

# F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### GE SIRGFELD - NEUAUFSTELLUNG

---

MARKT PILSTING  
LANDKREIS **DINGOLFING-LANDAU**

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 03.08.2020

---

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Einleitung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Beschreibung der Festsetzungen des Plans</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung</b>  | <b>5</b>  |
| 2.3.1      | Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung   | 5         |
| 2.3.2      | Aussagen des LEP - (Stand 01.03.2018 - Siehe städtebauliche Begründung)                                     | 6         |
| 2.3.3      | Aussagen des Regionalplans (Regionalplan 13 Landshut)- (Siehe auch städtebauliche Begründung)               | 6         |
| 2.3.4      | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung   | 7         |
| <b>3.</b>  | <b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Beschreibung der Umweltprüfung</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1.1      | Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung  | 8         |
| 3.1.2      | Angewandte Untersuchungsmethoden  | 8         |
| 3.1.3      | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung  | 9         |
| <b>3.2</b> | <b>Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung</b>                      | <b>9</b>  |
| 3.2.1      | Schutzgut Arten und Lebensräume   | 9         |
| 3.2.2      | Schutzgut Boden / Geologie  | 10        |
| 3.2.3      | Schutzgut Wasser  | 11        |
| 3.2.4      | Schutzgut Klima/Luft  | 12        |
| 3.2.5      | Schutzgut Landschaftsbild   | 13        |
| 3.2.6      | Schutzgut Mensch / Immissionen  | 13        |
| 3.2.7      | Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter  | 14        |
| 3.2.8      | Wechselwirkungen  | 14        |
| <b>4.</b>  | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</b> | <b>15</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>   | <b>15</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>  | <b>15</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>   | <b>15</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>  | <b>15</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen</b>   | <b>16</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Eingriffsregelung</b>  | <b>16</b> |
| 5.3.1      | Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft  | 16        |
| 5.3.2      | Art des Eingriffs und Faktorenwahl / Kompensationsbedarf  | 17        |
| 5.3.3      | Ausgleichsfläche(n)   | 18        |
| 5.3.4      | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz   | 21        |
| <b>6.</b>  | <b>Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b>  | <b>21</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Standortwahl</b>   | <b>21</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung</b>   | <b>21</b> |
| <b>6.3</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring</b>   | <b>21</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Artenschutzrechtlicher Beitrag</b>   | <b>21</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>  | <b>23</b> |

## **1. Einleitung**

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

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

## **2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte**

### **2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Der Marktgemeinderat Pilsting hat sich für das bestehende Gewerbegebiet „GE Sirgfeld“ entschlossen den bisher rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und diesen neu aufzustellen.

Grund für die erforderliche Neuaufstellung ist die unzureichenden Vollzugsfähigkeit des derzeit gültigen Bebauungsplanes.

Der vorliegende vorhabensbezogene Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden Gewerbeanlagen mit geringfügigen Erweiterungen und dient zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Marktes.

Im Gewerbegebiet 1 werden die bestehenden Gewerbeanlagen gesichert und geringfügige Erweiterungen im südlichen Bereich zugelassen. Im Gewerbegebiet 1 soll das Betriebsleiterwohnhaus neu errichtet werden.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauungen am südöstlichen Ortsrand von Pilsting unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sicherzustellen.

Innerhalb des Betriebsgeländes sind in allen Himmelsrichtungen Eingrünungen vorgesehen. Die Eingrünung sichern überwiegend den vorhandenen Baum- und Strauchbestand und setzen teilweise Nachpflanzungen fest. Der noch nicht eingegrünte Betriebsteil (im Nordwesten) soll zusätzlich eingegrünt werden, hier sind Neupflanzungen vorgesehen.

Es sind nur Pflanzungen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zur Einbindung in Ort und Landschaft zulässig. Weitere Pflanzungen innerhalb des Betriebsgeländes sind möglich aber nicht festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Marktrat des Markts Pilsting hat diese am 20.04.2020 beschlossen. Im gültigen Flächennutzungsplan des Markts Pilsting aus dem Jahr 2013 ist das Planungsgebiet derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches und westlich davon ist Baumbestand verzeichnet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## **2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Markts Pilsting. Der Markt liegt nordwestlich der Stadt Landau a.d.Isar und östlich der Stadt Dingolfing im Landkreis Dingolfing-Landau. Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Schwerpunktgebiet Niedermoore im unteren Isartal.

In einer Entfernung von ca. 160m (Kiesgrube der Fa. Haas) befinden sich moorige Böden und das Biotop 7342-1116-002 „Ehemalige Kiesabbaustellen östlich von Pilsting“.

Beschreibung:

Östlich von Pilsting liegt zwischen der Bundesstraße B20 und der Autobahn A92 ein Kiesabbaugebiet. Während im östlichen Hauptgewässer noch abgebaut wird, haben sich in den kleineren, abgetrennten Gewässern der Teilflächen 1 und 3 naturnahe Stillgewässer entwickelt.

Teilfläche 2:

Rohrkolben- und Schilfröhricht am Rand eines Absetzbeckens für Kieswaschschlamm.

Im Südwesten befindet sich das Biotop 7341-1133-001 „Gewässerbegleitgehölze an Kiesweiern bei Pilstingermoos“.

Beschreibung:

Beidseits der Autobahn München – Plattling liegen in Siedlungsnähe aufgelassene Nassabbaustellen.

Teilfläche 1:

Der Kiesweiher wird jetzt als Angelgewässer genutzt. An den umgebenden steilen Uferböschungen stockt ein Gewässer-Begleitgehölz mit Weiden, Gewöhnlichem Liguster, Hainbuche, Roter Heckenkirsche und Gewöhnlicher Esche. Im Saum und in der Krautschicht wachsen Kratzbeere und Giersch. Aufgrund der steilen Ufer fehlen Verlandungsbereiche und Unterwasser-/Schwimmblattvegetation.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich jeweils zu den Aussengrenzen hin Gehölzbestand in Richtung Südwesten, nach Süden, nach Osten und in Teilbereichen nach Norden.

Zur Sicherung bestehender Strukturen wurde bereits bei der ursprünglichen Standortwahl und bei aktuellen Änderungen berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen (Betriebsgebäude / Verkehrsflächen / Lagerflächen) in die Umgebung werden Grünflächen mit ortstypischen Gehölzbeständen an den Außengrenzen erhalten und durch zusätzliche Festsetzungen gestärkt.

Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Deshalb ist die Neupflanzung von Thuja, Fichte, Tanne und Blaufichte/Blautanne als Einzelgehölz oder Hecke nicht zulässig. Durch die definierte Lage und Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Sträuchern sowohl zu den aussengrenzen als auch innerhalb des Planungsgebietes wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs gesichert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Alle nicht betriebsbedingt benötigten Flächen sind zu begrünen, Einfriedungen sind nur sockellos zulässig, um den Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Anlagenstandortes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

## **2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan 13 Landshut sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

Im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Weitere einschränkende Aussagen liegen nicht vor.

Die vorliegende Planung stellt die Neuaufstellung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „GE SIRGFELD“ dar. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

## **2.3.2 Aussagen des LEP - (Stand 01.03.2018 - Siehe städtebauliche Begründung)**

### *7.1 Natur und Landschaft*

#### *7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft*

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

#### *7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche*

*(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene Verkehrsräume sollen erhalten werden.*

#### *7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem*

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.*

*(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

### *7.2. Wasserwirtschaft*

#### *7.2.1 Schutz des Wassers*

*(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.*

#### *7.2.2 Schutz des Grundwassers*

*(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.*

## **2.3.3 Aussagen des Regionalplans (Regionalplan 13 Landshut)- (Siehe auch städtebauliche Begründung)**

### *Natur und Landschaft*

#### *1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*G 1.1 G Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.*

#### *2 Sicherung, Pflege und Entwicklung der Landschaft*

##### *2.1 Sicherung der Landschaft*

##### *2.1.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

*Zu landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 18 Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal*

- Erhalt und Optimierung des Lebensraumes der wiesenbrütenden Vogelarten durch Wiederaufnahme bzw. Beibehaltung extensiver Wiesennutzung mit der Zielsetzung, größere zusammenhängende Bereiche zu schaffen und weitere Zerschneidungen und Flächenverluste zu verhindern*
- Erhalt der Auenfunktionen und Reaktivierung der Gewässerdynamik sowie Erhalt der Altwässer*
- Sicherung der herausragenden Bedeutung als überregionale Biotopverbundachse*
- Erhalt des Lebensraumes von Arten der Äschen- und Barbenregion*

- *Sicherung der Bereiche mit Pflanzenarten der Kleinseggenriede und Pfeifengras-Streuwiesen sowie Tierarten dieser Lebensraumtypen*

## **2.2 Pflege und Entwicklung der Landschaft**

**G 2.2.1** *In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.*

**G 2.2.2** *Die Sicherung des Bestandes von Niedermoorbereichen, insbesondere im Isartal, sowie die Renaturierung gestörter Niedermoorbereiche sind, soweit die wasser- wirtschaftlichen Grundlagen gegeben sind, anzustreben.*

### **2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Als allgemeine Datengrundlagen standen das aktuelle Luftbild, Schutzgebietsabgrenzungen und die amtliche Biotopkartierung (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau, die Artenschutzkartierung, Daten von Online-Diensten zu Boden und Geologie und Denkmalschutz, der gültige Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan-Entwurf zur Verfügung. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

#### **Vorprüfung der Schutzgebiete**

| <b>Merkmal</b>                     | <b>Betroffenheit<br/>ja/nein</b> | <b>Erhebliche Auswirkungen</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| FFH-Gebiet                         | Nein                             | Nein                           |
| SPA Gebiet                         | Nein                             | Nein                           |
| Naturschutzgebiet                  | Nein                             | Nein                           |
| Naturdenkmal                       | Nein                             | Nein                           |
| Landschaftsschutzgebiet            | Nein                             | Nein                           |
| Naturpark                          | Nein                             | Nein                           |
| geschützte Landschaftsbestandteile | Nein                             | Nein                           |
| geschützte Biotope                 | Nein                             | Nein                           |
| Überschwemmungsgebiete             | Nein                             | Nein                           |
| Wasserschutzgebiete                | Nein                             | Nein                           |
| sonstige Schutzausweisung          | Nein                             | Nein                           |
| Denkmalschutz / Bodendenkmäler     | Ja                               | Voraussichtl. Nein             |
| Immissionsschutz                   | Nein                             | Nein                           |
| Waldfläche nach BayWaldG           | Nein                             | Nein                           |

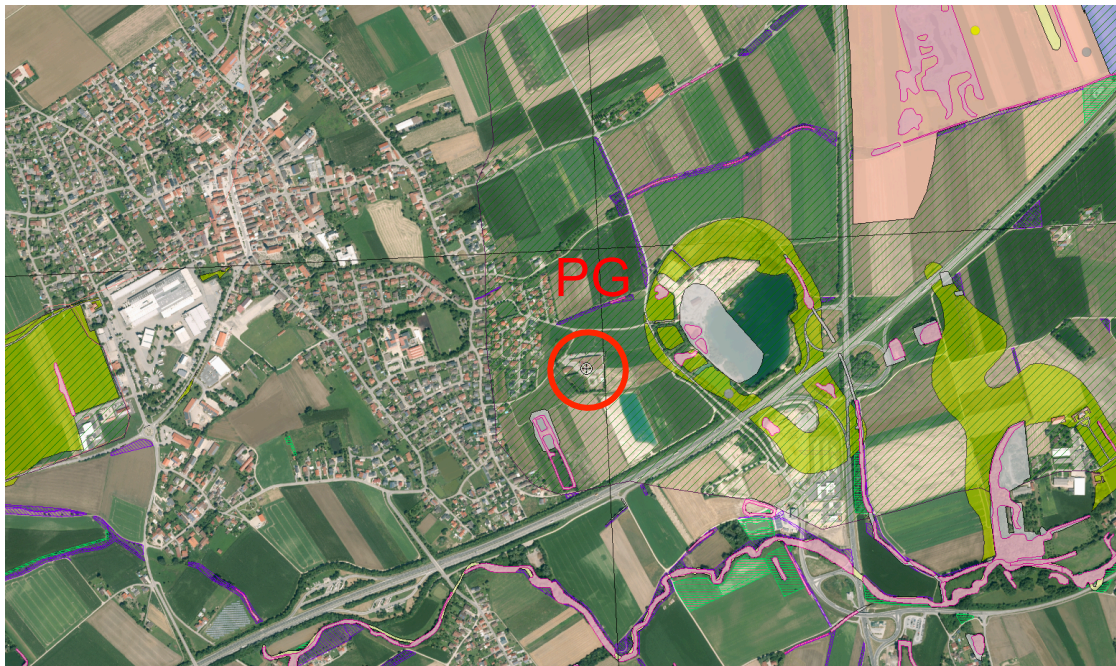


### 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

#### 3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

##### 3.1.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Markts Pilsting, Gemarkung Pilsting, Landkreis Dingolfing-Landau im Regierungsbezirk Niederbayern.



Quelle: Luftbild mit Planungsgebiet (PG) und Umweltinformationen aus dem Fin Web des bayerischen Landesamt für Umwelt

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1037 und, 1037/1 und 1037/4 schließt eine Fläche von **14.345 qm** ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Kiesabbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte

##### 3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung ist hier nicht relevant, da die Anlage baurechtlicher Bestand ist. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans entstanden sind, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben – LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) und Regionalplan 13 Landshut, den zur Verfügung stehenden Umweltdaten



(FIS-Natur Online, ABSP Dingolfing-Landau, Biotopkartierung, UmweltAtlas, Bayerischer Denkmalatlas) und einer Ortsbegehung im Februar 2020.

### **3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung**

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

Das gesamte Planungsgebiet ist frei begehbar und einsichtig.

## **3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbefläche genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Gartenfläche. Im Süden befinden sich Kiesflächen welche als Lagerflächen genutzt werden.

Gehölzbestand ist wie folgt vorhanden:

Das Planungsgebiet ist derzeit nach Norden mäßig eingegrünt, nach Süden und Westen größtenteils ausreichend, nach Westen und Nordwesten fehlt eine Eingrünung.

Die als Löschweiher vorgesehene Wasserfläche ist ebenfalls mit Sträuchern eingegrünt.

Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Kiesabbaugebiet im Südosten. Durch die auf dem Betriebsgelände vorhandenen und umgebenden Nutzungen handelt es sich um eine vorbelastete Fläche, welche bereits Schmutz-, Staub- und Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

Schützenswerte Bereiche oder amtlich kartierte Biotope liegen weder in der Fläche noch in der direkt betroffenen Umgebung vor. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten aus der Artenschutzkartierung oder sonstigen Quellen innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

#### Bewertung / Planung:

Durch die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes mit Zulassung von geringfügigen Erweiterungen sowie den erforderlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen kommt es zum Verlust von unbebauten Flächen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden. Die Flächen stehen künftig als Lebensraum bzw. (Teil-)Habitat für die vorkommende Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Die Grünordnung sieht die Anlage von Grünflächen und die Anpflanzung geeigneter heimischer Gehölze, soweit die vorgesehene Nutzung es erlaubt zu den Grundstücksgrenzen und innerhalb der Betriebsflächen vor. Die Ausgleichsflächen

innerhalb des Geltungsbereiches gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen aus und schaffen einen neuen, ökologisch wertvollen Lebensraum.

Prognose:

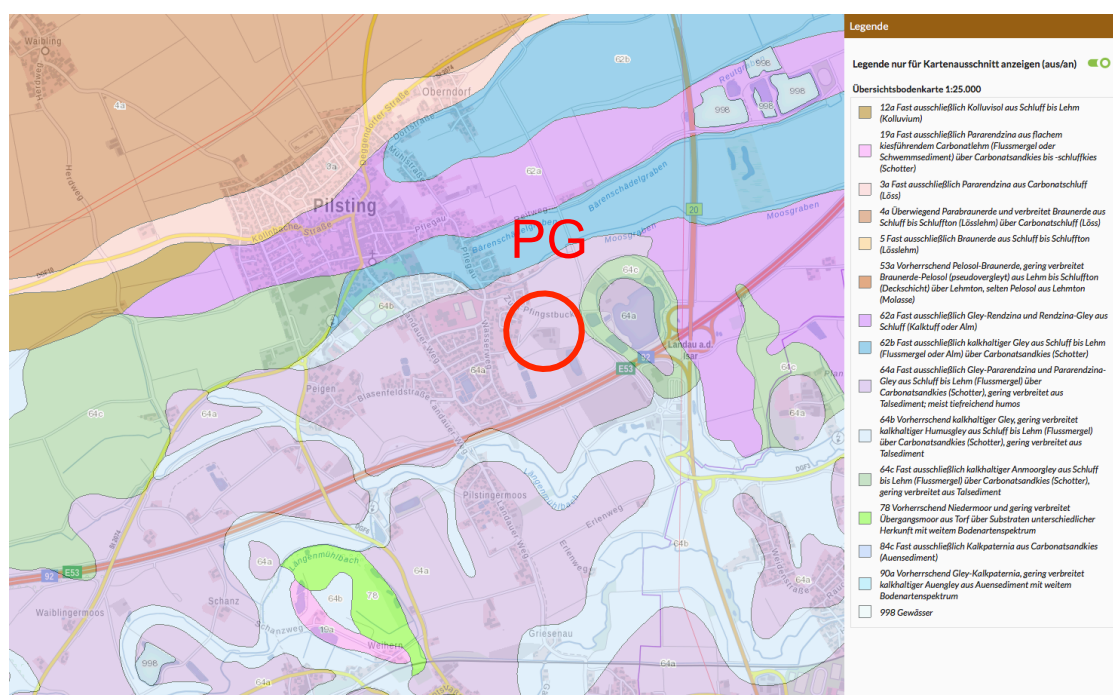
| Schutzgut             | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|-----------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Arten und Lebensräume | Gering     | Mittel         | Gering          | Gering          |

### 3.2.2 Schutzgut Boden / Geologie

Bestand:

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils bebaut und dient als Gewerbegebiet. Im Bereich des Löschteiches und teilweise im Bereich der Hallen wurde vor Jahren Kies entnommen. Teile der Verkehrsflächen bestehen derzeit aus offenen Kiesflächen.

Die natürliche Ertragsfunktion ist nur noch im Bereich der bestehenden Grünflächen intakt und als hoch zu bewerten.



Dem Bayerischen UmweltAtlas konnten folgende Angaben zu Boden und Geologie entnommen werden: Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 zeigt im Planungsgebiet die Legendeneinheit „64a - Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tieferreichend humos“.

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

Durch die Erdmassenbewegungen für die Errichtung von Gebäuden- und Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie durch die Versiegelung wird die natürliche Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens in den Änderungsbereichen dauerhaft gestört im Bereich der bestehenden Bebauung ist diese bereits gestört. Im Rahmen

von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen. Gebäude und Verkehrsflächen versiegeln den Boden im Großteil des Planungsgebiets dauerhaft. Die Bodeneingriffe werden auf ein betriebsbedingtes Mindestmaß festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere vermeidbare Bodeneingriffe auf den Freiflächen. Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens. Schutz bei allen Baumaßnahmen vor Stoffeinträgen wie Treibstoffen, Maschinenöl etc.

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

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Boden/ Geologie</b> | Gering/Mittel     | Hoch                  | Gering                 | Mittel                 |

### 3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiet ist ein Stillgewässer vorhanden, ein Löschteich, welcher durch Grundwasser gespeist wird. Fließgewässer sind nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebietes liegen mehrere künstlich angelegte Gewässer (Kiesweiher). Gemäß den Angaben der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 befindet sich hier die Hydrogeologische Einheit „Flusschotter- und sande“. Klassifiziert ist die Einheit als Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit (kf-Wert i.d.R. > 1\*10<sup>-3</sup> m/s) mit sehr geringem Filtervermögen. Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter der Geländeoberkante.

Bewertung /Planung:

Derzeit wird das Niederschlagswasser der bestehenden Hallen über ein Rigolensystem versickert, dies soll auch weiterhin erfolgen. Auf den unversiegelten Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert. Im Bereich der Stellplätze werden nur sickerfähige Pflasterbeläge verwendet und das Niederschlagswasser größtenteils versickert, die Straßenflächen werden asphaltiert, hier wird das Niederschlagswasser gesammelt und wie bisher dem Rigolensystem zugeleitet. In den Grundwasserkörper wird durch die geplanten zusätzlichen

Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen, es ist jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen.

Durch die Planung kommt es in den Änderungsbereichen zum Verlust von bislang un bebauten Flächen. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann nur ausgeschlossen werden, wenn die Gebäude ohne Keller gebaut werden. Der Verlust an der Grundwasserneubildung wird durch die, soweit möglich, wasserdurchlässigen Beläge minimiert.

Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen minimiert. Schutz bei allen Baumaßnahmen vor Stoffeinträgen wie Treibstoffen, Maschinenöl etc. um baubedingte Verschmutzungen zu vermeiden

Prognose:

| Schutzgut     | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|---------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Wasser</b> | Gering     | Mittel         | Gering          | Gering          |

### 3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Charakteristisch für das Klima des Isar-Inn-Hügellandes sind Niederschläge zwischen 750 - 850mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhn tage bei wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Vegetation und das Gelände bestimmt. Die Flächen sind nahezu eben.

Durch die Lage außerhalb der Ortschaft hat es eine gute Durchlüftung.

Bewertung/Planung:

Durch die Bebauung und Verkehrsflächen wird die Hitzeentwicklung auf der Fläche erhöht. Dies wird in Bereichen mit Neupflanzungen und Grünflächen minimiert. Durch die Überplanung ist von keinen Wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Menge der Verkehrsbewegung auszugehen, daher wird die Feinstaubbelastung im Planungsgebiet und Umfeld nicht relevant erhöht. Während der Bauzeit ist von verstärkten Staub- und Immissionsbelastungen durch Baumaschinen/Baustellenverkehr auszugehen. Die Zunahme der Luftverschmutzung durch Baustellenverkehr ist temporär zu erwarten.

Das Mikroklima wird durch den Erhalt von Luftaustauschbahnen innerhalb des Planungsgebiets (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) weitgehend erhalten.

Prognose:

| Schutzgut         | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|-------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Klima/Luft</b> | Mittel     | Gering         | Gering/Mittel   | Mittel          |

### 3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

#### Bestand:

Momentan ist das Planungsgebiet aus allen Richtungen einsehbar, westlich des Planungsgebietes liegt ein Wohngebiet. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage, Topographie und umgebender Bebauung sowie der Ortsrandlage eine hohe Funktion für das Landschaftsbild ein. Es besteht eine Sichtbeziehung zu den bestehenden Wohnbebauungen im Westen bzw. ist das Planungsgebiet von der Umgebung aus stark wahrnehmbar. Durch die bestehende Eingrünung ist eine gewisse Einbindung der Gewerbefläche vorhanden.

#### Bewertung/Planung:

Mit der zusätzlich geplanten Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, unbebaute freie Landschaft geht verloren. Die Grünordnung minimiert diese Veränderungen, durch die Sicherung der bestehenden Eingrünung und zusätzlicher Nachpflanzverpflichtung sowie durch die Schaffung neuer Pflanzungen hauptsächlich an den Außengrenzen in Richtung Nordwesten, Westen und Süden.

Mit den geplanten Maßnahmen wird das bestehende Gewerbegebiet besser in die Landschaft eingebunden als bisher.

#### Prognose:

| Schutzgut       | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|-----------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Landschaftsbild | Gering     | Mittel/Hoch    | Gering          | Mittel          |

### 3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

#### Bestand:

Von dem bestehenden Gewerbebetrieb gehen Lärm-Emissionen aus. Westlich des Betriebsgeländes befindet sich Wohnbebauung, östlich davon befindet sich ein Kieswerk von dem Emissionen wie z.B. Lärm und Staub ausgehen.

Die Emissionen sind derzeit konfliktfrei möglich. Eine Änderung der Betriebsweise ist derzeit nicht geplant.

Die Umgebung ist außerdem geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung durch welche ebenso ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Das Planungsgebiet selbst hat keine Erholungsfunktion.

#### Bewertung/Planung:

Die vorliegende Planung führt betreffend der vom Planungsgebiet ausgehenden Emissionen zu keiner Änderung des Ist-Zustandes.

Infolge der Planung ist auch von keiner Erhöhung von Lärmbelästigungen insbesondere durch höheres Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Zunahme von Lärm ist nur temporär während etwaiger Neu- oder Umbaumaßnahmen (Baulärm, Baustellenfahrzeuge) zu erwarten. Abgesehen von den betroffenen Wohnbebauungen westlich des Anlagenstandortes ist das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen und damit keinen schutzbedürftigen Nutzungen

umgeben. Im Planungsgebiet selbst ist weiterhin mit ortsüblichen Immissionen, wie landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchbelästigungen, zu rechnen.

Für Betriebsleiterwohnungen welche als schutzbedürftige Räume innerhalb der Gebäude errichtet werden können ist der Nachweis zum Schallschutz nur im Rahmen des Bauantrags möglich. Es wird jedoch, da bereits vorhanden davon ausgegangen, dass diese Nutzung auch künftig möglich ist.

Prognose:

| Schutzgut                 | Baubedingt    | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|---------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Mensch/Immissionen</b> | Gering/Mittel | Mittel         | Mittel          | Mittel          |

### 3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete

Es liegen im direkten Umfeld keine Schutzgebiete.

Denkmäler

Im Planungsumgriff befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Im nahen Umfeld des Planungsgebiets liegen gemäß den Darstellungen im Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal D-2-7342-0387 „Frühmittelalterlicher Bestattungsplatz“ und das Bodendenkmal D-2-7341-0156 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der römischen Kaiserzeit und der Neuzeit.

Bei geplanten Neubauten ist auch im Planungsgebiet von Funden auszugehen, daher ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten sind diese unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau anzuzeigen.

Baudenkmäler sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Es liegen keine weiteren Kultur- und Sachgüter oder Schutzgebiete im Wirkraum der Planung.

Prognose:

| Schutzgut                | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|--------------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kultur-/Sachgüter</b> | Gering     | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |

### 3.2.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und



Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit ihren Lebensräumen. Eine wesentliche Änderung ist jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE SIRGFELD - NEUAUFSTELLUNG“ nicht zu erwarten.

Die geringfügigen baulichen Änderungen werden naturschutzfachlich bewertet und an Ort und Stelle kompensiert. Diese Kompensationsmaßnahmen haben wiederum positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

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

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter als Gewerbegebiet genutzt wie bisher.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Eine Alternativenprüfung ist für das bereits bestehende Gewerbegebiet, welches durch die vorliegende Planung hauptsächlich gesichert wird und nur untergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten zulässt nicht relevant.

### **4.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

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

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher werden neue Lebensräume für Tierarten geschaffen. Gleichzeitig wird die verstärkte Hitzeentwicklung durch Beschattung (Baumneupflanzungen) minimiert.

Diese Pflanzungen sichern auch die Einbindung in die Landschaft am südöstlichen Ortsrand des Marktes Pilsting.

Erdbewegungen bzw. Abgrabungen werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert, um das bestehende Geländere Relief soweit wie möglich im Ursprungszustand zu belassen.

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. sickerfähiges Pflaster) ausgeführt, so dass ein Teil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickert werden kann. Die Grünordnung setzt Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen fest. Die Baukörper werden so kompakt wie möglich gehalten und Verkehrsflächen auf ein für ungestörte Betriebsabläufe notwendiges Mindestmaß reduziert, um eine unnötige Versiegelung zu verhindern.

## **5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung wird der Baubestand des bestehenden Gewerbebetriebes gesichert. Mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten kommt es, in diesen Bereichen, zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Eingriffe in das Bodengefüge müssen ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

## **5.3 Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan verursacht einen Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Der Eingriff erfordert einen Ausgleich, der innerhalb des Planungsgebiets minimiert und auch kompensiert wird.

### **5.3.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs untersucht, in welchen Bereichen des Bebauungsplans die Eingriffsschwere verändert wurde. Nur Flächen mit Änderungen der Eingriffsschwere werden zur Kompensationsermittlung herangezogen und bilanziert.



### 5.3.2 Art des Eingriffs und Faktorenwahl / Kompensationsbedarf

#### Fläche F.1 und F.3

Ursprünglicher Zustand:

Planung:

Kiesfläche ohne Bewuchs

Bauland, Verkehrsfläche und  
Grünflächen

GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5)

siehe 5.1

Minimierungsfaktoren:

Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:

**132 m<sup>2</sup> + 715 m<sup>2</sup> = 847**

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

| Schutzgut             |   |  | 1a           | 1b                            | 1c   |
|-----------------------|---|--|--------------|-------------------------------|------|
| Arten und Lebensräume | Kiesfläche                                  |  | Unterer Wert |                               |      |
| Boden                 | Befestigte Lagerfläche                      |  | Unterer Wert |                               |      |
| Wasser                | Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand |  |              |                               | Wert |
| Klima/Luft            | Versiegelte Bereiche im bebauten Umfeld     |  | Unterer Wert |                               |      |
| Landschaftsbild       | Gewerbegebiet                               |  | Unterer Wert |                               |      |
| <b>Fazit</b>          |   |  | <b>1a</b>    | Lebensraum geringer Bedeutung |      |

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

**Typ A I** oberer Wert (0,3 – 0,6)

Kompensationsfaktor gewählt:

**0,5**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

**847 m<sup>2</sup> x 0,5 = 620,7 m<sup>2</sup>**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Eingriffsflächen werden derzeit als gekieste Lagerfläche (ohne Bewuchs) genutzt.

Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der **Ausgleichsfaktor von 0,5** vertreten werden.

## Fläche F.2

Ursprünglicher Zustand:

Planung:

Kiesfläche ohne Bewuchs

Bauland, Verkehrsfläche und Grünflächen

GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5)

siehe 5.1

Minimierungsfaktoren:

Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:

**986 m²**

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

| Schutzgut             |   |  | 1a           | 1b                            | 1c   |
|-----------------------|---|--|--------------|-------------------------------|------|
| Arten und Lebensräume | Kiesfläche                                  |  | Unterer Wert |                               |      |
| Boden                 | Befestigte Lagerfläche                      |  | Unterer Wert |                               |      |
| Wasser                | Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand |  |              |                               | Wert |
| Klima/Luft            | Versiegelte Bereiche im bebauten Umfeld     |  | Unterer Wert |                               |      |
| Landschaftsbild       | Gewerbegebiet                               |  | Unterer Wert |                               |      |
|                       |   |  |              |                               |      |
| <b>Fazit</b>          |   |  | <b>1a</b>    | Lebensraum geringer Bedeutung |      |

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

**Typ A I** oberer Wert (0,3 – 0,6)

Kompensationsfaktor vor d. Überplanung (fiktiv): 0,3

Kompensationsfaktor nach d. Überplanung (fiktiv): 0,5

Kompensationsfaktor gewählt/errechnet: **0,2**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$986 \text{ m}^2 \times 0,2 = \mathbf{197,2 \text{ m}^2}$

Begründung der Faktorenwahl:

Die Eingriffsflächen werden derzeit als gekieste Lagerfläche (ohne Bewuchs) genutzt. Vor der Planänderung waren diese bereits als Bauland verzeichnet, daher wird nur die Änderung der Eingriffsschwere (hier GRZ Erhöhung für diesen Teilbereiche) in Ansatz gebracht. Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der **Ausgleichsfaktor von 0,5** vertreten werden, der fiktive Ausgleichsfaktor vor der Änderung betrug ca. 0,3. Es wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 gerechnet.

### 5.3.3 Ausgleichsfläche(n)

Lage:

Fl.-Nr.: 1037/1 TF

Gemarkung: Pilsting

Fläche: 621 qm

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem extensiv genutzten Grünland, hier Lebensraumtyp 6510 (extensive Flachlandmähwiese) auf derzeit gekiefter Lagerfläche bzw. intensiv genutztem Grünland. Angestrebt wird die Entwicklung von alten Obstbaumsorten und das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

Dingliche Sicherung und Einschränkungen:

A Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

B Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

B.1 Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet,
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert,
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden.

B.2 Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Maßnahmen / Bewirtschaftungsweise / Pflegemaßnahmen:

Pflanzung:

Erstgestaltungsmaßnahmen:

- Es sind auf der Fläche 20cm Oberboden aufzubringen. Für die Baumpflanzungen sind 1,0 x 1,0 x 1,0m große Pflanzgruben mit Humus herzustellen. Insgesamt sind 10 Obstbäume (alte Sorten) in Hochstammqualität zu pflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Region 6.1 Alpenvorland = aut 9.00 EAB zulässig.

- **Pflege:**  
Es ist ausschließlich ein Verjüngungsschnitt zulässig. Bei ausfall einer Art muss in der festgesetzten Qualität und Art in der Vegetationsperiode nach Ausfall Ersatz gepflanzt werden.

Wiese / Grünland:

- **Erstgestaltungsmaßnahmen:**  
Umbruch der Fläche und anschließende Ausbringen von zugekauftem artenreichem autochtonem Saatgut (Region 16 LRT 6510).
- **Jährliche Pflege:**  
Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Mitte Juni erfolgen. Eine extensive Nachbeweidung im Herbst ist zulässig. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist mindestens zweimal im Jahr, höchstens aber dreimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 20 Jahre aufrecht zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen:

- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **Beim Auftreten von Neophyten sind diese unbedingt zu bekämpfen.**

**Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen.



#### **5.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Insgesamt ist ein Ausgleichsbedarf von **620,7 m<sup>2</sup>** notwendig (gem. Abschnitt 5.3.2).  
Der Ausgleich wird auf folgenden Flächen geleistet:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Fl.-Nr. 1037/1 Teilfläche | Gemarkung Pilsting                            |
| Fläche                    | 621 m <sup>2</sup>                            |
| Anerkennungsfaktor        | 1,0   |
| Fläche anrechenbar        | 621 m <sup>2</sup> * 1,0 = 621 m <sup>2</sup> |

Die zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen betragen insgesamt **621 m<sup>2</sup>**. Der errechnete Bedarf von **620,7 m<sup>2</sup>** ist somit vollständig kompensiert.

## **6. Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **6.1 Standortwahl**

Das Planungsgebiet ist bereits baurechtlicher Bestand. Ein anderer Standort ist nicht in Betracht zu ziehen.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Die Anlage ist bereits Bestand. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

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

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung und der Ausgleich von der Marktes Pilsting und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

## **7. Artenschutzrechtlicher Beitrag**

### **Vorgehensweise:**

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme des vorliegenden Umweltberichts.

### **Kurzbeschreibung der Bestandssituation**

Der größte Flächenanteil des Vorhabensbereiches wird als Gewerbegebiet genutzt. Vegetations- und Grünlandstrukturen. Sind hauptsächlich im Süden und Südwesten vorhanden. In diesen Bereichen erfolgen keine relevanten Eingriffe.

### **Artengruppenbezogene Einschätzung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten:**

#### **Säugetiere**

Potenziell wäre ein Vorkommen von Fledermäusen denkbar. Die vorhandenen Strukturen bieten jedoch keine Quartiermöglichkeiten. Übergeordnete Leitstrukturen von strukturgebunden fliegenden Arten werden nicht berührt. Aufgrund der Umgebung kann ausgeschlossen werden, dass es sich beim Vorhabensbereich um ein essentielles Nahrungshabitat handelt.

Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

#### **Reptilien**

Potenziell wäre ein Vorkommen der Zauneidechse denkbar. Die Fläche bietet aufgrund nur im südlichen Bereich geeignete Lebensraumbedingungen wie Sonnenplätze, Gehölze etc.. Das Vorkommen einer stabilen Population ist theoretisch möglich. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen durch die Planung können jedoch vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### **Amphibien, Fische, Libellen, Muscheln**

Es ist ein Löschwasserteich im Vorhabensbereich vorhanden. Dieser dient sicher auch als Lebensraum für Amphibien. Wanderkorridore zwischen den „umliegenden Kiesweihern“ und dem Vorhabensbereich sind möglich. Aufgrund der möglichen Änderungen (Erweiterung nur im nördlichen Bereich der Flurnummer 1037/1 welcher derzeit gekiest ist) welche nur geringfügig sind und aufgrund der vorhanden Bebauung sind vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts nahezu ausgeschlossen. Muscheln, Fische, etc. werden durch die Planung nicht betroffen.

#### **Käfer**

Für totholzbewohnende Arten fehlen geeignete Gehölze. Für gewässerbewohnende Arten sind aufgrund des vorhandenen Lebensraumes möglich. In den Bereich des Löschweihers wird nicht eingegriffen, daher sind vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts nahezu ausgeschlossen.

#### **Tagfalter**

Potenziell wäre ein Vorkommen von Hellem oder Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling denkbar. Hierfür fehlt jedoch das Vorkommen der obligatorischen Raupenfutterpflanze (Gewöhnlicher Wiesenknopf).

Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

### **Nachtfalter**

Potenziell wäre ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers möglich. Auch hier fehlen aufgrund der Nutzung geeignete Nahrungspflanzen.

Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

### **Schnecken**

Es fehlen geeignete Habitatbedingungen.

Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

### **Gefäßpflanzen**

Für die europarechtlich geschützten Pflanzenarten fehlen geeignete Standort- und Nutzungsbedingungen. Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Für bodenbrütende Arten des Offenlands (Kiebitz, Feldlerche etc.) fehlen geeignete Nutzungs- und Habitatstrukturen.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Baumbestand ohne Totholz) fehlen Quartiersmöglichkeiten für höhlenbrütende Arten.

Vorhabensbedingte Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechts können damit ausgeschlossen werden.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Sirgfeld - Neuaufstellung“ dar. Die Überarbeitung wurde erforderlich, da der rechtsgültige Bebauungsplan „GE Sirgfeld“ in Teilen nicht zu vollziehen war. In diesem Zusammenhang wurde der Bebauungsplan vollständig überarbeitet und geringfügige Änderungen zugelassen. Zur Sicherung der Einbindung der gewerblichen Anlage in die Landschaft wurde die teilweise bestehende Eingrünung durch Festsetzungen gesichert und teilweise Ergänzungen festgesetzt.

Schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die Grünordnung schafft Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen weiter in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Planungsgebiets durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

| Schutzgut             | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Arten und Lebensräume | Mittel                   | Mittel                      | Gering                        | Gering          |
| Boden / Geologie      | Gering/Mittel            | Hoch                        | Gering                        | Mittel          |

---

|                                 |               |               |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Wasser</b>                   | Gering        | Mittel        | Gering        | Gering        |
| <b>Klima/Luft</b>               | Mittel        | Gering        | Gering/Mittel | Mittel        |
| <b>Landschaftsbild</b>          | Gering        | Mittel/Hoch   | Gering        | Mittel        |
| <b>Mensch /<br/>Immissionen</b> | Gering/Mittel | Mittel        | Mittel        | Mittel        |
| <b>Kultur- / Sachgüter</b>      | Gering        | Gering/Mittel | Gering/Mittel | Gering/Mittel |



.....  
Erster Bürgermeister  
Martin Hiergeist

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