

# Gemeinde Pilsach

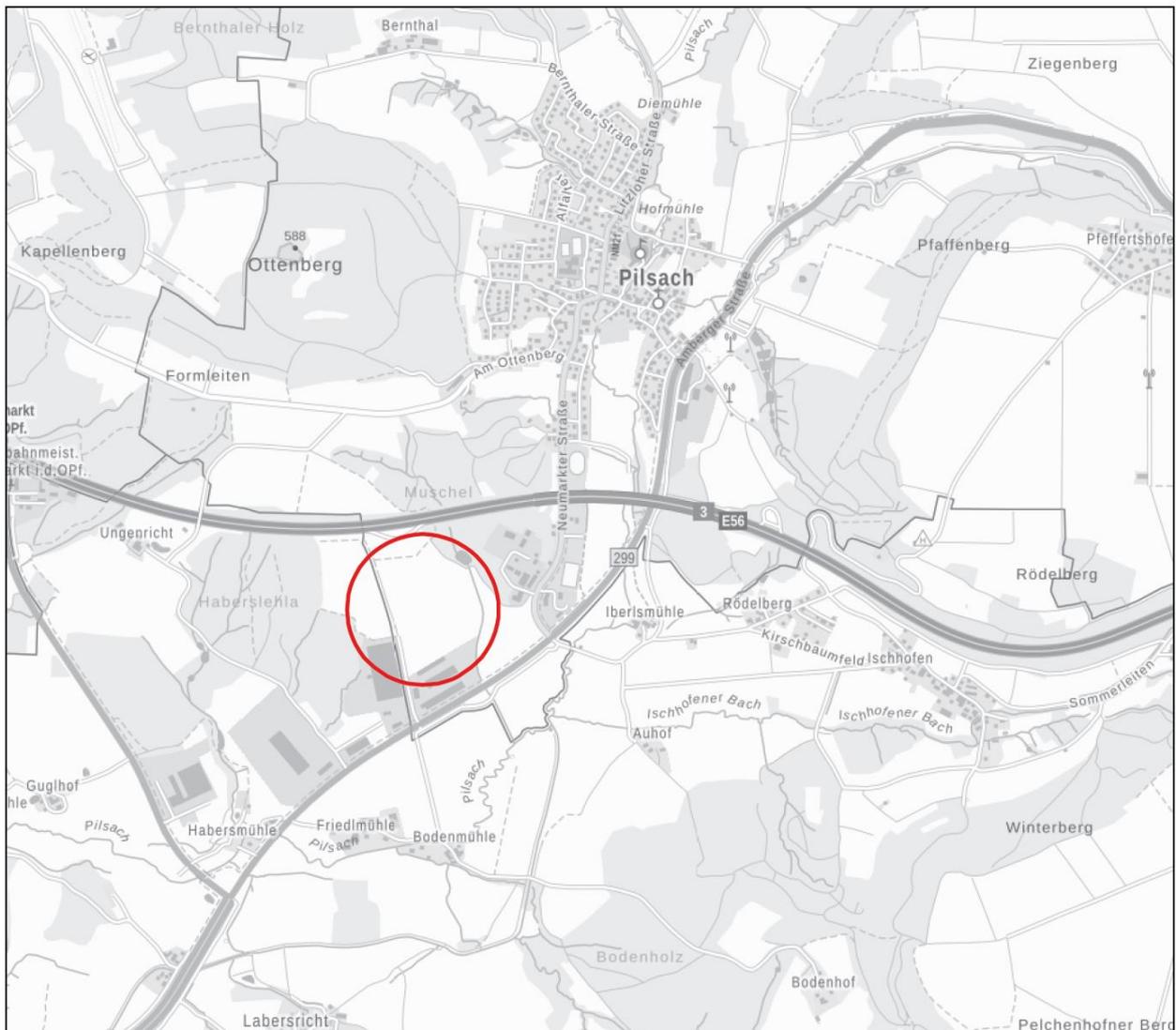
## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### „GE Pilsach Süd – B 299 BA II“



Begründung mit Umweltbericht

27.04.2023



© Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

**TEAM 4 Bauernschmitt • 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
<b>5. VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>3</b>
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>3</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>9. GRÜNORDNUNG</b>	<b>5</b>
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
9.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	7
<b>10. FLÄCHENBILANZ – AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>9</b>

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>13</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	13
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	13
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>13</b>
2.1 Untersuchungsraum	13
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	13
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>15</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
4.1 Mensch	15
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	16
4.3 Boden	17
4.4 Wasser	18
4.5 Klima/Luft	19
4.6 Landschaft	20
4.7 Kultur- und Sachgüter	20
4.8 Fläche	20
4.9 Wechselwirkungen	21
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	21
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>21</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>23</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>23</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Pilsach im Landkreis Neumarkt sieht sich aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der hohen wirtschaftlichen Dynamik im Landkreis Neumarkt einer stetigen Anfrage von Gewerbeflächen gegenüber. Für das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet an der Stadtgrenze zu Neumarkt nördlich der B 299 liegen bereits mehrere Anfragen vor. Die Parzellierung im Bebauungsplan wurde diesen Anfragen angepasst, für alle Parzellen sind bereits Grundstücks- und Kaufverhandlungen mit den jeweiligen Firmen eingeleitet. Die südliche Parzelle dient der Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes.

Aus den genannten Gründen ist die Ausweisung des gegenständlichen Bebauungsplanes erforderlich und die Gemeinde Pilsach hat beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.

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

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Pilsach an der B 299. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nr. ,412, 414, 415 und 416 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 411, 417, 417/1 und 418, Gmkg. Pilsach, und hat eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Südlich und westlich befinden sich bereits Gewerbebetriebe, im Norden ist die Errichtung einer Parkplatzanlage an der Autobahn durch den Straßenbaulastträger planfestgestellt und kurz vor der Realisierung, Im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein begradigter Bachlauf.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich wird als Ackerfläche intensiv genutzt.

Im Osten liegt der Talraum des begradigten Muschelgrabens, 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 durch-

zuführen. 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 regionspezifischen 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 und die dringend benötigten Flächen für die klassische Gewerbenutzung zu sichern.

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.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe (Attika, First) beträgt im GE 1 15 m. Im GE 2 und GE 3 beträgt die max. Wandhöhe 11,0 m, die max. Gebäudehöhe (First) 14 m. Dies liegt im Rahmen der umgebenden Bebauung und 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 zusammenhängende Baugrenzen festgelegt, um eine gewisse Flexibilität bei der späteren Parzellierung zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude über 50 m Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich und dient einer optimalen Grundstücksausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche.

Die weiteren Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich am Nutzungszweck des Gebietes, die flachen Dachneigungen sind zur Vermeidung unnötiger Höhenentwicklungen festgesetzt. Ergänzend sind mehrere umweltschützende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und des Geländes festgesetzt (vgl. Kap. 9).

Auf die Einschränkungen wegen der Autobahn A3 (Baubeschränkungszone o.a.) wird hingewiesen.

## **5. 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 8,5 m für die Fahrbahn und 3,50 m auf der westlichen Seite als Verkehrsgrün zur Schaffung eines Grabens und evtl. notwendiger Geländeböschungen verlängert werden. Die untergeordnete Stichstraße nach Osten hat eine Breite von 8,5 m, beide Straßen haben am Ende eine Wendeanlage für Sattelzüge.

## **6. 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.

Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet, die Größe der erforderlichen Rückhaltebecken ist in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Festsetzung von Rückhal-

te Becken wird sichergestellt, dass es zu keinem verstärkten Oberflächenwasserabfluss in die Pilsach kommt. Die Bemessung der Regenrückhaltebeckens erfolgt auf der Grundlage, dass der Drosselabfluss aus dem RRB in den Muschelgraben dem natürlichen Abfluss aus dem unbebauten Gebiet entspricht. Es wird sich somit an der Ableitungsmenge in den Muschelgraben und damit in die Pilsach nichts ändern. Die Details der Entwässerung werden zudem in einem Wasserrechtsverfahren geklärt und damit auch vom Wasserwirtschaftsamt fachtechnisch geprüft.

Aufgrund der vorgesehenen naturnahen Gestaltung sind nur naturnahe Erdbecken mit möglichst flacher Böschungsneigung, Ansaat mit artenreichen Gras-Kraut-Mischungen und extensiver Pflege (maximal einmalige Mahd pro Jahr ab 1.7.) zulässig. Wo von den Platzverhältnissen möglich sind Gehölzpflanzungen, insbesondere zum Muschelgraben hin, zu ergänzen.

## 7. 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.

Auch das gegenständliche Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt (Emissionskontingentierung). Grundlage ist das Gutachten des Ib Sorge, das als Anhang Teil der Begründung ist.

Die Emissionskontingente sowie die richtungsabhängigen Zusatzkontingente wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen nach DIN 18005 und der TA Lärm (vergleiche hierzu Abschnitt 4.2.2 des Berichtes) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

In der DIN 18005 wird als Anhaltswert für flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente von Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung ein Schallleistungspegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstücksfläche von  $LW = 60 \text{ dB(A)}$  genannt. Dieser wird als Maximalwert eines Emissionskontingentes einschließlich Zusatzkontingent herangezogen. Im vorliegenden Fall kann der Anhaltswert im Tagzeitraum in alle Richtungen erreicht werden.

Im Nachtzeitraum dagegen wird das oben genannte Emissionskontingent von 60 dB(A), auch einschließlich Zusatzkontingente, in alle Richtungen unterschritten. Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind somit im Nachtzeitraum in alle Richtungen (Sektor A bis C) zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Rechnerisch wären im Tagzeitraum höhere Zusatzkontingente festsetzbar. Davon wird jedoch abgeraten, um dem Charakter eines Gewerbegebietes zu entsprechen und um eventuelle künftige Planungen der Gemeinde Pilsach nicht zu erschweren.

## **8. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch Baudenkmale, gegenüber denen die Planung eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung entfalten würde, sind nicht vorhanden.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Grünflächen, 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:

#### **Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebot Baum-Strauch-Hecke**

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind an den künftig zu erwartenden Geländekanten und Böschungen festgesetzt. Diese Böschungen sind ausschließlich in Erdbauweise zu erstellen, sie haben eine Breite von mindestens 5 m und sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, um die Baufläche zu gliedern. Aufgrund der Hangneigung ist eine Terrassierung des Geländes erforderlich und sinnvoll.

Bei der festgesetzten Breite von mindestens 5 m sind naturnahe Pflanzmaßnahmen mit freiwachsenden Hecken und einzelnen Bäumen möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Prinzipschnitt zur Geländegestaltung und Gliederung des geplanten Gewerbegebietes.



Im Bereich der Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig, die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss mindestens zweireihig erfolgen und soll sich als freiwachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches Oberbaumaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 25 cm aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### Weitere grünordnerische Festsetzungen

Um auch auf den Bauflächen eine Mindestqualität für den Naturhaushalt und zur Gestaltung des Landschaftsbildes sicherzustellen sind folgende Maßnahmen ergänzend festgesetzt:

Pro 10 Stellplätzen im künftigen Gewerbegebiet ist mindestens ein heimischer Großbaum als Laubbaum zu pflanzen, um die Baufläche zu gliedern und das Lokalklima positiv zu beeinflussen.

An den künftigen inneren Grundstücksgrenzen sind jeweils mindestens 2 m breite Streifen zu begrünen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen bzw. als naturnahe Gras-Krautflur zu entwickeln. Auch diese Maßnahme gilt der Gliederung des Baugebietes und der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Weiterhin sind Flachdächer zu mindestens 40 % Dachfläche zu begrünen und/oder mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Mit dieser Maßnahme sollen positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere Wasserhaushalt) erreicht werden und ein Lebensraum für Insekten und eine Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Zum Insektenschutz sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

Weiterhin sind wo mit dem Nutzungszweck vereinbar wasserdurchlässige Beläge zu wählen (Rasenpflaster, Schotterrasen) und Stützmauern zur freien Landschaft hin unzulässig.

## **9.2 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,
- Festsetzung einer Dachbegrünung,
- Festsetzung zur Durchgrünung von Stellplätzen,
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen an den künftigen Grundstücksgrenzen,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und wo mit dem Nutzungszweck vereinbar,
- Zulassen von ausschließlich insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen,
- Geländegestaltung nur mit naturnahen Erdböschungen.

### **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.

### Eingriff

Eingriffsfläche	88.845 m <sup>2</sup>
Ausgangszustand (Biototyp)	A11 (2 WP)
Faktor Eingriffsschwere (=GRZ)	0,8
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten ohne Planungsfaktor (Eingriffsfläche x GRZ)	142.152 WP
Planungsfaktor (Reduktion durch Vermeidungsmaßnahmen)	15%
<b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten mit Planungsfaktor (15%)</b>	<b>120.829 WP</b>

### Aufwertung im Geltungsbereich

Aufwertung durch Schaffung naturnahe RÜBs als Erdbecken mit Bepflanzung

Entwicklungsziel	Extensives Grünland/ Staudenfluren mit naturnahen Gehölzen
Fläche	5.864 qm
Ausgangszustand (Biototyp)	A11 (2 WP)
Prognosezustand (Biototyp)	S131 (5 WP)*
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	<b>17.592 WP</b>

\* S131 mit Grundwert 6 WP, hier 1 WP Abzug, da nicht dauerhaft wasserführend

### **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs (1.880 qm)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind am nördlichen Teil Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird mit dem Entwicklungsziel naturnahe Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Diese Fläche grenzt an die ebenfalls zu bepflanzende Ausgleichsfläche der Parkplatzanlage der Autobahn an und ergänzt die dort vorgesehenen Maßnahmen sinnvoll. Die Fläche hat eine Größe von 1.880 qm.

Maßnahmen: Pflanzung von heimischen Baum- und Straucharten im Raster 1,5 x 1 m, Baumanteil mindestens 10 %, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 8-10, Heister 100 bis 150 bzw. Sträucher 60 bis 100.

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Eingriff weitere Grundstücke als Ausgleichsflächen zugeordnet.

**Fl.Nr. 215, Gemarkung Pilsach mit 7.544 qm**

- 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

**Fl.Nr. 85 und 124, Gmkg.Pfeffertshofen, insgesamt 10.317 qm**

- Bestand: Laubwald
- Entwicklungsziel: Entwicklung von Naturwald mit hohem Tot- und Altholzanteil ohne regelmäßige ertragsorientierte Nutzung
- Maßnahmen: Entwicklung Alt- und Totholz, Einstellung der regelmäßigen, ertragsorientierten forstlichen Bewirtschaftung, ggf. einleitende Durchforstung zur Entfernung standortfremder Gehölze bzw. Förderung von Zielbäumen (v.a. Fl.Nr. 124)
- Pflege: Verkehrssicherung, ggf. Forstschutzmaßnahmen und Entfernung standortfremder Gehölze

**Fl.Nr. 1194 und 1195, Gmkg. Leinburg, Teilfläche mit 3.316 qm**

- Bestand: Intensivgrünland
- Entwicklungsziel: artenreiches, extensiv genutztes Grünland, CEF-Maßnahme für Feldlerche
- Maßnahmen: Nutzungsextensivierung
- Pflege: Mahd nach dem 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Pflanzenschutz, 2. Mahd frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd.

**CEF-Maßnahme: Fl. Nr. 1196, 1195 und 1194 Gmkg. Leinburg, Fläche 6.083 qm**

- Maßnahmen: Mahd ab 1.7., 2. Mahd frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd. Mähgutabfuhr, keine Düngung und Pflanzenschutz.

**Bilanzierung der zugeordneten Ausgleichsflächen**

Interne Ausgleichsfläche (Hecke im Norden)

Entwicklungsziel	Mesophile Hecke
Fläche	1.880 qm
Ausgangszustand (Biotoptyp)	A11 (2 WP)
Prognosezustand (Biotoptyp)	B112 (10 WP)
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	<b>15.040 WP</b>

Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 215, Gmkg. Pilsach)

Entwicklungsziel	Extensives Grünland mit Brachstreifen und einzelnen Baumpflanzungen
Fläche	7.544 qm
Ausgangszustand (Biotoptyp)	G11 (3 WP)
Prognosezustand (Biotoptyp)	G212 (8 WP)
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	<b>37.720 WP</b>

Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 85, Gmkg. Pfeffertshofen)

Entwicklungsziel	Nutzungsverzicht im Wald
Fläche	5.650 qm
Ausgangszustand (Biotoptyp)	L62 (10 WP)
Prognosezustand (Biotoptyp)	L63 (12 WP)
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	<b>11.300 WP</b>

Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 124, Gmkg. Pfeffertshofen)

Entwicklungsziel	Nutzungsverzicht im Wald
Fläche	4.667 qm
Ausgangszustand (Biotoptyp)	L62 (10 WP)
Prognosezustand (Biotoptyp)	L63 (12 WP)
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	<b>9.334 WP</b>

Externe Ausgleichsfläche – CEF-Maßnahme (Fl. Nr. 1194 und 1195 Gmkg. Leinburg)

Entwicklungsziel	Extensivgrünland
Fläche	3.316 qm
Ausgangszustand (Biotoptyp)	G11 (3 WP)
Prognosezustand (Biotoptyp)	G214 (12 WP)
Umfang des anrechenbaren Ausgleichs in WP	29.844 WP

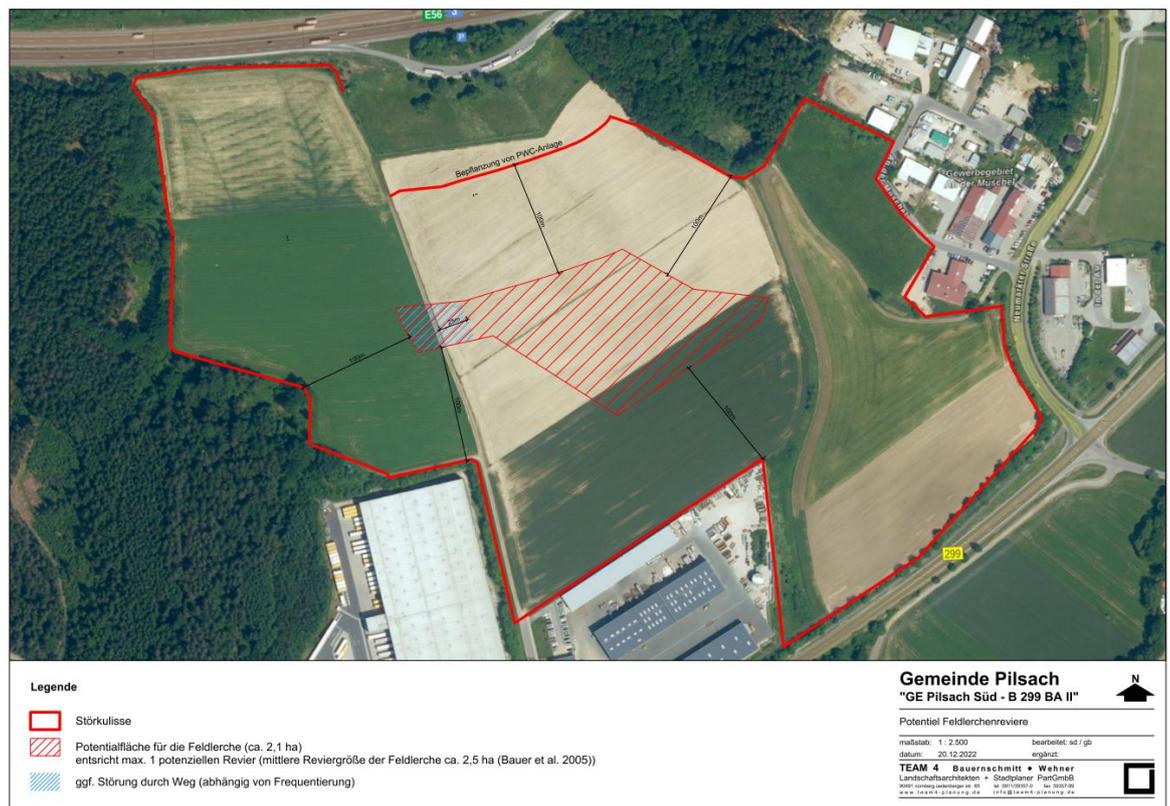
### Gesamtbilanz Wertpunkte

Bedarf	<u>120.830 WP</u>
Aufwertung im Gebiet	32.632 WP
Fl.Nr 215	37.720 WP
Fl.Nr. 85	11.300 WP
Fl.Nr. 124	9.334 WP
<u>F.,Nr. 1196/1195</u>	<u>29.844 WP</u>
Summe	120.830 WP

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist damit ausgeglichen.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Geltungsbereich wären aufgrund der Habitatverhältnisse lediglich Feldlerchen bei entsprechender Feldfrucht zu erwarten. Aufgrund der angrenzenden Straßen, Bebauung, Waldflächen und Gehölzen der geplanten PWC-Anlage ist nur mit max. einem Feldlerchenrevier zu rechnen.



Neben der Baufeldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit ist deshalb eine CEF-Maßnahme zur Entwicklung von Feldlerchenlebensräumen zugeordnet:

Fl. Nr. 1194, 1195 und 1195 Gmkg. Leinburg (siehe oben).  
 Es handelt sich hier um die Anlage von Extensivgrünland auf einer Fläche mit Intensivgrünland in der offenen Flur südlich Leinburg.

## 10. Flächenbilanz – Auswirkungen der Planung

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereichs</b>	<b>qm</b>
Gewerbegebiet	82.225 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße inklusive landwirtschaftlicher Flurweg und Verkehrsbegleitgrün)	6.621 qm
Ausgleichsfläche	1.880 qm
Bach bzw. Graben	932 qm
Öffentliche Grünfläche	3.519 qm
Private Grünfläche	2.346 qm
<b>Summe</b>	<b>97.523 qm</b>

Durch die Planung können die Vorhaben mehrerer Gewerbetreibender verwirklicht werden und die Gemeinde als Wirtschaftsstandort mit ihrer guten Verkehrsanbindung nachhaltig weiterentwickelt werden.

Die ökologischen Potenziale der Randzonen des Muschelgrabens werden aufgegriffen und durch Festsetzung als Grünflächen 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 Ansiedlung mehrerer gewerblicher Betriebe geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Details siehe Teil A der Begründung.

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

Die gegenständliche Fläche ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage (direkte Zufahrt zur Bundesstraße, Zufahrt zur Autobahn ohne Ortsdurchfahrt möglich, erhebliche Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe, intensive Nutzung der Fläche) als Gewerbegebiet sehr gut geeignet. Da die Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, sind 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).

Weiterhin wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Festsetzung von Emissionskontingenten erarbeitet, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu minimieren (vgl. Anhang).

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 gegenübergestellt. 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)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)

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

Die Bundesimmissionsschutzverordnung wird durch Festsetzung von Emissionskontingenten 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 Feiertagserholung 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 begrabigten Muschelgrabens nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

## **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebietes 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. Zur Einhaltung der Lärmwerte in den nächstgelegenen Wohnnutzungen sind im Bebauungsplan Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen festgesetzt.

### 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 und die im Norden entstehende Rastanlage erheblich vorbelastet. Dadurch sind auch keine überörtlichen Funktionen für den Biotopverbund vorhanden. Ein Potenzial 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. 9,8 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 potenziell 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 potenziell 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) auf Fl.Nr. 173, Gmkg. Rückersdorf 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. 7,1 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. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Östlich liegt der Muschelgraben. 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. 7,1 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 landschaftsbildprägenden 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. 9,8 ha. Dieser Flächenzuwachs ist sowohl bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde wie auch bezogen auf die Baufläche relativ hoch.

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 der Muschelgraben. Eingriffe in diesen Bereich oder negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr wurde das Potenzial 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. 9,8 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. Die Vorbelastung mit Gewerbelärm wird bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente berücksichtigt.

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 mehrere Ausgleichsflächen festgesetzt.

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,
- Festsetzung einer Dachbegrünung,

- Festsetzung zur Durchgrünung von Stellplätzen,
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen an den künftigen Grundstücksgrenzen,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wo mit dem Nutzungszweck vereinbar,
- Zulassen von ausschließlich insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen,
- Geländegestaltung nur mit naturnahen Erdböschungen.

## 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 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 überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

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



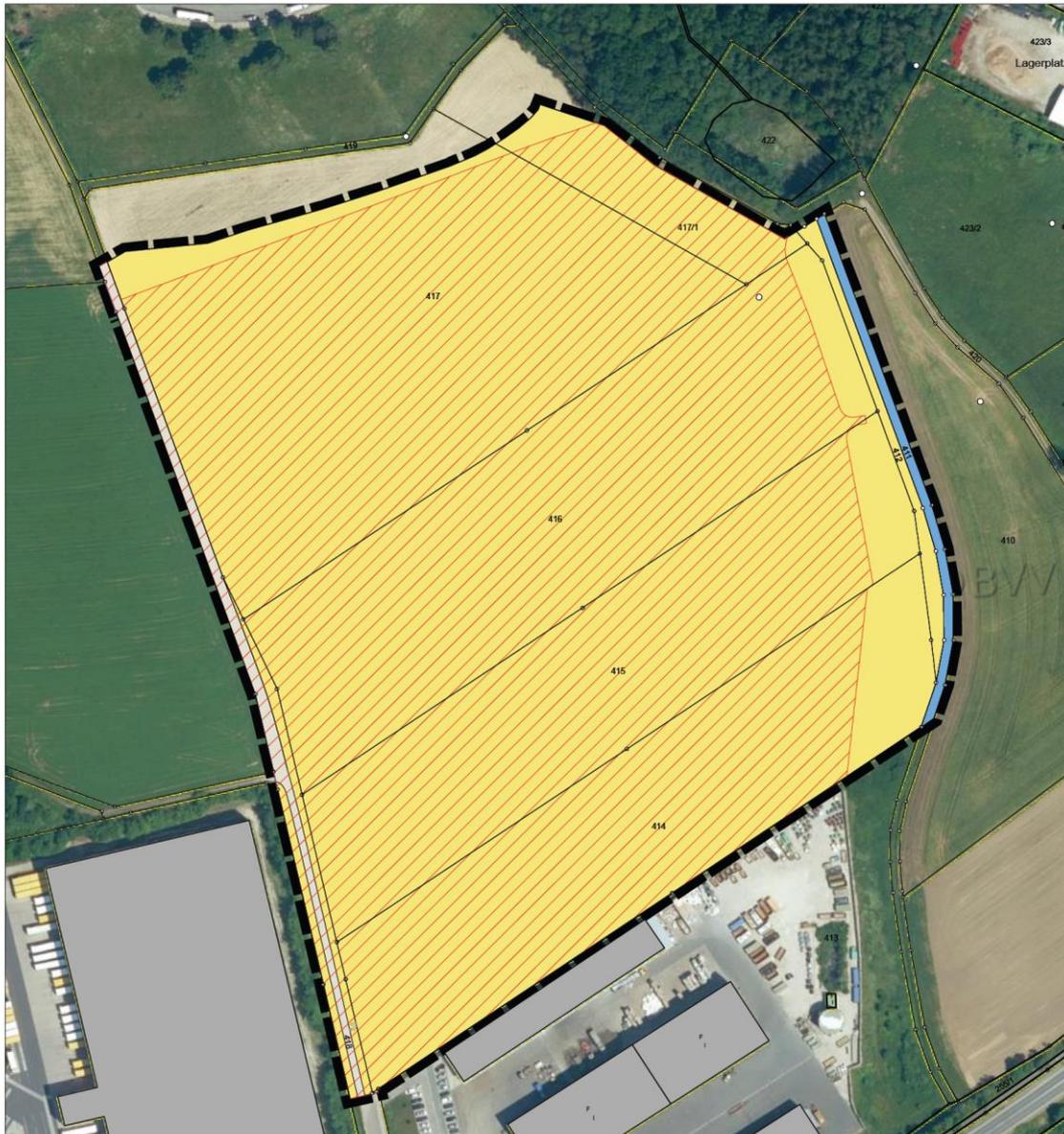
Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

### Anhang

1. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
2. Artenliste standortheimischer Gehölze
3. Maßnahmenplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 215 Gmkg Pilsach
4. Schallgutachten:  
Gemeinde Pilsach Bebauungsplan „GE Pilsach Süd B 299 BA II“  
Ib Sorge, Nürnberg vom 16.12.2022 und 22.02.2023

## Anhang

### 1. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)



#### Legende



Geltungsbereich

#### Bestand



Acker



Landwirtschaftlicher Weg  
(geschottert)



Graben

#### Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I  
(88.847 qm)



## Gemeinde Pilsach

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Pilsach SÜD BA II"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 2.500

bearbeitet: gb /ao

datum: 04.08.2022

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/30357-0 fax 30357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



## 2. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

### a) Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### b) Mittelgroße und kleine Bäume

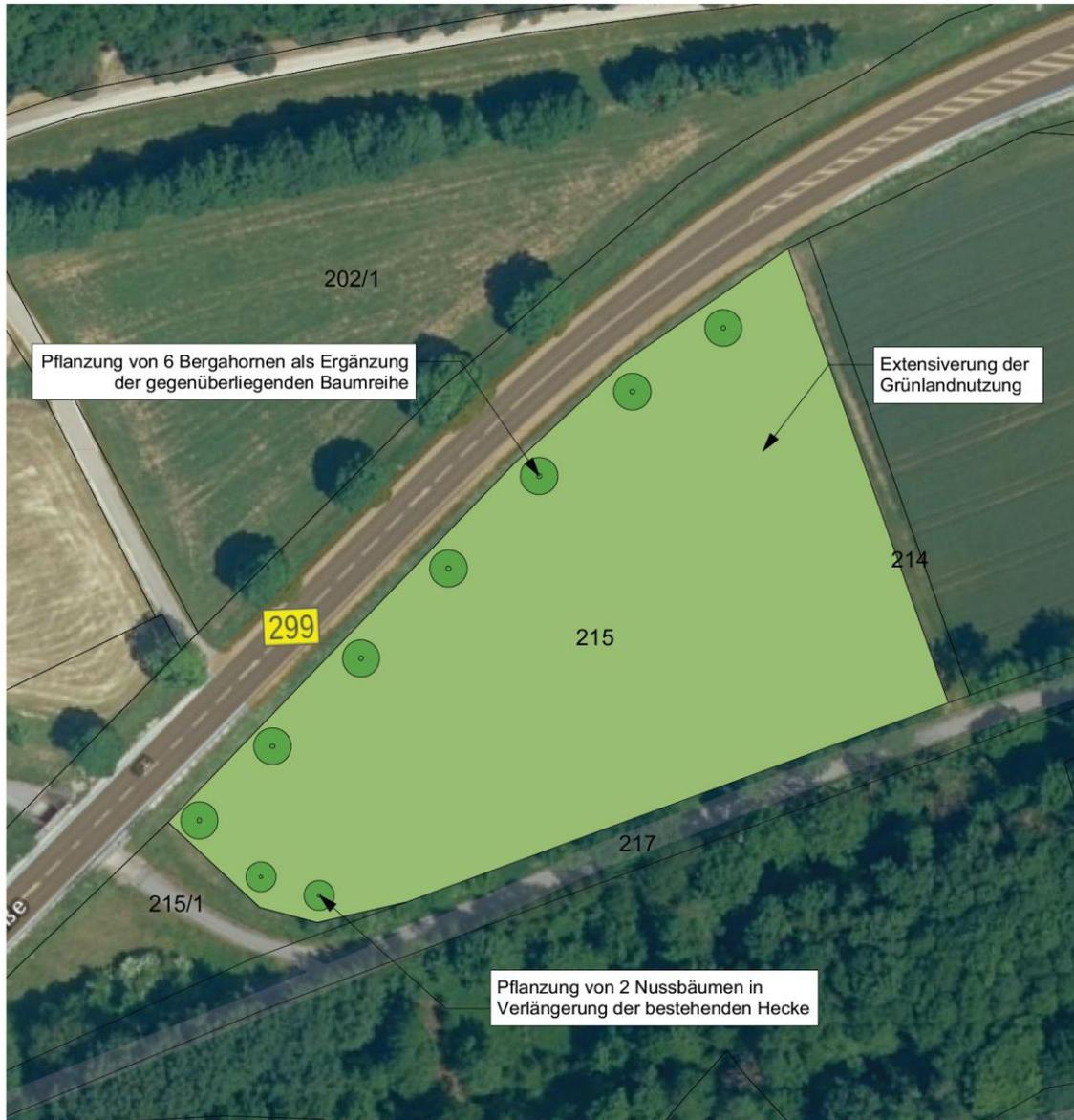
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche *
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

### c) Sträucher

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

\* nur an Feuchtstandorten am Muschelgraben

Maßnahmenplan Ausgleichsfläche Fl.Nr 215 Gmkg. Pilsach



## Gemeinde Pilsach

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Pilsach Süd - B299 BA II"

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 215, Gmkg. Pilsach

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 16.03.2023

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

