

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Sanden West“

Gemeinde Pilsach

Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i.d.Opf.

LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.

Datum: 27.04.2023



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Stand: Satzungsfassung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Umweltbericht.....	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	3
1.1.1.1	Aussagen des LEP	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans	3
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3).....	4
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	5
1.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	5
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	5
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	5
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	5
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	6
1.2.2.1	Schutzgut Fläche.....	6
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen.....	7
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	8
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	10
1.2.2.5	Schutzgut Wasser	11
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	12
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	13
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter.....	14
1.2.2.9	Wechselwirkungen	14
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	15
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	16
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	16
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	17
1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
1.4.3	Eingriffsregelung.....	18
1.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	18
1.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	19
1.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	20
1.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	21
1.5.1	Standortwahl.....	21
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	21
1.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Sanden West“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des LEP

(Stand 01.01.2020)

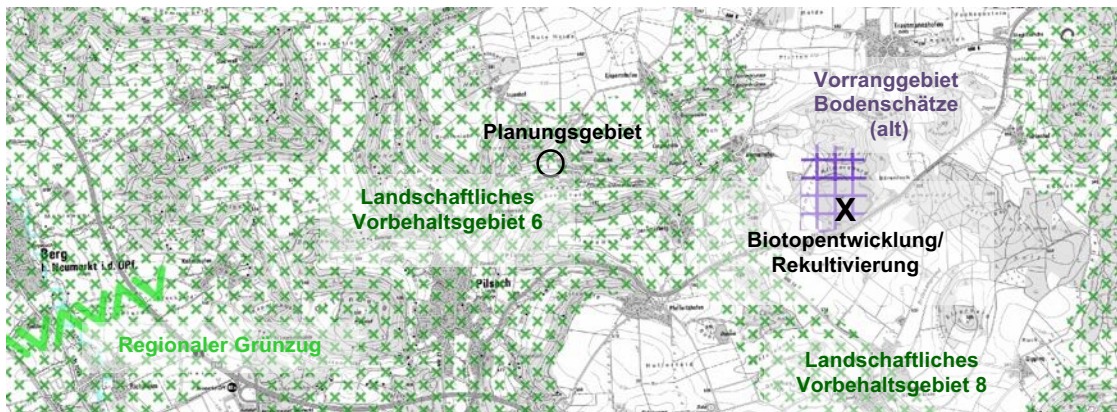
Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 01.02.2015) in der Region 11 (Regensburg) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächster zentraler Ort ist das Oberzentrum Neumarkt i.d.Opf. im Süden von Pilsach. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 11 Regensburg. – Stand letzte Änderung 10.12.2019)

Die Gemeinde Pilsach liegt gemäß der Karte „Strukturkarte mit Grundzentren“ (Stand 15.03.2019) im ländlichen Teilraum angrenzend an den Verdichtungsraum Neumarkt in der Oberpfalz im Süden. Westlich liegt das Grundzentrum Berg bei Neumarkt i.d.Opf., nördlich das Grundzentrum Lauterhofen. Im allgemeinen ländlichen Raum, der in der Region keine homogene Versorgungs- und Wirtschaftsstruktur aufweist, kommt gemäß Regionalplan der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor besondere Bedeutung zu.



Regionalplan bei Danlohe aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6“ bzw. liegt innerhalb der Grenzen. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Das Vorranggebiet Bodenschätze – Kalkstein östlich Pilsach ist in der Tekturkarte Bodenschätze (Stand Juni 2020) nicht mehr enthalten. Anstelle des Abbaugebiets ist in der Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Rekultivierung/Gestaltung für Biotopentwicklung als Ziel dargestellt. Weitere Karten und Texte können unter www.regierung.oberpfalz.bayern.de eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „373-081-E Trauf der Mittleren Frankenalb“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Juradistl - Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura“. Der Oberpfälzer Jura mit seinen blütenreichen Kalkmagerrasen und Wacholderheiden verbindet als überregionale Trockenverbundachse Donautal und Frankenalb. Die traditionelle Beweidung mit Wanderschafherden und Rindern hat diese Landschaft über Jahrhunderte geprägt und ihre enorme Artenvielfalt hervorgebracht. Um diese einzigartige Kulturlandschaft zu erhalten, ging 2002 das BayernNetzNatur-Projekt „Netzwerkprojekt Oberpfälzer Jura – Mensch – Umwelt – Kultur“, kurz „nepo-muk“ mit über 80000 Hektar als eines der größten bayerischen Naturschutzprojekte an den Start. 2010 wurde das erfolgreiche Projekt auf rund 170000 Hektar erweitert und trägt seitdem den Namen „Juradistl – Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura“.

Projektträger sind von Beginn an die vier Landschaftspflegeverbände Amberg-Sulzbach, Regensburg, Neumarkt in der Oberpfalz und Schwandorf. Sie setzen sich dafür ein, dass über Beweidung und weitere naturschutzgerechte Bewirtschaftungsformen die herausragende Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt und der Biotopverbund erhalten und vergrößert werden.

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 11, Regensburg) und einer Ortsbegehung im Mai 2022.

1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Danlohe und schließt an bestehendes Wohngebiet an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: In Pilsach besteht seit Jahren steigender Bedarf an Flächen für Wohnraum und Gewerbe. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung einer konkreten Anfrage Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Pilsach. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 mit 2230 und 2018 mit 2802 Einwohnern betrug über 25 %. Die Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2020 betrug 2917 Einwohner (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Pilsach>).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Gemeinde Pilsach leben 2917 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 10,5 m²/ Tag bzw. 0,38 ha/Jahr und 7,69 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 7,69 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Innerorts finden sich vereinzelt, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die vorliegende Planung aus:

- Flächen sind nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen für die vorgesehene Nutzung zu weit entfernt (Beheizung Wohnhaus durch Hackschnitzelanlage)
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen oder Schutzgebieten
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung/Erschließung
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die vorliegende Planung hat einen Flächenverbrauch von 0,21 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden 2,7% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass die Fläche im Besitz des Antragstellers ist. Zudem stehen der Gemeinde keine anderen, besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen überwiegend von der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Flächen im Norden, Westen und Süden aus. Im Osten befindet sich bestehendes Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Nutzung und davon ausgehenden Emissionen.

Hier ist der Hauptfaktor für Lärm der Anliegerverkehr. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Zusätzlich zur Eingrünung des Planungsgebietes wird ein passiver Schallschutz z.B. durch eine „lärmoptimierte Grundrissgestaltung“ vorgeschlagen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in geringem Ausmaß.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße im Süden.
- Pilsach hat keine eigene Bahnstation, Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- In der Umgebung von Pilsach gibt es ein ausgedehntes Netz von Wander- und Radwanderwegen. In Danlohe ist ein örtlicher Wanderweg verzeichnet.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Zu den Auswirkungen der geplanten Hackschnitzelanlage bzgl. Luftschadstoffen ist von einer Erhöhung im Umfeld des Vorhabens auszugehen, siehe Kapitel Klima/Luft. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.
- Schallschutz: Ein Lärmgutachten liegt nicht vor bzw. ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering	Gering	Gering/Mittel	Gering

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich überwiegend Grünland und landwirtschaftliche Lagerfläche. An der Straße im Süden des Vorhabens befinden sich Straßenbegleitgehölze. Weitere Gehölze befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken des Wohngebiets östlich des Vorhabens. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets. In der näheren Umgebung liegen mehrere, zum Teil großflächige Gehölz-Biotope. Es handelt sich dabei um mehrere Teilflächen des Biotops mit der Nummer 6635-0113 „Mesophile Waldbereiche, Feldgehölze, Hecken und magere Altgrasbestände auf Böschungen und steileren Hangbereichen, nordöstlich von Pilsach;“. Hierbei handelt es sich sowohl um Waldflächen als auch um Feldgehölze und Hecken. Zudem ist die südlich gelegene Pilsach als Biotop (in

Teilflächen) verzeichnet: 6635-1071 „Die Pilsach mit begleitendem Auwaldstreifen zwischen Wimmersdorf und Quellbereich am Katzenbrunnen“.

Das Dorf Danlohe ist umgeben von Landschaftsschutzgebiet, jedoch liegt es außerhalb dieses Bereichs. In einer Entfernung von ca. 2,6km liegt eine ehemalige Abbaustelle für Kalkstein, die bereits abgebaut und wieder rekultiviert wird. Hier sind gemäß Ökoflächenkataster großflächige Ökoflächen verzeichnet.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen bzw. Sichtungen, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der näherem Umgebung (Umkreis ca. 500m) des Vorhabens. Es befinden sich Fundpunkte bzw. aufgenommene Flächenabgrenzungen der Artenschutzkartierung entlang des Danlohebachs bzw. der Pilsach und begleitenden Lebensräumen der Pilsach. Dabei handelt es sich um Sichtungen von Erdkröte, Grasfrosch, Graureiher und Hausrotschwanz im Jahr 1993 an jeweils ablassbaren Teichgruppen entlang des Gewässers im Umfeld von Danlohe. Ebenfalls nahe des Bachs wurden in den Jahren 2007 und 2008 Bartfledermäuse bei einem Schuppen/Scheune im Süden von Danlohe nachgewiesen. Nördlich des Vorhabens gab es eine Sichtung des Rotmilans im Jahr 2012 an einem Waldrand. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland und landwirtschaftliche Lagerflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen, Biotope liegen weiter entfernt und werden nicht beeinträchtigt.
- Durch die geplanten Hallen und deren Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im moderaten Ausmaß und im bereits vorbelasteten Raum.
- Landwirtschaftliche Stoffeinträge auf den Flächen fallen weg, gleichzeitig ist mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft (z.B. durch geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, Hackschnitzelanlage) zu rechnen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten, Amphibienschutzvorkehrungen bei Lichtschächten, Anbringen und Unterhalt von Nistplätzen/Nistkästen für Gebäudebrüter und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

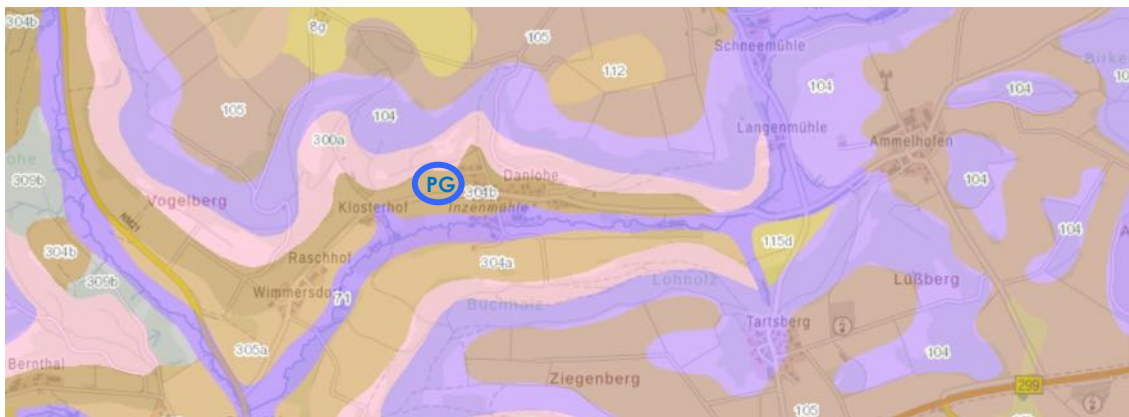
Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich (Grünland, Lagerzwecke) genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die Gehölzflächen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



ÜBK25-Ausschnitt aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
304b	304b Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen vor (siehe auch Kapitel Kultur- und Sachgüter).

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit SL4VI (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 51 bis 44).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feuchtnoch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren bis hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 120m, südlich von Danlohe, fließt die Pilsach (Danlohebach). Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser liegen im Umfeld der Planung nicht vor. Südlich von Danlohe liegt das ausgedehnte Trinkwasserschutzgebiet „Pilsach Danlohe“, südlich der Pilsach (Danlohebach) etwa 130m und mehr vom Vorhaben entfernt.

Die Böden sind sickertfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Die Schutzfunktion des Bodens zum Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist gemäß Daten aus dem Bayerischen Umweltatlas als hoch einzustufen. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt reicht die Filterwirkung von gering bis hoch (je nach Feinkornanteil). Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Oberer Dogger, ungegliedert	Ton-, Mergel- und Sandsteine, untergeordnet Kalksteine sowie Eisenoolithkalke, Basis geröllführend; Mächtigkeit 0,5 bis 40 m, nach S zunehmend, nach E auskeilend	regional Grundwassergeringleiter, fungiert mit basalen Mergelsteinabfolgen der Oxford-Schichten als Grundwassersohle des Malmkarst; durch Auskeilen im

		E und SE hydraulische Fenster zwischen Dogger und Malm; geringes, in den mergeligen Partien mäßiges bis hohes Filtervermögen, Ornatenton (Dogger Zeta) sehr hohes Filtervermögen
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung liegen im Umfeld der Planung nicht vor.
- Südlich von Danlohe liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Pilsach Danlohe“.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete liegen gemäß der Daten aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Umfeld des Planungsgebiets nicht vor.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten) auf den Privatgrundstücken ist vor der Versickerung in Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6cbm zwischenzuspeichern und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder beispielweise Toilettenspülung zu nutzen. Je Gebäude ist eine Zisterne erforderlich.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen, es ist jedoch aufgrund der Datenlage auch nicht ausgeschlossen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge entspricht das Klima der Mittleren Frankenalb einem trockenen Mittelgebirgstyp leicht kontinentaler Ausprägung. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 6-8°C, die Niederschläge schwanken zwischen 600-900 mm (von West nach Ost abnehmend).

Danlohe hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,0m auf und liegt in Hanglage mit Gefälle von Nord nach Süd. Die Grünflächen-/Gehölzflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluft-/Frischlufentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (landwirtschaftlicher Betrieb, Hackschnitzelanlage, zeitweise Unterbringung von Saisonarbeitern, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.
- Der Betrieb der Hackschnitzelanlage führt zu einer gewissen Erhöhung der Luftschadstoffe im Planungsgebiet und Umfeld. Die gesetzlichen Grenzwerte und Vorgaben der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) sind einzuhalten. Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt umgeben von Flächen des „Landschaftsschutzgebiets“. Das Dorf Danlohe liegt außerhalb dieses Bereichs. Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben bzw. liegt innerhalb von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6“, in diesen Gebieten ist Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Landschaftlich ist der Bereich gemäß ABSP dem Schwerpunktgebiet „Altrauf nördlich von Neumarkt“ zuzuordnen. Die Umgebung von Danlohe ist geprägt durch die teils naturnahen Hangwälder, Feldgehölze und Hecken sowie durch das Bachtal der Pilsach (Danlohebach) mit seinen Begleitstrukturen.

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage, Hanglage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Norden ist die Sicht durch bestehende Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets eingeschränkt, vom Westen ist der Bereich einsehbar. Im Süden der Planung befindet sich die Gemeindestraße mit Straßenbegleitgehölzen.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie. Das Landschaftsrelief bleibt weitgehend erhalten.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.

- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Allgemeine Wohngebiet in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird hier besonderes Augenmerk auf eine ansprechende Eingrünung des Ortsrands im Westen gelegt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4. Danlohe ist umgeben von Landschaftsschutzgebiet, jedoch außerhalb. Auf die Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6 gemäß Regionalplan wird hingewiesen.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung vor. Im Osten des Dorfgebietes von Danlohe ist das Baudenkmal „Ortskapelle St. Maria“ verzeichnet.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen der Ortskapelle St. Maria und dem vorliegenden Vorhaben.
- In Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten wird dem Naturschutz und der Landschaftspflege besondere Bedeutung beizumessen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Grundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.

Die geplante Hackschnitzelanlage bzw. deren Nutzung zu Heizzwecken ist klimafreundlich durch die Verwendung „Erneuerbarer Energie“/ bzw. des nachwachsenden Rohstoffes Holz sowie (vergleichsweise zu anderen Heizsystemen) geringen CO₂-Ausstoß. Zudem können Holzabfälle und Holzreste verwertet werden und damit einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO), ausnahmsweise per Festsetzung zugelassene nicht störende, gewerbliche Nutzung, lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb sensibler Bereiche und die Entfernung zur Pilsach trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf die zu erwartenden, möglichen Gefahren eines Hackschnitzellagers sowie Hackschnitzelanlage wird an dieser Stelle hingewiesen: Es können sich bei der Lagerung von Hackgut gesundheitsgefährdende Gase bilden und sammeln. Es bildet sich CO₂ wenn die eingelagerten Hackschnitzel noch feucht sind oder wenn sie schon sehr trocken sind. Eine ausreichende Belüftung des Hackschnitzellagers, Schutz vor Regen sowie ggf. auch Staubschutz ist vorzusehen. Auf die Gefahr von einem möglichen Versinken in Hackschnitzeln wird verwiesen. Lose Hackschnitzel können eine treibsandähnliche Wirkung haben und bei einem Versinken kann man sich ohne fremde Hilfe nicht mehr vor dem Erstickten retten. Auch die bestehende Brandgefahr ist zu nennen.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich 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 (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in

diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzung müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an bestehende Gemeindestraße (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitliche Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Amphibienschutzvorkehrungen bei Lichtschächten
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- Begrenzung von Rodungen auf erforderliches Mindestmaß
- Rodungen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Anbringen und Unterhalt von Nistplätzen/Nistkästen für Gebäudebrüter

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlichen Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

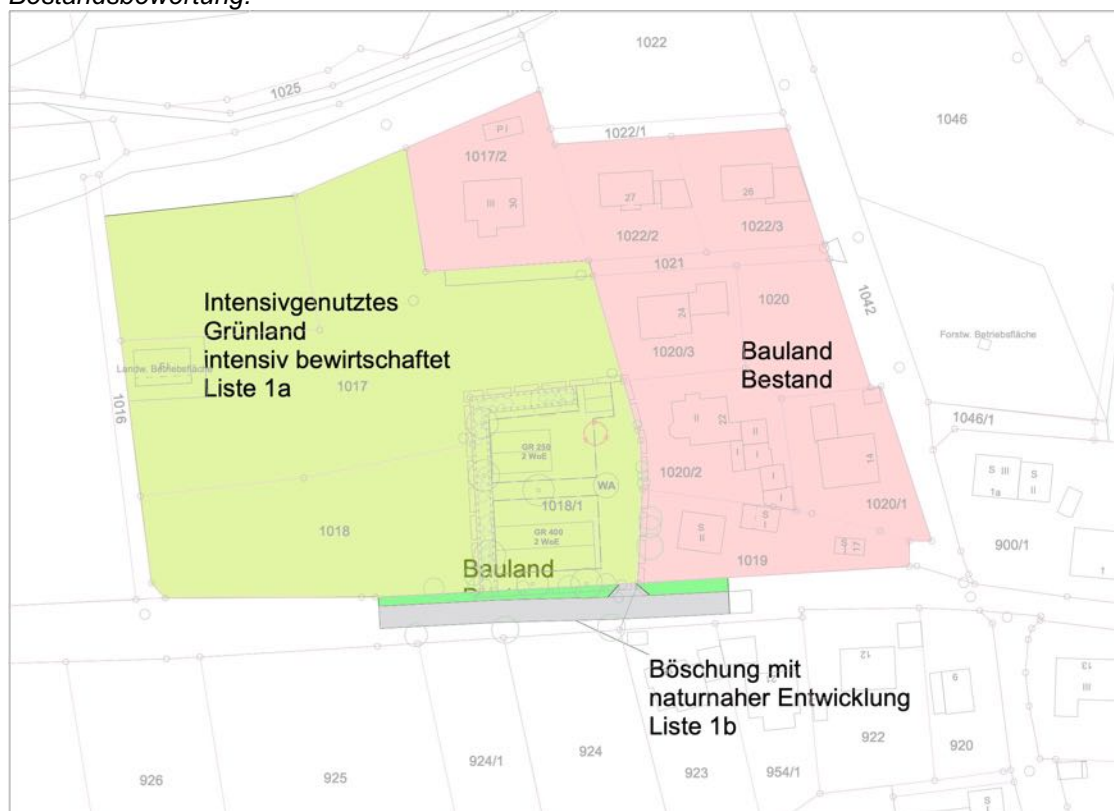
1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

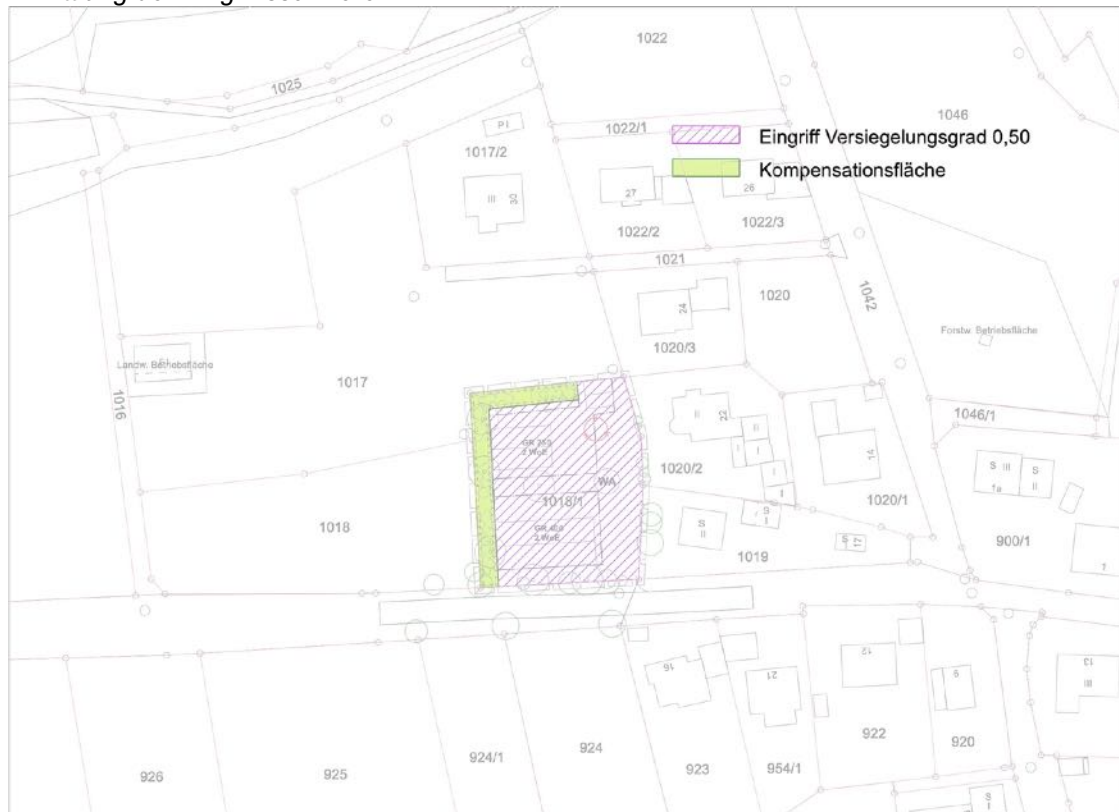
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Der Großteil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Grünland, landwirtschaftliche Lagerfläche) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Bestandsbewertung:



Ermittlung der Eingriffsschwere



<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ (inkl. Überschreitung):	0,50

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 20%

Kompensationsbedarf

	Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP
E 1.1	1761	3	0,5	0,8	2113,2
Gesamt					2113,2

1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich werden Flächen mit Intensivgrünland zu einem mesophilen Heckengebüsch umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Flurnummer(n): 1018/1 Teilfläche
Gemarkung: Pfeffertshofen
Fläche: 324 qm

Bestand: Intensivgrünland G11 3 Wertpunkte
 Entwicklungsziel: Entwicklung eines mesophilen Heckengebüsches B112
 10 Wertpunkte
 Kompensation: 324qm * 7 WP(Aufwertung) = 2268 WP
 Erstgestaltungsmaßnahme:
 Innerhalb der Flächen ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 oder 6.5.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als zweireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite der Reihen von 4,5m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Bestehende (dem Zieltypen entsprechende) Gehölze können angerechnet werden. Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) des ersten Gebäudes herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensationsbedarf:				2113,2 Wertpunkte	
Kompensation					
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP
K.1	324	3	10	7	2268
				Deckung	-154,8

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **2113,2 Wertpunkten** ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Eine Prüfung von Alternativen hinsichtlich des Standortes wurde im vorliegenden Fall nicht durchgeführt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt. Das Vorhaben in Nachbarschaft zum Wohnhaus des Antragstellers ist sinnvoll, da die geplante Mitbeheizung des Wohnhauses durch die Hackschnitzelanlage auf kurzem Weg erfolgen kann. Andere sinnvolle potentielle Bauflächen stehen dem Antragsteller bzw. der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort der nicht störenden gewerblichen Nutzung, ausnahmsweise zugelassen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Lage in bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Gemeindestraße, gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen und Schutzgebieten
- Weitgehendes Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Vorhaben von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Pilsach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund konkreten Bedarfs eines in Danlohe ortsansässigen Antragstellers an Flächen für Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung beabsichtigt die Gemeinde Pilsach die Ausweisung von Bauland. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen, die gewünschte nicht störende, gewerbliche Nutzung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zugelassen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben. Folgende Vorhaben sollen realisiert werden: Neubau Holzlege. Neubau Lager für Geräte, Schulungsraum, Übernachtung für Saisonarbeitskräfte, WC-Anlage und Neubau einer Hackschnitzelheizung.

Das Planungsgebiet ist gemäß Daten aus dem Regionalplan umgeben von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 6“ bzw. liegt innerhalb der Grenzen, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt hier besonderes Gewicht zu. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich derzeit Grünland und landwirtschaftliche Lagerfläche. An der Straße befinden sich Straßenbegleitgehölze. Weitere Gehölze befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken des Wohngebiets. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsgebiets oder auf benachbarten Flächen. In der vorliegenden Unterlage werden Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen. Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna werden minimiert und das Planungsgebiet wird durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Immissionen/Klima/Luft:

Hackschnitzelanlage: Die gesetzlichen Grenzwerte und Vorgaben der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (TA Luft) sind einzuhalten. Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht erforderlich.

Schallschutz: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor/ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Mensch/Immissionen	Gering	Gering	Gering/Mittel	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering
---------------------------------------------------	--------	--------	--------	--------

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Andreas Truber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.