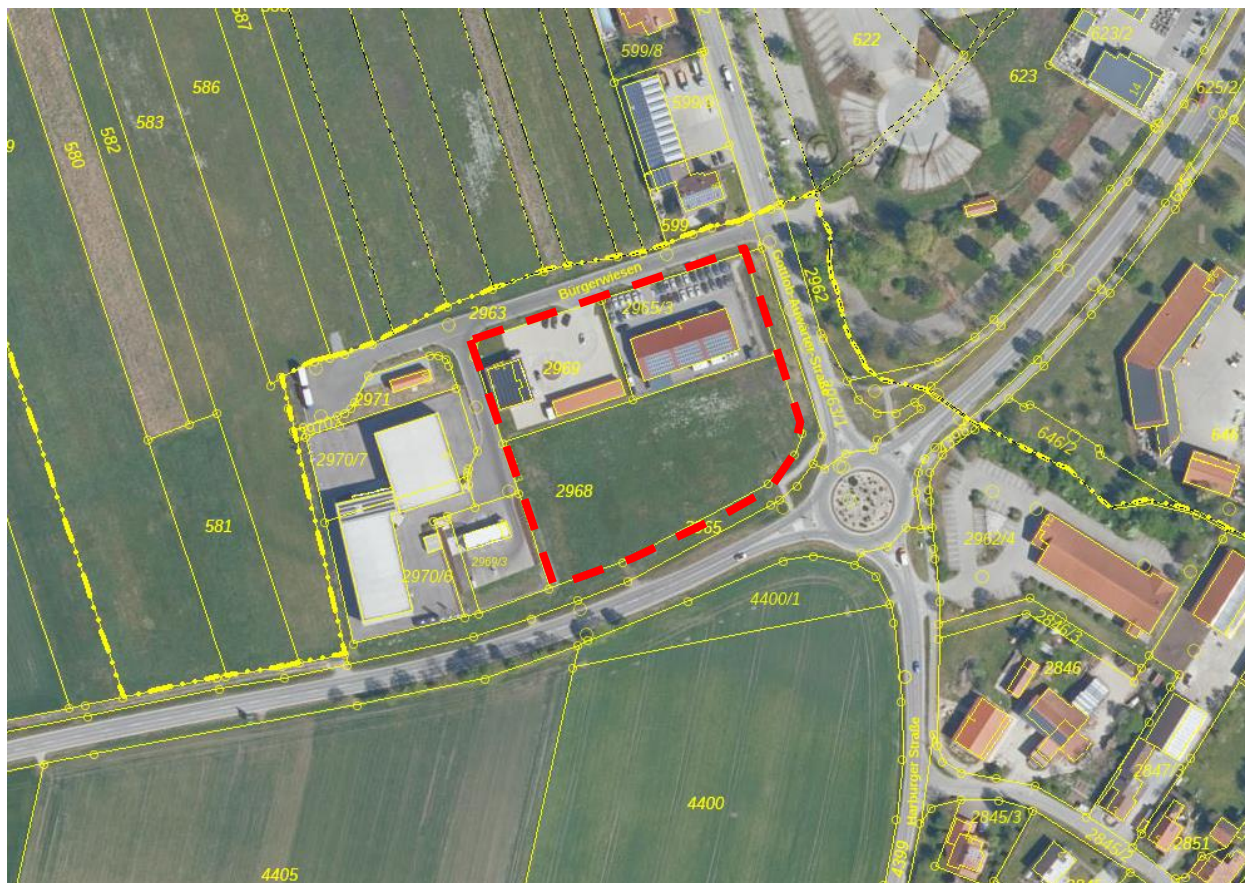
Das betroffene Gebiet liegt in der Marktgemeinde Pilsting des Landkreises Dingolfing–Landau am westlichen Ortsrand von Pilsting. Von Osten grenzt die Gottlob-Auwärter-Straße den Geltungsbereich ab. Der Planbereich ist im Süden durch die Staatsstraße 2074 und im Norden durch die Straße „Bürgerwiesen“ begrenzt.

Die Fläche beträgt ca. 1,1 ha und betrifft die Flurnummern Fl.-Nr. 2965/3, 2968, 2969 der Gemarkung Waibling.

Übersichtsplan Topographische Karte (nicht maßstäblich, BayernAtlas 03/2021)



Lageplan Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2021)



2.1.3.2. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung im Bereich des Bebauungsplanes Bürgerwiesen wieder hergestellt werden.

Im Zuge der Änderung wird aufgrund der jetzigen Parzellengröße die Art (Einstufung eines Teilbereiches als GE) und das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Umfang der planlichen und textlichen Änderungen können im zugehörigen Bebauungsplan nachgelesen werden.

2.1.3.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

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.

Auf Grund 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.

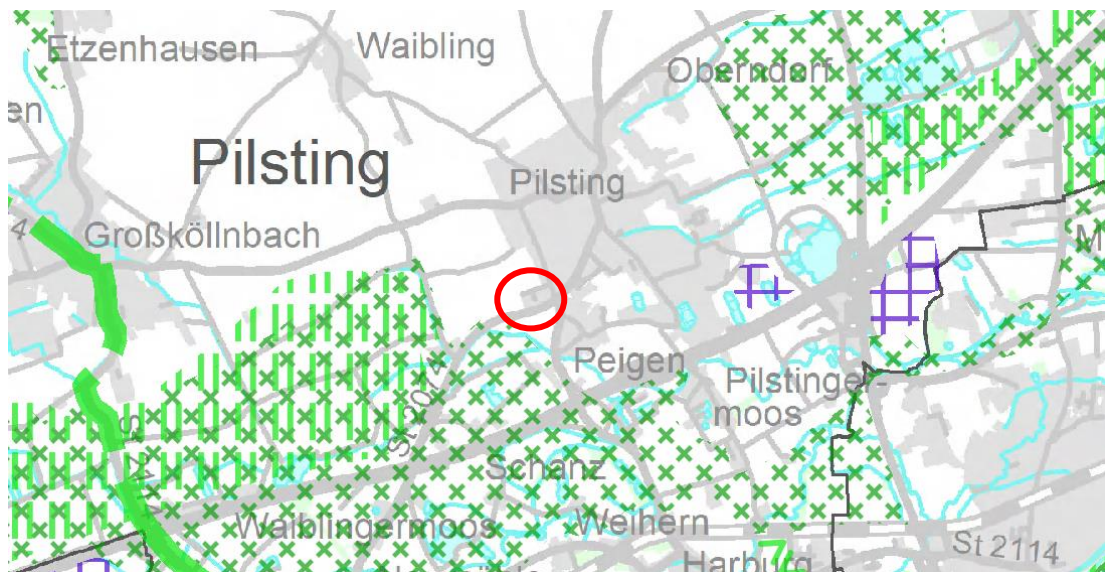
Der Regionalplan der Region 13 sieht folgendes Ziel vor:

- Verbesserung des Dienstleistungsbereiches
- Insbesondere in den zentralen Orten ist darauf hinzuwirken, dass für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen zur Verfügung stehen
- In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

Die Änderung des Bebauungsplanes steht dem oben aufgeführten Ziel der Regionalplanung nicht entgegen

Spezielle Kennzeichnungen zu Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind im Wirkraum des beplanten Areals nicht vorhanden.

Südlich gelegen befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18, sowie östlich der Regionale Grünung 8 - Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting (ID 0/130605/00/00). Beide erfahren durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung.



Auszug Regionalplan (nicht maßstäblich, RISBY, 2018)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Geltungsbereiches durchgeführt. Für detaillierte Aussagen wird auf die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.



Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Pilsting (nicht maßstäblich)

Spezieller Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Da es sich bei dem Verfahren um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bürgerwiesen handelt, der Bestandssituation und der gegebenen Nutzung im Geltungsbereich ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.

Die intensive Nutzung schließt eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten aus.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten keine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben sind.

2.1.4. 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. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand von Pilsting, nördlich des Ortsteils Peigen nördlich bzw. östlich der Kälberwiesenstraße. Das Planungsvorhaben befindet sich in einem gewerblich geprägten Gebiet. Derzeitig befinden sich zwei Autohäuser mit angrenzenden Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter im Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- und Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Zudem sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf der Fläche ersichtlich. Ca. 60 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Teilfläche des kartierten Biotops „Nasswiesen und Extensivwiese westlich von Pilsting“ (ID: 7341-1108-003). Der Biotop erfährt durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung.



Lage Biotopkartierungen(rot) (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 2020)

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich als Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald (FIS-Natur online) angegeben.

Im Geltungsbereich selbst wurden keine schützenswerten Vegetationsbestände festgestellt. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird das Gebiet im Norden entlang der Straße „Bürgerwiesen, als auch im Osten entlang der Gottlob-Auwärter Straße mit Bäumen gesäumt. Auf der Flurnummer 2968 wurde ein artenarmes Grünland festgestellt.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung gehen keine Lebensräume mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung verloren. Es werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen im Vergleich zum genehmigten Bestand vorgenommen. Durch die Abstufung eines Teilbereiches zu einem Gewerbegebiet, wird von einer geringeren Belastung des Schutzgutes zum jetzig genehmigten Bestand ausgegangen.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird bereits jetzt eine gewerbegebietsähnliche Nutzung durchgeführt. Daher befinden sich im Planungsgebiet keine wertvollen Strukturen bzw. Lebensräume. Flora und Fauna beschränken sich in diesem Gebiet auf ein kleines Artenspektrum.

Baubedingt werden die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen. Damit wird die Bodenstruktur dauerhaft verändert. Ebenfalls werden größere Teilbereiche der Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Durch das bestehende Baurecht, keine Erhöhung des Versiegelungsgrades bzw. die Abstufung eines Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet wird von keinen zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplandeckblatt ausgegangen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine nennenswerten Eingriffe in die Natur ersichtlich.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

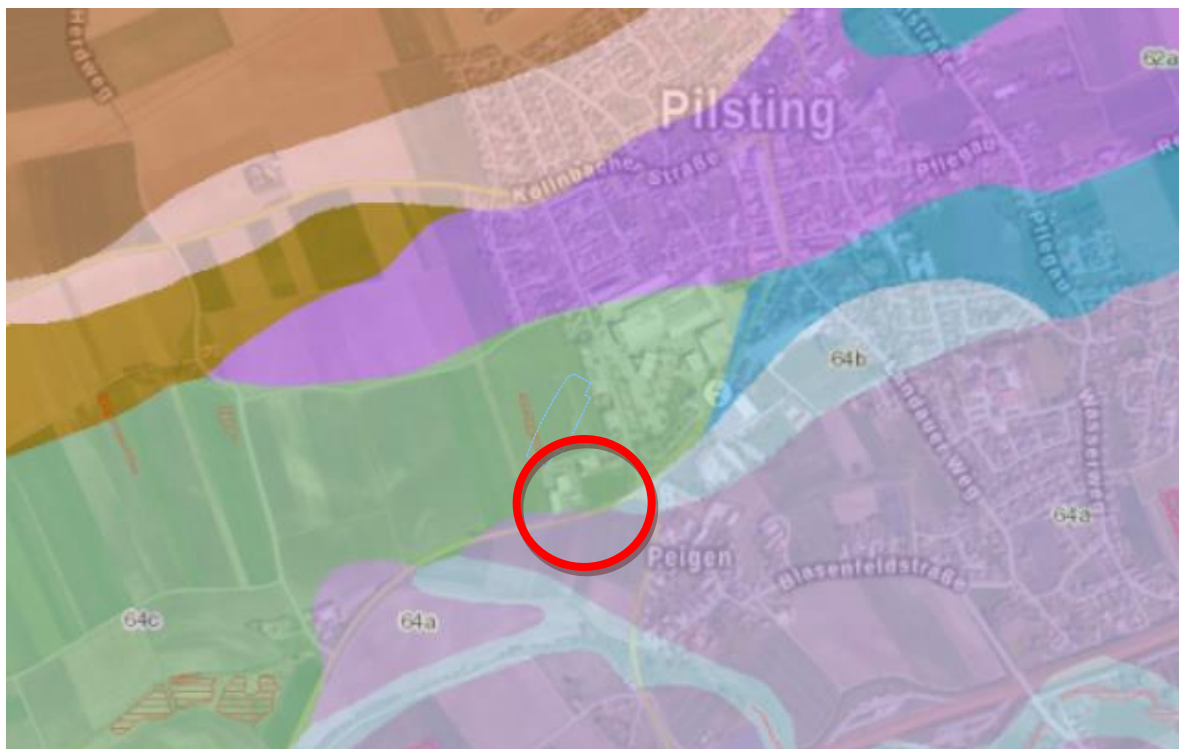
B. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumeinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Ssymank). Die Untereinheiten gemäß Arten und Biotopschutzprogramm sind im Geltungsbereich zweigeteilt beschrieben. Der nördliche Teilbereich liegt im Bereich des „Unteren Isartals“, bzw. der südliche im „Unteren Isartal und Isarmündung“. Laut Daten des BayernAtlas wird der Boden wie folgt beschrieben:

Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment



Übersichtskarte Boden (Maßstab 1:25000, UmweltAtlas Bayern, 2021)

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich wird das Gelände baubedingt verändert. Der Oberboden wird dort großflächig abgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster wird ein großer Teil der Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Durch das bestehende Baurecht, keine Erhöhung des Versiegelungsgrades bzw. die Abstufung eines Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet wird von keinen zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplandeckblatt ausgegangen. Durch das geplante Vorhaben entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Boden.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Grundwassers können nicht getroffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasserleiter Quartär - Landshut. Laut UmweltAtlas Bayern (Gewässerbewirtschaftung) befindet sich dieser chemisch in einem schlechten bzw. mengenmäßig in einem guten Zustand. Die Komponente Nitrat wird hier in einem guten Zustand (geringe Konzentrationen) dargestellt. Hingegen die Komponente PSM (Pflanzenschutzmittel) wird als schlecht beschrieben.

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand von im Mittel ca. 1,1 m.

Dies ist für den Markt Pilsting ein im normalen Bereich befindlicher Grundwasserflurabstand.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie HQ 100.

Auswirkungen:

Durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der Gebäudedächer soll im Geltungsbereich versickert werden.

Ergebnis:

Da keine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum genehmigten bestand auf der Fläche durchgeführt wird, wird von keiner weiteren und somit geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers ausgegangen.

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage an der Staatstraße 2074, der bestehenden gewerblichen Nutzung des Geländes und den angrenzenden Gewerbebetrieben ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Die Niederschläge betragen durchschnittlich 800 mm im Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt 9,7 °C (climate-data.org, 2021).

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

Auswirkungen:

Die jetzige gewerbeähnliche Nutzung des beplanten Areals und die angrenzenden Gewerbebetriebe stören das Kleinklima im Geltungsbereich. Durch die hohe Versiegelung kann es zu einer kleinflächigen Überwärmung kommen.

Die Frischluftproduktion des Ortes wird aufgrund der bestehenden gewerbeähnlichen Nutzung nicht zusätzlich gestört.

Da die Gemeinde Pilsting im ländlichen Raum mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen hat, ist von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen.

Auch während des Geschäftsbetriebes ist mit lufthygienischen Belastungen durch den Einkaufsverkehr zu rechnen.

Ergebnis:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Ssymank). Die Untereinheiten gemäß Arten und Biotopschutzprogramm sind im Geltungsbereich zweigeteilt beschrieben. Der nördliche Teil liegt im Bereich des „Unteren Isartals“, bzw. der südliche im „Unteren Isartal und Isarmündung“.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch das bestehende Industriegebiet, die angrenzenden Gewerbebetriebe, die angrenzende Staatsstraße 2074.

Im Süden auf gegenüberliegender Seite der Staatstraße bzw. im Norden befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzen an den Geltungsbereich weitere Gewerbebetriebe an. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich die Gottlob-Auwärter Straße an, welcher Teilflächen des Industriegebietes Bürgerwiesen folgen.

Auswirkungen:

Das Gelände liegt südwestlich des Ortskernes des Marktes Pilsting direkt im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht in Gehölzstrukturen eingegriffen. Das Gelände befindet sich in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft, die von einem bestehenden Industriegebiet stark geprägt ist.

Daher ist in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dem Gebiet eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuschreiben.

Durch die festgesetzte Grünordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine optimale Einbindung des beplanten Areals in die Landschaft.

Ergebnis:

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung

Beschreibung:

Die derzeitige Industriegebietsfläche wird durch die ansässigen Gewerbebetriebe geprägt. Um den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Im Süden grenzt die Staatstraße 2074 an den Geltungsbereich. Aufgrund der Lage, der vorherigen Nutzung und den bisherigen Planungen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft ein kurzes Stück eines örtlichen Radwegs „Ferienland Dingolfing-Landau - Tour 7 (Von der Isar ins Moos)“ (Wege-ID: 12216) entlang der Landshuter Straße. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der örtliche Radweg „Landkreis Dingolfing-Landau - Wegenetz des Landkreises“ (ID: 12270).

Weitere überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die oben genannten Radwegeverbindungen sowie die Erholungsnutzung nicht.

Ergebnis:

Die vorgesehenen Planung führt zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

Lärm

Beschreibung:

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Staatsstraße St 2074, den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur und den bereits ansässigen Gewerbebetrieben (Fa. Auwärter, Fa. Alt, Fa. Paul) lärmmäßig betroffen. Auch die Auswirkungen des östlich angrenzenden bestehenden Mischgebietes sind zu sehen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen" vom Markt Pilsting eine schalltechnische Untersuchung an das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München in Auftrag gegeben. Diese ist auch weiterhin für die Deckblattänderung relevant.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Abstufung eines Teilbereiches von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet angestrebt.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

In dem Lärmschutzgutachten von Müller-BBM vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996 wurde, zum Schutz der Anwohner und zum Zwecke der Planungssicherheit, der jeweilige flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblich genutzten Flächen zur Festsetzung im Bebauungsplan erarbeitet.

Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel erlauben ein maximales Lärmkontingent der jeweiligen Fläche und gewährleisten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe.

Diese Einteilung der Flächen mit den entsprechenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde sinngemäß auf die Erweiterungsfläche fortgeführt. Damit kann von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Zusammenwirken aller Schallquellen von gewerblichen und industriellen Anlagen ausgegangen werden.

Das genannte Gutachten stellt die Auswirkungen dar, weshalb auf dieses verwiesen wird. Durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Ergebnis:

Durch Änderung des Bebauungsplanes wird die Abstufung eines Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet angestrebt. Daher wird davon ausgegangen, dass sich eine Verbesserung in Bezug auf das Teilschutzgut Lärm ergibt. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den Denkmaldaten des Geoportals Bayerns kein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Bodendenkmalen. Baudenkmäler sind vom Bearbeitungsgebiet nicht direkt einsehbar.

Auswirkungen:

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Von Auswirkungen auf Bodendenkmäler wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Ergebnis:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter mit dem geplanten Vorhaben einher.

H. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

2.1.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzw. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre auf der Fläche bereits Baurecht für die Errichtung von Industriegebietstypischen Betrieben zulässig.

Bezüglich der Lärmemissionen und der Auswirkungen auf den Naturhaushalt gibt es gegenüber der jetzigen Nutzung keine Verschlechterungen.

2.1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.1.6.1. Vermeidung und Verringerung

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

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen bzw. Gehölzhecken

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

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort
- Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise

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

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtweiser Ausbau von Bodenschichten und separate Lagerung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen bzw. Gehölzhecken

2.1.6.2. Ausgleich

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungsflächen und Eingriffe in den Naturhaushalt generiert. Der Ausgleich für die Baufenster in den Baugebieten GI4, GI3 b, GI3 a und MI wurde bereits in der Erweiterung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen II" auf den Flur-Nr. 587 und 2971 erbracht. Der Nachweis des Eingriffs und die zugehörige Eingriffsregelung können im Verfahren Bebauungsplan mit Grünordnung „Bürgerwiesen II“, Satzung vom 18.11.2013 eingesehen werden.

2.1.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sparsameren Flächenverbrauch. Zudem entstehen keine zusätzlichen Bauflächen.

2.1.8. 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.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der Umwelttechnische Bericht zum Schallschutz und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch (Lärm) existiert ein Lärmschutzgutachten der Firma Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996. Dieses ist auch weiterhin für die Erweiterungsflächen relevant und wurde in der aktuellen Planung hinzugezogen. Bei den Schutzgütern Wasser, Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Diese Werte wurden daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

2.1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig.

2.1.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bürgerwiesen durch Deckblatt Nr. 3 birgt wenig bis kein Konfliktpotential. Teilflächen werden von einer Industrienutzung in eine Gewerbegebietsnutzung abgestuft. Ebenso sind keine Erhöhungen von Versiegelungsflächen geplant.

Es sind keine nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes bzw. keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der einzelnen Schutzgüter durch die Änderung des Bauungsplanes ersichtlich.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der zusätzlichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. (FH) Umweltsicherung