

Gemeinde  
**Pastetten**  
Landkreis Erding

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Harthofen - Nord

Begründung  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
24.07.2012  
28.05.2013  
06.08.2013  
25.03.2014



Max Bauer  
Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth

**PV**

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Arnulfstr. 60  
80335 München

## INHALT

A Satzung Bebauungsplan Gewerbegebiet Harthofen - Nord .....	3
B Begründung .....	4
1. Städtebauliche Begründung .....	5
1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben .....	5
1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche .....	5
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
1.4 Festsetzungen .....	6
1.4.1 Geltungsbereich .....	6
1.4.2 Art der Nutzung .....	6
1.4.3 Maß der Nutzung .....	6
1.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	7
1.4.5 Bauliche Gestaltung .....	7
1.4.6 Erschließung .....	7
1.4.7 Grünordnung .....	8
1.5 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz .....	8
1.5.1 Wasserwirtschaft und Versickerung .....	8
1.5.2 Altlasten .....	9
1.5.3 Stromversorgung .....	9
1.5.4 Immissionsschutz -Geruch .....	10
1.5.5 Immissionsschutz –Lärm .....	10
1.6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung .....	11
1.7 Flächenbilanz .....	12
C UMWELTBERICHT .....	13
D Anlagen .....	26
Luftbildaufnahme Plangebiet o.M. ....	27
Rahmenplanung .....	28
Geotechnischer Bericht zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord .....	29
Ergänzende Versickerungsversuche .....	29
Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord .....	30
Lärmschutzgutachten zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord .....	31
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	32

**A Satzung Bebauungsplan Gewerbegebiet Harthofen - Nord**

**B Begründung**

## **1. Städtebauliche Begründung**

### **1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben**

Der Gemeinderat Pastetten hat in seiner Sitzung am 24.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Harthofen – Nord beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der Grünordnung erfolgt durch das Büro Max Bauer, Wörth. Die Erschließungsplanung durch das Ing.-Büro Schelzke, Isen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das lang verfolgte Ziel gewerbliche Baugrundstücke im Gemeindegebiet Pastetten anbieten zu können. Durch den Bau der A 94 und der Anschlussstelle Pastetten, unmittelbar nördlich von Harthofen, ergeben sich hierfür beste Standortvoraussetzungen.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens. Dabei sollen durch die Gliederung von ablesbaren, nach Bedarf umsetzbaren Baufeldern, einem starken grünen Rand und einer moderaten Höhenentwicklung, eine behutsame Einbindung in das Umfeld ermöglicht werden.

Der Abstand zum bestehenden Siedlungsrand von Harthofen-Nord ermöglicht Nutzungskonflikte durch Lärm und Geruch zu reduzieren; der mittlere Grünzug gliedert die Bauabschnitte und ermöglicht eine Durchwegung; die keilförmige Grünfläche im Norden grünt die leicht exponierte Gewerbefläche ein und nimmt Rücksicht auf den nördlich verlaufenden Lohgraben.

Demgegenüber werden nur wenige städtebauliche Festsetzungen auf den Grundstücken getroffen, um eine möglichst flexibel Umsetzung für vielfältige gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2331, mit Anschluss an die Bundesautobahn A94, die in einer Entfernung von ca. 700m verläuft. Damit wird eine leistungsfähige Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt. Die verkehrlich Belastung von bestehenden Siedlungsflächen wird vermieden. Grundlage des Bebauungsplans ist ein Rahmenplan, der eine Erweiterung in Richtung Nordosten optional ermöglicht und dabei eine Verbindung mit dem Motorisierten Individualverkehr zum Altort Harthofen verhindert.

Mit einem Nettobauland inkl. Straßenflächen von rund 6 ha entsprechen die neuen Gewerbegebietsflächen in der Größe ungefähr dem Siedlungsbestand von Harthofen mit rund 7ha. Dem Anbindungsgebot gemäß LEP wird damit Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die in der Anlage beigefügten Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung.

### **1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche**

Das etwa 9 ha große Plangebiet umfasst neben den Gewerbegebietsflächen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2234 und 2222, sowie die Straßenverkehrsflächen der Staatsstraße 2331. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich von Harthofen an der Staatsstraße 2331. In einer Entfernung von ca. 700m folgt der Autobahnanschluss Pastetten. Das Plangebiet steigt vom Lohgraben im Norden von ca. 507 müNN auf 512 müNN im äußersten Südosten an der Straße Lohfeld auf einer Länge von rund 300 m an. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle von unter 2%. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Prägende Grünbestandteile sind nicht vorhanden. Entlang der Staatsstraße 2331 verläuft eine oberirdische 20 kV Leitung der SEW, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut wird. Im

Südosten folgt der Ortsteil Harthofen. Hier befindet sich eine heterogene Nutzung, bei der sich reine Wohnnutzung mit landwirtschaftlichen Betriebsstellen abwechselt. Auf der Fl.Nr. 1888 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit 35 Großvieheinheiten und auf der Fl.Nr. 1866 mit 75 Großvieheinheiten.

### **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

FNP

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pastetten ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan entsprechend der neuen Nutzungen geändert werden. Nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz ist zur Staatsstraße 2331 ein Abstand von 20 m einzuhalten.

### **1.4 Festsetzungen**

#### 1.4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2222, 2234, 2523/3, 2523/2, 2364.

#### 1.4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sind eigenständige Lagerflächen, öffentliche Tankstellen und nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungsbedürftige Anlagen unzulässig. Um eine nicht gewollte Umstrukturierung des Gebiets zu verhindern wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Für das Vorhaben einer Tankstelle wird im Plangebiet eine separate Fläche als Sondergebiet Tankstelle festgesetzt. Dabei wird die Verkaufsfläche des üblichen Verkaufshops auf 150qm begrenzt.

#### 1.4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination aus maximal zulässiger Grundflächenzahl in Quadratmetern und der Wandhöhe / Attika bzw. Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da bei gewerblichen Nutzungen diese keine städtebauliche Relevanz haben. Für Flachdächer erfolgt eine Festsetzung, die vergleichbar einem Dachgeschoss bei geneigten Dächern ein Terrassengeschoss ermöglicht. In der Summe wird eine Höhenentwicklung angestrebt, die eine behutsame Einbindung der neuen Gebäude ins Umfeld sicherstellt. Es ist eine maximale Höhenentwicklung bei einer maximalen Geländehöhe von 512 m üNN, von rund 524 m üNN möglich. Diese bleibt damit deutlich unter der „Kirchturmspitze“ der Kirche in Harthofen, die auf einer Höhe von 540 m üNN liegt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Gradienten Mitte der Straße bis zur Mitte des Baukörpers, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Sockelhöhe darf maximal 0,25 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom Geländeschnitt des vorhandenen Geländes bis zur Oberkante-Erdgeschossrohfußboden. Bei Flachdächern ist die in Ziff. 3.4 zulässige Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn das zusätzliche Geschoss über der Attika allseitig um mind. 3 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückgesetzt wird. Zur Beschreibung des zulässigen Versiegelungsgrades werden Überschreitungen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch eine getrennte Festsetzung für Haupt-

gebäude und Nebenanlagen erfolgt eine genauere Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

#### 1.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flexibel bebaubare Bauräume festgesetzt, die einer späteren Parzellierung nicht vorgreifen. Zusätzlich werden Ausnahmen für eine Überschreitung definiert. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Festsetzung der offenen Bauweise soll Gebäudelängen von 50 m sicherstellen, um eine ortstypische bauliche Gestaltung zu ermöglichen.

#### 1.4.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Im Wesentlichen erfolgt die Festsetzung zur baulichen Gestaltung durch die Begrenzung der Höhenentwicklung und durch die Festsetzung der Grünflächen, die eine Eingrünung der baulichen Anlagen ermöglichen. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese sind am Gebäude nur unterhalb der Dachtraufe und außerhalb der überbaubaren Grundstücke, im Einfahrtsbereich zulässig. Übergeordnet soll ein Hinweisschild an der Staatsstraße St 2331 ermöglicht werden, um auf die Gewerbebetriebe hinweisen zu können. Die Realisierung soll im Benehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen.

#### 1.4.6 Erschließung

Die Erschließung wurde in mehreren Varianten geprüft und mit dem Straßenbauamt im Vorfeld abgestimmt. Ziel ist es, eine verkehrliche Belastung des Siedlungsbestandes zu vermeiden, eine Durchwegung für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge sicherzustellen und die verkehrlichen Anforderungen der Staatsstraße zu beachten. Gemäß Rahmenplan ist eine Ringstraße vorgesehen, die im Endausbau insgesamt vier Baufelder erschließt. Der Zugang von der Staatsstraße erfolgt ganz im Norden über eine neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage. Ein zusätzlicher Zugang im Süden wird bislang vom Straßenbauamt als problematisch eingestuft, erscheint aber für den baulichen Endzustand erforderlich.

Im ersten Bauabschnitt einschließlich Tankstelle, einer möglichen Hotelnutzung und einem möglichen Einzelhandelsstandort ist von rund 4.000 Kfz-Fahrten / 24h auszugehen. Durch eine Realisierung des zweiten Bauabschnitts nimmt die erzeugte Verkehrsmenge auf ca. 5.100 Kfz-Fahrten / 24h zu (vgl. Tabelle 6 des Gutachtens TRANSVER (Anlagen)).

Auf der St 2331 haben die Verkehrszählungen im Oktober 2012 eine deutliche Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber früheren Zählungen ergeben. Diese sind vorrangig auf eine veränderte Routenwahl zurückzuführen, da die A 94 derzeit an der St 2331 endet. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastungen mit dem Lückenschluss der A 94 langfristig wieder zurückgehen werden. Es wurde daher die reduzierte Verkehrsmenge von 9.200 Kfz/24h für die Leistungsfähigkeitsberechnungen verwendet (vgl. Tabelle 7 TRANSVER (Anlagen)). Die Ergebnisse des Gutachtens sind somit an den Weiterbau der A 94 gebunden.

Anhand von Leistungsfähigkeitsberechnungen in der maßgebenden Spitzenstunde nach HBS kann bei vollständiger Realisierung (1. und 2. Bauabschnitt des GE Harthofen) ein unsignalisierter Knotenpunkt als nicht mehr ausreichend leistungsfähig eingestuft werden. Ein Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage erreicht eine gute Verkehrsqualität (= QSV B) und bei einem Kreisverkehr ist von der Qualitätsstufe A (= sehr gut) auszugehen, da dieser darüber hinaus über eine gute Leistungsfähigkeit bei niedrigen Wartezeiten verfügt. Zugleich ist ein hohes Sicherheitsniveau für die motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

Innerhalb des 1. Bauabschnitts ist eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 21 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt weist eine Gesamtbreite von 11,00 m auf. Eine mögliche Aufteilung sieht einen Gehweg von 1,50 m, einen Fahrstreifen von 7,00 m und einen kombinierten Park und Baumstreifen von 2,50 m vor. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen für Gehwege, die einen Anschluss an den Feldweg im Norden und damit einen Anschluss an Harthofen sicherstellen. Von der nördlich gelegenen Bushaltestelle an der ST 2331 besteht ein fußläufiger Zugang zum Gewerbegebiet. Im aktuellen Entwurf wurde der nördliche Erschließungsring nach „außen“ verlegt, dadurch entstehen im nördlichen Gebietsteil flexible und größere Gewerbe-parzellen. Durch die geplante Kreisverkehrsanlage verschieben sich die Baugrenzen im Sonder- und Gewerbegebiet geringfügig.

#### Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Carport und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, um eine durchgehende Eingrünung zu ermöglichen. Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen und pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, um größere Stellplatzanlagen zu strukturieren. Abstellflächen für z.B. LKW's auf der als Sondergebiet Tankstelle festgesetzten Flächen sind davon ausgenommen.

#### 1.4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel eine Randeingrünung zu gewährleisten. Der grüne Rand weist mindestens eine Tiefe von ca. 8 m auf. Auf dem Grundstück erfolgen nur wenige grünordnerische Festsetzungen. Da die Parzellierung nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Festsetzung, dass bei Parzellierung pro Baugrundstück mind. ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden muss, der in der Summe eine 3,00 m breite Vegetationsstruktur zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets sicherstellt.

- naturschutzrechtliche Eingriffsregelung siehe Umweltbericht –

## **1.5 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz**

### 1.5.1 Wasserwirtschaft und Versickerung

Es ist davon auszugehen, dass eine den einschlägigen Regelwerken entsprechende Regenwasserbewirtschaftung im Gewerbegebiet Harthofen Nord geschaffen werden kann. Eine abschließende fachliche Prüfung durch das WWA München ist im Wasserrechtsverfahren erfolgt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 30.04.2014 erteilt.

Das Plangebiet liegt in der Altmoräne, damit ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens stellenweise nicht unproblematisch. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde zur besseren Einschätzung des Versickerungsverhaltens das Ing.büro test2safe, Labor für Baustoffprüfung GmbH, Ziemetshausen, mit der Erstellung eines Versickerungsgutachtens beauftragt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt (test2safe 12.12.2012/23.01.2013/OALMB01, siehe Anlagen). Im Ergebnis wird festgehalten, dass die vorgefundene Bodenkonsistenz im Plangebiet keine ausreichende Tragfähigkeit für mittlere Gebäudelasten gewährleistet. In Kombination mit der festgestellten Staunässe bzw. Schichtwässern und der leichten Hanglage ist im Gewerbegebiet daher mit zusätzlichen Gründungsmaßnahmen (Bodenaustausch,



Bodenverbesserung, ggf. bauzeitige Wasserhaltung, ggf. Böschungssicherung) zu rechnen. Der oberflächennah anstehende Lösslehm ist als schwach durchlässig gem. DIN 18130 und damit als Grundwasserstauer einzustufen. Die Bohrung im südlichen Gebietsteil zeigte schwache Durchlässigkeiten und im nördlichen Gebietsteil nahe des Lohgrabens bessere Durchlässigkeiten auf.

Der Bau und Anschluss einer konventionellen Regenwasser-Kanalisation ist daher notwendig. Mit Verweis auf das dem Bebauungsplan nachgeordnete Wasserrechtliche Verfahren ging eine detaillierte Erörterung zur Entwässerung des Baugebietes mit dem Wasserwirtschaftsamt voraus, bei der folgendes Ergebnis erzielt wurde:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine überschlägige Dimensionierung der möglichen Regenwasserbewirtschaftung liegt dem AZV Erdinger Moos vor. Wegen der Geländeverhältnisse muss die Oberflächenentwässerung geteilt werden. Im Norden ist eine Versickerung eingeschränkt möglich, ein entsprechendes "Kombibecken" (Versickerung und Regenrückhaltebecken) wird in der Ausgleichsfläche 3 untergebracht. Vorgesehen ist, soviel Flächen als möglich an das geplante "Kombibecken" im Norden (Ausgleichsfläche 3/ Lohgraben) anzuschließen. Mit den überschlägig ermittelten Flächen wurde eine Bemessung nach DWA A 138 (Versickerung) und DWA A 117 (Regenrückhalt) mit einer Niederschlagshäufigkeit  $n=0,2$  durchgeführt, die Drosselmenge in den Lohgraben gem. DWA M 153 ermittelt sowie die Qualität des zu versickernden Oberflächenwassers ebenfalls nach DWA M 153 bestimmt. Im Süden ist die Versickerung (fast) nicht möglich, hier muss die kontrollierte Einleitung in den Hirschbach erfolgen. Zur Rückhaltung / Pufferung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen am Südrand und in der Mitte des Gewerbegebietes herangezogen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat mit dem planenden Ingenieurbüro am 27.11.2013 die Rahmenbedingungen für die Niederschlagsentwässerung abgestimmt. Der Regenwasserabfluss von befestigten Flächen ist hierbei nach dem DWA-Merkblatt M 153, Tabelle 3, auf  $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  zu begrenzen. Ein Großteil des Gewerbegebiets kann über ein Rückhaltebecken im Bereich der Ausgleichsfläche 3 im Norden des Planungsgebietes in den Lohgraben entwässert werden. Teilflächen im Südosten des Gewerbegebietes (im Wesentlichen die Teilflächen GE 4 und GE 5) müssen wegen der Höhenverhältnisse zum Hirschbach entwässert werden. Diese sollen voraussichtlich aber erst in einem späteren Bauabschnitt erschlossen werden.

Die Gemeinde Ottenhofen als „Unterlieger“ im Sempt-Schwillachtal ist an wasserrechtlichen Verfahren der Gemeinde Pastetten zu beteiligen.

#### 1.5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind im amtlichen Kataster keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Sollten Auffälligkeiten des Bodens bei Bauarbeiten festgestellt werden ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

#### 1.5.3 Stromversorgung

Nördlich des geplanten Kreisverkehrs im Osten der ST 2331 befindet sich ein Freileitungsmast (Abzweigmast). Dieser Standort muss erhalten bleiben. Entlang der ST 2331 ist zwischen Mast und dem südlichen Ende des Gewerbegebietes ein 20 kV Kabel verlegt. Freileitung, Mast und Kabel sind auf den Fl.Nrn. 2234, 2234/1, 2222, 2364 grundbuchamtlich gesichert. (Rechtsgrundlage: rechtskräftige beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten SEW, eingetragen 09.09.70/ 07.03.2013) Die bestehende und gesicherte 20 kV-Leitung ist Teil der öffentlichen Versorgung. Die 20kV-Trasse umrundet den Kreisverkehr auf dessen Ostseite. Die bereits bestehende Trafostation im Süden des Gewerbegebietes wird über den Grünstreifen an

das Gewerbegebiet angebunden. Im Norden im Bereich des Lohgrabens wird ebenso eine Transformatorenstation mit den Maßen 4 m x 5 m zur Versorgung des Plangebietes benötigt. Die breiten Grünstreifen sind geeignet für die Verlegung von Kabeltrassen.

#### 1.5.4 Immissionsschutz -Geruch

Nutzungskonflikte durch Geruchsmissionen können durch die landwirtschaftlichen Betriebe auf der Fl.Nr. 1888 mit 64 Großvieheinheiten (Rinderhaltung) und auf der Fl.Nr. 1866/2 mit 75 Großvieheinheiten auftreten. Gemäß Diagramm „Abstandsflächen Rinderhaltung“ der Regierung von Niederbayern (GIRL ist in Bayern nicht einschlägig) sind damit Abstände von 33 m zu Dorf- / Gewerbegebieten und Abstände von 66 m gegenüber WA/ MI einzuhalten. Einschränkungen für das Gewerbegebiet ergeben sich dadurch nur für eine Wohnnutzung unmittelbar im Süden des Gewerbegebiets.

#### 1.5.5 Immissionsschutz –Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Harthofen Nord" der Gemeinde Pastetten wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4295/B2/stg vom 13.05.2013 sowie Nr. 4295/L1/stg vom 01.08.2013 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

##### Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der im Südosten benachbarten Wohnbebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Ferner war zu berücksichtigen, dass im Gewerbegebiet auch das Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie ggf. Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen. Dies hat zur Folge, dass das Geräuschniveau insgesamt, jedoch insbesondere in der Nachtzeit der Zulassung dieser Nutzungen nicht im Wege stehen darf. Dies führte dazu, dass nachts um 15 dB(A) niedrigere Geräuschemissionskontingente festgesetzt wurden als tagsüber. Auch das Geräuschkontingent für das Sondergebiet wurde in der Schallausbreitungsrichtung nach Südosten durch ein negatives Zusatzkontingent von -5 dB(A) auf dieses Maß begrenzt. Ebenso wurde in die Schallausbreitungsrichtung nach Nordost die zulässige Geräuschemission aus dem Sondergebiet durch ein Zusatzkontingent von minus 1 dB(A) begrenzt. Dies führt dazu, dass bei der Planung auf der SO-Fläche besonders mit der Abschirmwirkung von Gebäuden gearbeitet werden muss.

Für das gesamte Gewerbegebiet bedeutet dies, dass nachts gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

An der bestehenden im Südosten anschließenden Dorfgebietsnutzung werden bei vollständiger Ausschöpfung der Geräuschkontingente die Immissionsrichtwerte für MD-Gebiete eingehalten bzw. um 1 bis 2 dB(A) unterschritten.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente auf der SO-Fläche für die Schallausbreitung nach Südosten und geringfügig nach Nordosten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

#### Verkehrsgeräusche:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung am Rand des Gebiets durch die St 2331 (Erdinger Straße) Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **1.6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

siehe Umweltbericht

## 1.7 Flächenbilanz



25.03.2014

PAS224BP\_v2012\_Variante2\_140508\_Endfassung\_rechtskräftig vwx

**GEMEINDE PASTETTEN**

**LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „HARTHOFEN NORD“  
UND  
4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
GEMEINDE PASTETTEN**

**UMWELTBERICHT**

**ZUM ENTWURF VOM 25.03.2014**

Pastetten, .....

.....  
(Erste Bürgermeisterin)

---

**MAX BAUER** Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941, E-Mail: info@labauer.de

## **1. Inhalt und Ziele der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Pastetten die Ausweisung eines Gewerbegebietes nördlich von Harthofen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Harthofen Nord“ hat eine Gesamtgröße von ca. 8,43 ha. Das Nettobauland umfasst eine Fläche von ca. 5,45 ha. Für private und öffentliche Grünflächen sind - inklusive einer internen Ausgleichsfläche mit einem Umfang von ca. 0,33 ha - ca. 1,53 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 Verkehrsnetz. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2331 sind nicht zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der geplanten Fläche als Gewerbegebiet geschaffen und die städtebauliche Ordnung im überplanten Gebiet gesichert werden.

## **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 den vorliegenden Bebauungsplan und die 4. Änderung des FNP 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 nun notwendigen 4. Änderung des FNP wird das Planungsareal in seiner Abgrenzung als Gewerbegebiet sowie Sondergebiet „Tankstelle“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um eine Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet zu ermöglichen. Bislang waren die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund des Parallelverfahrens gilt der Umweltbericht für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen.

## **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 land-

wirtschaftlich 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 Gewerbegebietes entfernt werden müssen.

Es werden somit keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- 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 (Planung eines naturnahen Regenrückhalte- und Versickerungsbekens in Ausgleichsfläche 3 mit Überlauf zum Lohgraben). Im südlichen Teil ist eine Versickerung fast nicht möglich - hier erfolgt eine kontrollierte Ableitung in den Hirschbach.

### 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 Hartofen im Übergang zur freien Landschaft und nimmt eine relativ große Fläche ein. Da es auf einem nordwestexponierten Hang liegt, ist es von Norden aus gut einsehbar. 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-Fising 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. Auf die ausführlichen Ausführungen zum Denkmalschutz im gleichnamigen Unterpunkt in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (PV - Planungsverband, Äußerer Wirtschaftsraum München) wird verwiesen.

Eine positive Auswirkung der Planung ist das Entstehen von ortsnahe 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)



durch die Minimierung der versiegelten Flächen sowie durch Versickerungsflächen eine Austrocknung des Bodens verhindert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse wird in der nördlichen Ausgleichsfläche Retentionsraum geschaffen. Nicht versickerbares Wasser kann in den dort verlaufenden Lohgraben 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 beim vorliegenden Bebauungsplan 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 Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 für angemessen gehalten.

Die Eingriffsfläche setzt sich aus dem Nettobauland sowie der neu zu bauenden Erschließung inklusive der neu herzustellenden Flächen für den Kreisverkehr zusammen. Die Grünflächen sowie bestehende, nicht zu verändernde Flächen bleiben außen vor.

Nettobauland:	ca. 5,45 ha
<u>Verkehrsflächen neu</u>	<u>ca. 0,91 ha</u>
Eingriffsfläche:	ca. 6,36 ha

Es ergibt sich also eine **Eingriffsfläche von ca. 6,36 ha**. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich ein **Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,91 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 ca. 2,43 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 berechnet sich eine Ausgleichsfläche von ca. 0,73 ha. Die entsprechenden Ausgleichsflächen 1 und 2 werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht.

Für den Eingriff auf den gemeindlichen Flächen werden demnach insgesamt ca. 1,18 ha benötigt (1,91 ha - 0,73 ha), die auf den Ausgleichsflächen 3, 4 und 5 von der Gemeinde Pastetten zur Verfügung gestellt werden.

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

Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer ca. 2.100 qm umfassenden Teilfläche der FI.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 - FI.Nr. 2284/T**

Ausgleichsfläche 2 wird auf einer ca. 5.200 qm umfassenden Teilfläche von FI.Nr. 2284 erbracht. Es handelt sich hier um den nördlichen, spitz zulaufenden Teilbereich des Flurstücks, welches sich westlich der St 2331 auf Höhe der Isener Straße bei Harthofen befindet. Die nördliche Grenze wird durch den Hirschgraben gebildet. Die Fläche wird derzeit ebenfalls 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.

Zur ökologischen Aufwertung wird auch hier der Hirschgraben einer naturnahen Umgestaltung unterzogen. Mit der Anlage einzelner Uferaufweitungen und Abflachung der Uferböschung wird ein strukturreicher Uferbereich gestaltet. Die Hauptfläche wird als artenreiche, aber lückige Blühwiese mit hohem Kräuteranteil (70%) angesät. Am Graben werden zudem einzelne Erlen vorgesehen. Im südlichen Bereich wird die Ausgleichsfläche durch die Anlage einer Wildrosengruppe markiert. Aufgrund der lückigen Bodenbedeckung und des offenen Landschaftscharakters, der durch die Maßnahme entsteht, ergibt sich zusätzlich ein positiver Aspekt auf den Erhaltungszustand des Lebensraums der Feldlerche. Aufgrund der Durchführung der Maßnahme in dieser Weise kann in Abstimmung mit der UNB die Gesamtanzahl der Lerchenfenster auf 8 bis 10 Stück verringert werden. Die Pflege erfolgt extensiv analog Ausgleichsfläche 1.

### **Ausgleichsfläche 3 - FI.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.

Zur ökologischen Aufwertung wird eine flächige Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzarten durchgeführt, um ein naturnahes Feldgehölz zu entwickeln. 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. Zudem wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken

in die Fläche integriert. 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 Hirschbachs kurz vor dem Abzweig in den Mühlbach in einem größeren 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. 2.130 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 noch zu leistende Fläche aufgrund der anrechenbaren Verzinsung ca. 1.490 qm (Abzug der maximal möglichen 30% von 2.130 qm = 640 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	5.200 qm	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 1.490 qm)	2.130 qm	(Abbuchung nur

---

#### **Summe**

**19.100 qm = berechneter Bedarf**

## **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 sichern und Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen.

Der Standort ist aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St 2331 (gute Verkehrsanbindung) sowie 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 Gewerbebestandort-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. 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 plant im nördlichen Anschluss an Harthofen entlang der Staatsstraße St 2331 die Ausweisung eines ca. 8,43 ha umfassenden Gewerbegebietes inklusive Ausweisung eines Sondergebiets „Tankstelle“. Das Planungsareal entspricht dem in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel dazu festgesetzten Geltungsbereich.

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 1,91 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 um 3.010 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 BauGB sind bereits in die Planung eingearbeitet worden. Umweltrelevant waren hierbei v.a.:

- die Stellungnahme der UNB, aufgrund der eine zusätzliche Festsetzung zur Herstellung von Lerchenfenstern gemäß saP aufgenommen wurde
- die Stellungnahme der Technischen Bauaufsicht, aufgrund der die Maßnahmen zum Klimaschutz im Umweltbericht ergänzt wurden
- die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung mit dem Schalltechnischen Gutachten des Büros Steger & Partner GmbH, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet worden sind.

Die Begründung zur Nutzung landwirtschaftlicher Flächen als Ausgleichsflächen sowie zur Nichtanerkennung der Eingrünung als Ausgleichsflächen ist in der Abwägung zur Trägerbeteiligung erfolgt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind ebenfalls bereits in die Planung eingearbeitet worden. Umweltrelevant waren hierbei v.a.:

- die Stellungnahme der UNB, aufgrund der Ausgleichsfläche 4 z.T. doppelt angerechnet werden kann und sich somit Ausgleichsfläche 5 entsprechend reduziert
- die Stellungnahme des SG 42.2 Immissionsschutz, aufgrund der die zulässigen Emissionskontingente für das SO in Richtung des nordöstlich anschließenden GE um je 1 dB(A) reduziert wurden
- die Stellungnahme des WWA, aufgrund der explizit die Festsetzungen / Hinweise zur Regenwasserentwässerung im Gebiet geändert werden (Versickerung nur im nördlichen Teil, deshalb in Ausgleichsfläche 3 Planung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, keine Versickerung im südlichen Teil, deshalb hier kontrollierte Ableitung in den Hirschbach; weitere Planungen in enger Abstimmung mit dem WWA und dem AZV).

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls bereits in die Planung eingearbeitet worden. Umweltrelevant waren hierbei v.a.:

- die Stellungnahme des WWA, die zur Ergänzung der Begründung im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnis führte



- die Stellungnahme der Gemeinde Ottenhofen zur Klärung der Hochwasserproblematik

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind ebenfalls bereits in die Planung eingearbeitet worden. Umweltrelevant waren hierbei v.a.:

- die Stellungnahme eines Bürgers zur Klärung der Hochwasserproblematik.

**D Anlagen**

**Luftbildaufnahme Plangebiet o.M.**



# Rahmenplanung



## **Geotechnischer Bericht zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord**

Test2safe Labor für Baustoffprüfung GmbH, Buchloe, Cai von Restorff  
12.12.2012

### **Ergänzende Versickerungsversuche**

Test2safe Labor für Baustoffprüfung GmbH, Buchloe, Cai von Restorff  
23.01.2013

## **Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord**

Transver GmbH, München, Jürgen Schmiele  
04.02.2013

## **Lärmschutzgutachten zum Gewerbegebiet Harthofen -Nord**

Lärmschutzberatung Steger und Partner GmbH, München, Bericht Nr. 4295B2/stg vom  
13.05.2013

## **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Ruegg Büro für Umweltbildung und –management, Fassung vom 24.07.2012