

# **GEMEINDE PASTETTEN**

## **LANDKREIS ERDING**

### **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „HARTHOFEN NORD“**

# **UMWELTBERICHT**

**ZUR PLANFASSUNG VOM 28.07.2015**

Pastetten, .....

.....  
(Erste Bürgermeisterin C. Vogelfänger)

*Der Umweltbericht zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ und zitiert diesen. Änderungen am Umweltbericht sind gelbmarkiert.*

## 1. Inhalt und Ziele der Planung

Aufgrund zwischenzeitlicher Bauanfragen für das Gewerbegebiet Harthofen Nord, die den Festsetzungen des gleichnamigen Bebauungsplans widersprechen, wurde vom Gemeinderat Pastetten am 09.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung desselben beschlossen. Obwohl sich das grundsätzliche planerische Konzept und auch der Geltungsbereich nicht ändern, soll die 1. Änderung als neues Planwerk im Sinne einer Neuaufstellung erstellt werden. Somit wird der bisherige Bebauungsplan i.d.F. vom 25.03.2014 vollständig ersetzt.

Die wesentlichen Änderungen betreffen das Erschließungssystem innerhalb der Gewerbebereiche inklusive Neuaufnahme einer Radwegeverbindung an Harthofen, die Aufnahme der Möglichkeit für einen 15 m hohen Werbepylon in Verbindung mit einer Anhebung der zulässigen Gesamthöhe von Hauptgebäuden von 7 m auf 9 m im Bereich des SO Tankstelle sowie eine Aufhebung der Einschränkung für Firstrichtungen. Des Weiteren wurde je ein Regenrückhaltebecken in den südöstlichen Teil sowie in die Ausgleichsfläche im Norden aufgenommen.

Mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen einerseits die Flexibilität der Bauwerber erhöht und zum anderen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Die Umweltprüfung wird hinsichtlich dieser neuen Planinhalte überprüft und ggf. geändert. Basis der Untersuchung bleibt jedoch wie bisher der Ausgangszustand der überplanten Flächen. Die Ausgleichsflächenberechnung wird überarbeitet, zumal sich hinsichtlich der Verteilung zwischen gemeindlichen und privaten Ausgleichsflächen Änderungen ergeben haben, da die Gemeinde zwischenzeitlich eine weitere Fläche innerhalb des Geltungsbereiches erwerben konnte.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans und umfasst ca. 8,425 ha. Das Nettobauland umfasst eine Fläche von ca. 5,436 ha. Für private und öffentliche Grünflächen sind - inklusive einer internen Ausgleichsfläche mit einem Umfang von ca. 0,33 ha - ca. 1,411 ha vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Nordwestseite her über einen neu zu erstellenden Kreisverkehr an der St 2331. Über die unmittelbar nördlich von Harthofen neu entstandene Anschlussstelle Pastetten der A94 ergibt sich damit eine günstige Anbindung an das überregionale Verkehrswegenetz. Direkte Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2331 sind nicht zulässig.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden neben eigenen Bestandsaufnahmen die Informationen aus dem Regionalplan München (in Kraft seit 01.06.2002) und Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung etc.) sowie dem Geo-Fachdaten Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt verwendet.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Die Gemeinde Pastetten verfügt über einen Flächennutzungsplan der mit Bescheid des Landratsamts Erding genehmigt wurde. In der bereits rechtskräftigen 4. Änderung des FNP wird das Planungsareal in seiner Abgrenzung als Gewerbegebiet sowie Sondergebiet „Tankstelle“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Harthofen im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet und grenzt unmittelbar nordöstlich an die Staatsstraße St 2331. An die nordöstliche und -westliche Grenze des Bebauungsgebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Planungsareal wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zum „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der Haupteinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände liegt im südöstlichen Bereich auf einer Höhe von ca. 512,5 m ü. NN und neigt sich leicht in Richtung Nordwesten. Im nordwestlichen Bereich des Planungsareals liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 507,5 m ü. NN.

Im überplanten Bereich sind Braunerden aus Lößlehm über Lößlehmfließerde vorherrschend. Südwestlich der Staatsstraße weit außerhalb des Planungsareals schließen überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde-Parabraunerden aus carbonatreichem würmeiszeitlichen Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung sowie im Westen vorherrschend Anmoorgleye und Moorgleye aus Flußmergel oder Alm über carbonatreichem Schotter an. Aufgrund der vorherrschenden Bodenarten ist von einer geringen Versickerungsleistung auszugehen.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in seiner standörtlichen Landschaftsgliederung auf der Erdinger Altmoräne. Südwestlich von Harthofen schließt die Isener Altmoräne und südlich ein Ausläufer der Münchener Schotterebene an.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima am Standort ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Die Fläche hat aufgrund ihrer Größe und Nutzung eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung im Gebiet. Diese ist jedoch eher untergeordnet, da ringsum weitere offene, ebene Flächen liegen.

### 3.4 Wasser

Für die nächstgelegene Grundwassermessstelle in Pastetten (Pegel Nr. 14126) wird ein Mittelwasserstand von 498,83 m bei einer Geländehöhe am Pegel von 508,72 m ü. NN angegeben. Der HHW liegt bei 499,64 m ü. NN. Die Geländeoberkante des Bebauungsgebietes im Norden liegt ca. 507,5 m ü. NN. Im Geltungsbereich ist aufgrund der geringen Entfernung und Höhendifferenz von einem ähnlichen Grundwasserflurabstand auszugehen.

An der nordwestlichen Grenze des zukünftigen Gewerbegebiets verläuft der „Lohgraben“ mit beidseitiger Hochstaudenflur bzw. Altgrasstreifen. Dieser hat primär eine entwässernde Funktion und war zum Zeitpunkt der Geländebegehung im Rahmen der Bestandsaufnahme trocken gefallen. Ein Teilbereich des Lohgrabens im Planungsgebiet ist verrohrt und derzeit nicht erlebbar. Der direkte Umgriff dieses temporär wasserführenden Oberflächengewässers ist als wassersensibler Bereich der Auen und Niedermoore vom Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen.

Sonstige temporär oder dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind im direkten Umgriff des Planungsareals nicht vorhanden. Weiter südlich, außerhalb des Einflussbereichs, etwa auf Höhe der Isener Straße verläuft der Hirschbach in Richtung Westen. Die Vegetation setzt sich hier aus Altgrasfluren, Neophytenbeständen sowie ein paar wenigen bachbegleitenden Gehölzen zusammen.

### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Umgriffes als auch in der Umgebung fast ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung, da die für das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen komplett landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen. Gehölzbestand ist innerhalb des Planungsareals in Form von straßenbegleitenden Baumgruppen aus Hainbuche und Feldahorn vorhanden. An der südöstlichen Grenze des Gebietes besteht eine Baumreihe aus Fichten und Eschen als räumliche Begrenzung des Siedlungsgebietes von Harthofen zur freien Landschaft hin. Die Gehölzbestände innerhalb des Planungsareals sowie an der südlichen Grenze bleiben erhalten. Im nördlichen Bereich sind ein paar jüngere Gehölzbestände von eher untergeordneter Bedeutung vorhanden, die für die neue Erschließung des Gewerbegebiets entfernt werden müssen.

Es werden somit keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-

Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

### 3.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Umgebung erfährt durch die landwirtschaftliche Nutzung eine starke Prägung als Agrarlandschaft in leicht hügeligem Gelände. Besondere landschaftsprägende oder kulturhistorische Elemente sind nicht vorhanden. Laut Regionalplan hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung.

### 3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch Lärmimmissionen von der Staatsstraße 2331 sind bereits gewisse Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes von Harthofen gegeben. Um negative Auswirkungen durch diese zu minimieren, wurde ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im Gebiet nicht, jedoch ist bei allen Baumaßnahmen auf den vom Landesamt für Denkmalpflege kartierten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zweier Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen und etwaige Funde entsprechend zu melden.

## **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

### 4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind nur geringfügige Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt jedoch zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

### 4.2 Klima / Luft und Wasser

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Frischluftschneisen werden nicht verbaut. Da in der Umgebung keine größeren Ballungsräume vorhanden sind und sich auch weiterhin größere, zusammenhängende Flächen unter Dauerbewuchs im Gebiet befinden, ist der Entfall der Bauflächen als Kaltluftentstehungsort nicht als maßgebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten da ein ausreichend hoher Grundwasserflurabstand gegeben ist und Oberflächengewässer im Einflussbereich, abgesehen von dem temporär wasserführenden Lohgraben, nicht vorhanden sind. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird v.a. im nördlichen Teil des Planungsareals soweit wie möglich versickert. **Dafür wird in die dort geplante Ausgleichsfläche ein ca. 1.300 qm umfassendes, naturnah zu gestaltendes Regenrückhalte- und Versickerungsbecken in die Planung aufgenommen. Von dem ca. 925 cbm fassenden Becken erfolgt über ein Drosselbauwerk im Nordosteck die geführte Einleitung in den benachbarten Lohgraben.** Im südlichen Teil ist eine Versickerung fast nicht möglich – **aus diesem Grund wird zwischen GE 4 und GE 5 ein weiteres, eher technisch ausgeprägtes, ca. 785 qm umfassendes Regenrückhaltebecken vorgesehen, über welches die kontrollierte Ableitung in den Hirschbach stattfindet.**

#### 4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Damit verbunden sind auch kleinere Rodungen von Jungholzbeständen (Straßenbegleitgrün).

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).
- 4) ob Art. 14ff BNatSchG für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten einschlägig sind, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind

Auf Grundlage der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG, in Bezug auf Schutzgüter gem. der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden. Pflanzenarten des Anhangs IV und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden und sind somit von der Maßnahme nicht betroffen. (vgl. Anhang: saP vom Juli 2012, Büro für Umweltbildung und –management Rüegg, Schalldorf).

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Einflussbereich zwar vorhanden, eine Betroffenheit dieser kann allerdings aufgrund der fehlenden direkten bzw. indirekten Beeinträchtigung von Individuen sowie deren Fortpflanzungs-, Ruhe- und Jagdstätten ausgeschlossen werden. Reptilien und Tagfalter gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden, sodass hier keine Beeinträchtigungen durch die Maßnahme zu erwarten sind.

Bei den Geländeerhebungen konnten europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie nachgewiesen werden. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet festgestellten Feldlerche und Goldammer werden durch die Maßnahme zerstört. Die Beeinträchtigung des Lebensraumes der Goldammer wird aufgrund des günstig einzustufenden Erhaltungszustands und der ausreichend vorhandenen Ausweichmöglichkeiten bzw. Ersatzhabitate als sehr gering anzusehen.

Im Fall der Feldlerche wird eine als gefährdet geführte Art der Roten Liste Bayern durch die Maßnahme beeinträchtigt. Diese weist einen schlechten Erhaltungszustand der Population auf. Um dem Schädigungsverbot gerecht zu werden bzw. einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population vorzubeugen, kommt die saP zum Ergebnis, dass hier Maßnahmen zum durchgängigen Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) durchzuführen sind. So werden im Bebauungsplan 12 „Lerchenfenster“ zu je 25 qm festgesetzt, die als lückige Blühstreifen zu gestalten sind. Die Lerchenfenster werden einer zweischürigen Mahd (1 Mahd nach dem 15 Juli, 2. Mahd (zwingend) im Herbst) unterzogen, um optimale Bedingungen für die

Vogelart zu schaffen. Extensiv genutzte Blühstreifen mit einer Breite von ca. 6 m innerhalb und am Rand von Acker- bzw. Ausgleichsflächen erhöhen das Nahrungsangebot für die von der Baumaßnahme möglicherweise beeinträchtigten Vogelarten. Die Gemeinde wird diesbezüglich ortsansässige Landwirte mit der Erstellung und Pflege der Lärchenfenster beauftragen.

Potenziell vorkommende Arten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet Rebhuhn, Wiesenpieper und Wiesenschafstelze. Durch die Baugebietsausweisung werden mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zerstört. Trotz des ungünstigen bis schlechten Zustands der lokalen Populationen ist der von der Maßnahme betroffene Anteil der jeweiligen Lebensräume als gering anzusehen. Durch die bereits erwähnten CEF-Maßnahmen werden diese Populationen ebenfalls gefördert, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzw. Ersatzhabitats geschaffen werden. Zusätzlich kann aufgrund der Durchführung der CEF-Maßnahmen einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Vogelpopulationen vorgebeugt werden, sodass hier kein Schädigungs- oder Störungsverbot nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i. V. m. 5 BNatSchG vorliegt.

Streng bzw. besonders geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus gemäß Artikel 14ff. BNatSchG, konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden, so dass in diesem Zusammenhang keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

#### 4.4 Landschaftsbild

Eine maßgebliche Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Das Gelände befindet sich im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Harthofen im Übergang zur freien Landschaft und nimmt eine relativ große Fläche ein. **Mit dem nun zulässigen 15 m hohen Werbepylon für die Tankstelle, der aus ökonomischen Gründen von der Autobahn her sichtbar sein soll, erhöht sich die Einsehbarkeit insbesondere von Norden her noch einmal, d.h. ein ungestörtes Landschaftsbild ist im weiteren Umfeld nicht mehr gegeben.** Es bestehen jedoch keine bedeutenden Blickbeziehungen, die gestört werden könnten.

#### 4.5 Mensch, Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch sind, abgesehen von den möglichen Auswirkungen einer zunehmenden Verkehrsdichte derzeit keine negativen Auswirkungen abzusehen. Besondere Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt. Die geplante Gashochdruckleitung Burghausen-Finsing verläuft außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und hat deshalb keinen Einfluss auf die Planung.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende kartierte Bodendenkmal wird voraussichtlich im Zuge der Aushubarbeiten zerstört. Aus diesem Grund sind beim Auftreten von Funden Archäologen hinzuzuziehen, die eine fachgerechte Dokumentation sicherstellen. Sämtliche Funde sind entsprechend der Meldepflicht nach § 8 des DSchG zu melden.

Eine positive Auswirkung der Planung ist das Entstehen von ortsnahen Arbeitsplätzen für die Bevölkerung in Pastetten und Umgebung.

#### Verkehrsgeräusche

Die Verkehrsbelastung der Staatsstraße St 2331 betrug im Jahr 2010 7.241 Kfz/24h und wird sich nach Prognose des staatlichen Bauamts Freising bis 2025 auf 11.300 Kfz/24h erhöhen.

Die Lärmbelastung wird sich demnach in diesem Bereich ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt erhöhen. Um den Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden gem. Gutachten des Büros Steger & Partner GmbH bauliche Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

### Gewerbegeräusche

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung im Südosten des Gewerbegebietes im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen, wurde vom Büro Steger & Partner GmbH ein Gutachten mit Bericht-Nr. 4295/B2/stg vom 13.05.2013 erstellt. Als Ergebnis erfolgt eine Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen Baufelder. Folgende Kontingente werden festgelegt:

GE-Flächen: tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

SO-Fläche: tags 74 dB(A) nachts 59 dB(A)

SO-Fläche in Richtung des südöstlich anschließenden GE: tags 69 dB(A) nachts 54 dB(A)

und in Richtung des nordöstlich anschließenden GE: tags 73 dB(A) nachts 58 dB(A).

Eine entsprechende Grundrissanordnung geplanter Anlagen im SO ist zudem sinnvoll.

Für das gesamte Gewerbegebiet ist nachts eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich. An der bestehenden Bebauung im Südosten werden bei voller Ausschöpfung der Geräuschkontingente die Immissionsrichtwerte für MD-Gebiete eingehalten bzw. um bis zu 2 dB(A) unterschritten.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

### 5.1 Allgemeine Maßnahmen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- breite öffentliche und private Grünzüge als Pufferzonen im Randbereich des Gewerbegebietes und zur Einbindung des neuen Gebietes in die Landschaft
- Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der Erschließungsstraßen
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, soweit möglich **inklusive Integration eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im nördlichen Planungsareal**
- Verminderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Belagsarten
- Festsetzungen zum Zaunverlauf, damit die Randeingrünung zur offenen Landschaft hin ihre volle ökologische Wirksamkeit entfalten kann
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes im unmittelbaren Umgriff des Planungsareals
- Oberbodenabtrag außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Goldammer
- Durchführung von CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster und Blühstreifen) zur durchgängigen Erhaltung der ökologischen Funktion
- **Festsetzung und Herstellung** von Ausgleichsflächen gem. Eingriffsregelung
- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz der Wohnbebauung im Südosten.

### 5.2 Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz



Mit der öffentlichen Diskussion des Klimawandels hat eine umfassende Gesetzgebungstätigkeit im Energiefachrecht eingesetzt. Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Rahmen der sog. Klimaschutzklausel wurde der Umweltbericht im Bauleitplan an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt. §1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“. Gem. § 1a(5) BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen auf der Eingriffsfläche wird eine großzügige Ein- und Durchgrünung festgesetzt, durch die sowohl CO<sub>2</sub> gebunden wird als auch die Produktion von Sauerstoff gefördert wird. Es werden standortgerechte, wärmeliebende Gehölze verwendet, die an die klimatischen Gegebenheiten vor Ort angepasst sind. Zudem wird durch die Minimierung der versiegelten Flächen sowie durch Versickerungsflächen eine Austrocknung des Bodens verhindert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse wird **sowohl** in der nördlichen Ausgleichsfläche **als auch im südwestlichen Teil** Retentionsraum geschaffen. **Nicht versickerbares Wasser kann so in den nördlich verlaufenden Lohgraben bzw. in den südlich gelegenen Hirschgraben abgeleitet werden.** Zur Schonung nicht regenerativer Ressourcen wird die Verwendung von Photovoltaikanlagen im künftigen Gewerbegebiet ausdrücklich begrüßt.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)**

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden **1. Änderung des Bauungsplans** anzuwenden. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ von >0,35 festgesetzt. Somit erfolgt die Einordnung in Typ A der Matrix mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensives Ackerland ist das Areal als Gebiet der Kategorie I „geringe Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen, insbesondere der großzügigen Eingrünung, der Festsetzung wasserdurchlässiger Belagsarten und der ökologisch sehr hochwertigen Ausgleichsflächen in Verbindung mit einer eher mäßigen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben wird ein Faktor von 0,3 an der Untergrenze der anzuwendenden Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 für angemessen gehalten.

Die Eingriffsfläche setzt sich aus dem Nettobauland inkl. des Regenrückhaltebeckens innerhalb des Gewerbegebietes sowie der neu zu bauenden Erschließung mit Kreisverkehr zusammen. Die Grünflächen inkl. Straßenbegleitgrün sowie der bestehende Anteil der ST 2331 bleiben außen vor.

Nettobauland:	ca. 5,436 ha
Regenrückhaltebecken	ca. 0,099 ha
Verkehrsflächen neu	ca. 0,944 ha
Eingriffsfläche:	ca. 6,479 ha

Es ergibt sich also eine **Eingriffsfläche von ca. 6,479 ha**. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein **Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,944 ha**. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden zu einem kleinen Teil auf einer Fläche innerhalb des Planungsareals (Ausgleichsfläche 3) erbracht. Der weitaus größere Teil wird jedoch auf vier Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

Das Planungsgebiet wird zur Zuordnung der notwendigen Ausgleichsflächen in zwei Teilgebiete aufgeteilt, da sich das südöstliche Grundstück (Fl.Nr. 2234) in privatem Besitz befindet und der dafür benötigte Ausgleich von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wird. Die Eingriffsfläche beträgt in diesem Abschnitt (inkl. eines Teils des Retentionsbeckens) ca. 13.840 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 berechnet sich eine Ausgleichsfläche von ca. 4.150 qm. Die entsprechenden Ausgleichsflächen 1 und 2 werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Fl.Nr. 2234/4 in einem Umfang von ca. 1,4 ha konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden, so dass der erforderliche Ausgleich für diesen Teil nun auch von ihr zu erbringen ist.

Für den Eingriff auf den gemeindlichen Flächen werden demnach insgesamt ca. 1,529 ha benötigt (1,944 ha – 0,415 ha), die auf den Ausgleichsflächen 3, 4 und 5 von der Gemeinde Pastetten zur Verfügung gestellt werden.

#### **Ausgleichsfläche 1 - Fl.Nr. 1295/T**

Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer ca. 2.100 qm umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 1295, was einem ca. 10 m breiten Streifen entlang des Hirschbaches entspricht. Das Flurstück befindet sich etwa 600 m westlich des Ortsteils Harthofen und grenzt südlich an den Hirschbach. Die Fläche selbst, wie auch die umgebenden Grundstücke, werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das ebene Gelände wird im Norden von der Böschung des Hirschbaches begrenzt, welche mit Altgrasfluren, Neophyten und einzelnen Gehölzen bewachsen ist. Die Fläche verfügt bis jetzt über keine besondere ökologische Wertigkeit.

Im Rahmen der ökologischen Aufwertung der Fläche wird der Graben mit stellenweisen Uferaufweitungen und Uferabflachungen versehen. Die Aushagerung der Fläche geschieht durch den damit verbundenen Bodenabtrag im Bereich der Uferabflachungen und der Ansaat entsprechender Saatgutmischungen, so dass sich artenreiche Vegetationsgesellschaften entwickeln können. Der vorhandene Gehölzbestand wird erhalten. Die vorhandenen Neophyten (z.B. Springkraut) sind im Rahmen regelmäßiger Pflegegänge zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Fläche ist max. zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nach dem 15.07. jeden Jahres, der zweite im Oktober durchgeführt

wird. Das Mähgut ist zu entfernen um einen möglichst nährstoffarmen Entwicklungsstand dauerhaft zu erhalten.

#### **Ausgleichsfläche 2 - Fl.Nr. 2284/T**

Ausgleichsfläche 2 wird auf einer ca. 2.050 qm umfassenden Teilfläche von Fl.Nr. 2284 erbracht. Es handelt sich hier ebenfalls um einen Streifen entlang des Hirschbaches (südseitig) in einer Breite von 11,5 m direkt westlich der St 2331 gegenüber der Isener Straße bei Harthofen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau). Wie bei der Ausgleichsfläche 1 ist hier die Böschung des Hirschgrabens neben einzelnen Gehölzen v.a. mit Altgrasfluren und Neophytenbeständen bewachsen.

Die ökologische Aufwertung und die Pflege erfolgt analog zu Ausgleichsfläche 1. Zusätzlich wird hier noch die Pflanzung einzelner Erlen am Hirschbach vorgesehen.

#### **Ausgleichsfläche 3 - Fl.Nr. 2222/T**

Ausgleichsfläche 3 umfasst die nördliche Grünfläche des Planungsareals im Übergang zur offenen Landschaft mit einer Fläche von ca. 3.300 qm. Sie wird vom dort befindlichen, teilverrohrten Lohgraben sowie dem geplanten Fuß- und Radweg des Gewerbegebietes begrenzt. Im Nordosten und Nordwesten schließen ackerbaulich genutzte Flächen an, während die Staatsstraße St 2331 südwestlich verläuft. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aus entwässerungstechnischen Erfordernissen wird in die Fläche ein ca. 1.300 qm umfassendes Regenrückhaltebecken aufgenommen, welches naturnah gestaltet wird und damit eine ökologische Aufwertung darstellt (unterschiedliche Böschungsbreiten, keine technischen Einrichtungen innerhalb des Beckens, keine Abdichtung, Ansaat mit artenreichem Saatgut). Die verbleibenden Flächen werden größtenteils mit standortsgerechten Laubgehölzarten bepflanzt. Ziel ist die Entwicklung naturnaher Feldhecken. Im nördlichen Bereich kann nach Rückbau der vorhandenen Verrohrung die Renaturierung des vorhandenen Lohgrabens erfolgen. Dazu wird das Grabenbett unregelmäßig aufgeweitet und die südliche Uferböschung unregelmäßig abgeflacht. Die Pflege der verbleibenden Wiesenflächen hat extensiv mit max. zwei Mähgängen pro Jahr zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### **Ausgleichsfläche 4 - Fl.Nr. 2584/5+7 T**

Die Ausgleichsfläche 4 befindet sich auf Teilflächen der benachbarten Flurstücke 2584/5 und 2584/7 Gmkg. Pastetten, südlich des Ortsteils Poigenberg. Die hier bereitgestellte Ausgleichsfläche hat eine tatsächliche Größe von ca. 4000 qm. Im Bereich dieser Flächen fließen die Gewässer Mühlbach aus nordöstlicher und Hirschbach aus südwestlicher Richtung zusammen. Aufgrund des teilweise erheblichen Wasseranfalls aus Niederschlägen innerhalb der Einzugsgebiete der zwei Gewässer sowie der ungünstigen Ablaufsituation handelt es sich hier um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Zur ökologischen Aufwertung und zur Erhöhung der Retentionsfunktion für überschüssiges Niederschlagswasser wird der Verlauf der beiden Gewässer naturnaher (mäandrierend) gestaltet. Zusätzlich werden die vorhandenen Altarme erhalten. Durch diese Maßnahmen wird die Fließgeschwindigkeit verringert. Zugleich können grundwassernahe Mulden entstehen. Des Weiteren wird das Bett des Hirschbaches kurz vor dem Abzweig in den Mühlbach in einem grö-

ßeren Bogen an den Verlauf des Mühlbachs angegliedert, um ein optimiertes Ablaufverhalten des Wassers beim Zusammenfließen zu ermöglichen.

Um die Retentionsfunktion und die ökologische Wertigkeit des Bereichs zu erhöhen, wird eine Geländemodellierung mittels Abtrag der Uferböschungen beidseits des Mühlbaches durchgeführt. Aufgrund dieser Ausbildung des Geländes können grundwassernahe Bereiche mit entsprechenden Vegetationsgesellschaften feuchter Standorte entwickelt werden.

Die Pflege der verbleibenden Wiesenflächen hat extensiv mit max. zwei Mähgängen pro Jahr zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Aufgrund der hochwertigen ökologischen Umgestaltung im Bereich der Fl.Nr. 2584/7 kann diese Fläche mit dem Faktor 2,0 multipliziert werden, d.h. sie stellt im Prinzip eine größere Ausgleichsfläche dar, was bedeutet, dass sich der gesamte Ausgleichsflächenbedarf reduziert. Fl.Nr. 2584/7 umfasst 2.370 qm, d.h. die Ausgleichsfläche hat rechnerisch die doppelte Größe von 4.740 qm. Zusammen mit den anderen Teilen der Ausgleichsfläche Nr. 4 (1.630 qm) ergibt sich demnach hier eine rechnerische Gesamtgröße von 6.370 qm.

### **Ausgleichsfläche 5 - Fl.Nr. 239/T**

Die verbleibende erforderliche Fläche von ca. **5.620 qm** wird auf einer entsprechenden Teilfläche der Fl.Nr. 239 erbracht. Sie ist Teil einer bereits seit mehr als 10 Jahren ökologisch aufgewerteten Ökokonto-Fläche der Gemeinde Pastetten, welche eine ehemalige Kiesgrube auf den Flurstücken 238, 239, 239/1 und 240 umfasst. Da sich dort im genannten Zeitraum mit feuchten Geländemulden, Feldgehölzen und extensiven Wiesenbereichen ein Ökosystem hoher Wertigkeit entwickeln konnte, beträgt die **abzubuchende** Fläche aufgrund der anrechenbaren Verzinsung ca. **3.930 qm** (Abzug der maximal möglichen 30% von **5.620 qm = 1.690 qm**). Die verbleibende Fläche steht der Gemeinde für andere Bauvorhaben zur Verfügung.

### **Zusammenstellung der Ausgleichsflächen**

Ausgleichsfläche 1 - Fl.Nr. 1295/T	2.100 qm	privat
Ausgleichsfläche 2 - Fl.Nr. 2284/T	<b>2.050 qm</b>	privat
Ausgleichsfläche 3 - Fl.Nr. 2222/T	3.300 qm	
Ausgleichsfläche 4 - Fl.Nr. 2584/5 T, 2584/7 T	6.370 qm (1.630 qm + 2.370 qm x 2)	
Ausgleichsfläche 5 - Fl.Nr. 239/T	<b>5.620 qm</b>	(Abbuchung nur <b>3.930 qm</b> )
<b>Summe</b>	<b>19.440 qm = berechneter Bedarf</b>	

## **7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens wird v.a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt sowie Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum derzeit als gering zu bewerten. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die festgesetzten CEF-Maßnahmen werden mögliche Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse minimiert so dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Im Bereich der nördlich angefügten Ausgleichsfläche 3 und der geplanten Grünzüge innerhalb des Planungsareals wird das Gebiet sogar ökologisch aufgewertet

– so wird mit der Eingrünung eine Zäsur geschaffen, die positive Wirkung auf das Landschaftsbild hat, wenn sie einmal eingewachsen ist. Schließlich werden entsprechende externe Ausgleichsflächen festgesetzt, die durch Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesen Bereichen erhöhen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in die Landschaft eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssen dann andere, möglicherweise weniger geeignete Standorte für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Pastetten zur Verfügung gestellt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten und Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

Der Standort ist aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St 2331 (gute Verkehrsanbindung), der neugebauten Autobahn A94 sowie der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der überplanten Fläche und der abgesetzten Lage zum Hauptort gut für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet. Im Zuge einer gemeindeweiten Gewerbestandort-Untersuchung wurde das Planungsgebiet in die engere Auswahl von drei möglichen Standorten gezogen. Untersucht wurden insgesamt 12 verschiedene Standorte. Auf die ausführlichen Ausführungen zu den Alternativstandorten im Anhang der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV - Planungsverband, Äußerer Wirtschaftsraum München) wird verwiesen

## **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Steger & Partner GmbH ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Bericht-Nr. 4295/B2/stg vom 13.05.2013 zusammengestellt sind. Relevant sind hier v.a. die Festlegung von Emissionskontingenten für die einzelnen Baufelder sowie Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

Des Weiteren wurde vom Büro für Umweltbildung und –management Rüegg aus Schalldorf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Bericht Juli 2012), deren Ergebnisse in die Planung bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet wurden. Relevant war hier v.a. die Aufnahme von „Lerchenfenstern“ als CEF-Maßnahme.

Sonstige Gutachten oder spezielle technische Verfahren wurden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, Einhaltung der Schalleistungspegel, wasserdurchlässige Pkw-Stellplätze etc.) sowie die Ausgleichsflächen im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Pastetten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans GE „Harthofen Nord“ beschlossen, da sich aufgrund verschiedener Bauanfragen Widersprüche zu den bisherigen Fest-

setzungen ergeben. Das Grundkonzept der Planung wird dadurch zwar nicht berührt, ebenso wenig wie der Geltungsbereich – trotzdem soll die 1. Änderung als Neuaufstellung erfolgen, die den bisherigen Bebauungsplan vollständig ersetzt. Konkrete Änderungen betreffen v.a. das Erschließungssystem, die Gebäudehöhen innerhalb des SO Tankstelle inklusive Neuaufnahme eines bis zu 15 m hohen Werbepylons, der Wegfall festgelegter Firstrichtungen sowie die Aufnahme zweier Regenrückhaltebecken in die Planung.

Der Geltungsbereich umfasst weiterhin ca. 8,425 ha und entspricht damit auch dem in der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans festgelegten Umgriff.

Die Ausweisung liegt in einem Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung, ist jedoch aufgrund von Eingriffen in das Relief, den Bodenhaushalt, Neuversiegelung und Flächenverbrauch sowie einer hohen Einsehbarkeit mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Es werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. erfolgt durch eine breite Eingrünung an allen Seiten eine landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung nach einigen Jahren gemindert wird. Zudem wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze die Versiegelung minimiert. Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von **1,944 ha** erforderlich werden. Diese werden auf einer ca. 3.300 qm umfassenden Fläche innerhalb sowie auf 4 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die tatsächliche Ausgleichsfläche reduziert sich **von der berechneten Erfordernis um 4.060 qm**, da ein Teil des Ausgleichs auf einer Ökokontofläche mit maximaler Verzinsung von 30 % abgebucht wird und Ausgleichsfläche 4 aufgrund hochwertiger Maßnahmen z.T. doppelt gewertet werden kann. Die Ausgleichsflächen entsprechen somit der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 bzw. 2 und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. 2 BauGB werden zum gegebenen Zeitpunkt in die Planung eingearbeitet.