

**DECKBLATT NR. 1**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT GRÜNORDNUNG**  
**GI "Hietzinger Wiesen"**  
**(ehem. SO "GWZ Pilsting")**  
**Markt Pilsting**

**PLANLICHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**MARKT PILSTING**

MARKTPLATZ 23 \* 94431 PILSTING



**ENTWURFSBEARBEITUNG**

**AM: 29. September 2014**

GEÄNDERT AM: 26. Oktober 2015

GEÄNDERT AM: 25. Januar 2016

Grünordnung und Umweltbericht:



**Dr. H. M. Schober**  
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Deckblatt BBP und Begründung:

**INGENIEURBÜRO**

Willi **Schlecht**

**PLANUNGS GMBH**

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342

**Straßkirchen**

Telefon

(09424) 9414-0

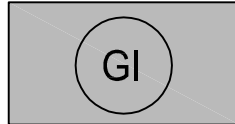
Telefax

(09424) 9414-30

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO:  
 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha. Weiterhin sind zulässig Anlagen die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen, sowie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1

<b>GI</b>	
GRZ 0,8	DH16,0 m bzw. DH12,0 m
a	
LEK= 61/40 dB(A)/m² W,NW LEK= 66/48 dB(A)/m² S, SW, SO, O, NO, N	

GRZ = maximal zulässige GRZ  
 DH = maximal zulässige Dachhöhe  
 a = abweichende Bauweise  
 LEK = flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel tags/nacht mit Richtungsangabe

## 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1

a

abweichende Bauweise

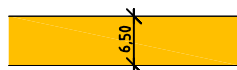
3.2



Baugrenze

## 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1



bestehende öffentliche Verkehrsflächen - Straßen, Wirtschaftswege

4.2



geplante öffentliche Wirtschaftswege

4.3




Straßenbegrenzungslinie

## 5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5.1 

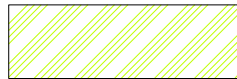
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2 

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung  
 (hier Gebäudehöhen)

## 6.0 GRÜNFLÄCHEN

### 6.1 Private Grünflächen



private Grünfläche



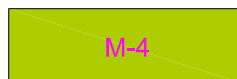
Herstellung eines strukturreichen Kies-Sandwalles mit lichter Vegetationsstruktur zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der Zauneidechse



Aufwertung eines gehölzbestandenen Lärmschutzwalles zur Sicherung der Zauneidechsenpopulation

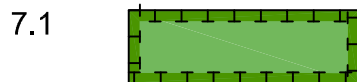


Herstellung artenreiches Extensivgrünland auf Normalstandort

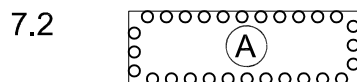


Herstellung artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzgruppen auf Normalstandort

## 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE



besteh. Sukzessionsfläche



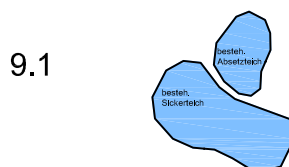
Ausgleichsfläche

## 8.0 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

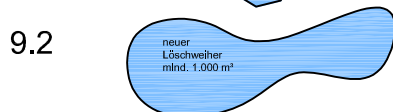
8.1 

zu pflanzender Kleinbaum

## 9.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

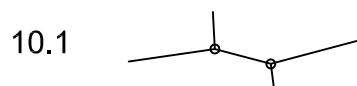


bestehender Sickerteich mit Absetzbecken

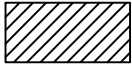

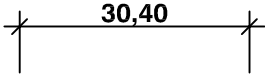
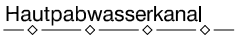
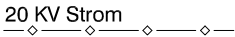



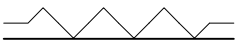




geplanter Löschwasser-Weiher

## 10.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

- |       |                                                                                     |                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.2  |    | Wohngebäude                                                                                             |
| 10.3  |    | Nebengebäude                                                                                            |
| 10.4  | 1177                                                                                | Flurstücksnummer                                                                                        |
| 10.5  |    | Maßzahl                                                                                                 |
| 10.6  |    | bestehende Leitung unterirdisch<br>mit Spartenbezeichnung, Leitungsrecht der<br>Marktgemeinde Pilsting  |
| 10.7  |    | bestehende Leitung unterirdisch<br>mit Spartenbezeichnung, Leitungsrecht der<br>Bayernwerk AG           |
| 10.8  |    | bestehende Trafostation                                                                                 |
| 10.9  |  | bestehende Pumpstation - Abwasser                                                                       |
| 10.10 |  | Auflassung und Auffüllung des besteh.<br>Löschweihers (Uferbereich Biotop 2.01)                         |
| 10.11 |  | Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung<br>freizuhalten sind - Anbauverbotszone<br>Autobahn A92 (40 m) |
| 10.12 |  | vorgeschlagener Baumstandort                                                                            |
| 10.13 |  | Verlegung von bestehenden Wirtschaftswegen<br>und Erschließungsstraßen (alte<br>Trassenführung)         |

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO - GI:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha. Weiterhin sind zulässig Anlagen die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen, sowie Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment.

#### 1.2 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke muss mind. 3 ha betragen.

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8  
als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche

2.2 DH<sub>1</sub> 16,0 m bzw. Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen auf die  
DH<sub>2</sub> 12,0 m mittlere Höhenlage der geplanten bzw. angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn)

Weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten sh. Punkt 5.1.5.

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1 a abweichende Bauweise  
Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden.

Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein Höhenversatz des Daches bei gleichbleibender Dachform um mindestens ± 1,5 m oder ein Wandversatz um mindestens ± 1,5 m notwendig.

3.2  Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten von Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit

- erdgeschossigen Schutzdächern mit einer Tiefe von 3,0 m
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO bis max. 1 / 3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 5,0 m.

## 4.0 SCHALLSCHUTZ

- 4.1 Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. SCH1408-039 rev2 vom 08.10.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel) für die Fläche:

Fläche GI von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht  
in Richtung West und Nordwest,

Fläche GI von 66 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 48 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht  
in Richtung Süd, Südwest, Südost, Ost, Nordost und Nord.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.  
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Pilsting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Dingolfing-Landau auf Wunsch vorzulegen.

Baulicher Schallschutz:

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen und den Verkehrslärm können innerhalb des Geltungsbereichs Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Sonder-/Gewerbegebiete auftreten. In den Einzelbauverfahren, v.a. für das Motel ist in Absprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau ein schalltechnischer Nachweis zu führen und sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten, um unzumutbare Lärmbelästigungen innerhalb der Gebäude (Aufenthaltsräume) zu vermeiden.

## 5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Gestaltung

- |       |              |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1.1 | Dachform:    | Pult- oder Satteldach, 5° bis 25°,<br>sonst Flachdach;<br>First parallel zur längeren Gebäudeseite                                                                                                                            |
| 5.1.2 | Dachdeckung: | kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer und Zink ausgeschlossen), Flachdacheindeckung;<br>keine grellen Farbtöne oder stark reflektierende Materialien.<br>Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. |

- 5.1.3 Dach- und Fassadenbegrünung: Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die Überbauung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- 5.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- 5.1.5 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 15% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind.
- Die Flächenbeschränkung von 15% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- 5.1.6 Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen, Blendfassaden und Mauerwerksstrukturen  
Farbtöne: weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.
- Glasanbauten / Fassadenverglasungen zur Energieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visualisierter Beschichtung oder Birdstrips zu verwenden.

## 5.2 Einfriedungen

- Art: Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun, Maschendrahtzäune
- Höhe: max. 2,20 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
- Sockelhöhe: durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig

## 5.3 Stellplätze

- 5.3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen
- Gedekte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3.2 Stellplatzbefestigung
- Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

## 5.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, innere Erschließung

### 5.4.1 Bestehende Erschließungsstraßen "GWZ" und Wirtschaftswege

Abhängig von der zukünftigen Grundstücksaufteilung kann die bestehende Erschließungsstraße mit Kreisverkehr und die Wirtschaftswege durch den Investor von der Marktgemeinde Pilsting abgelöst werden und rückgebaut werden. Die Sparten sind in Absprache mit den Spartenträgern zu verlegen.

Bestehende Wirtschaftswege für die Landwirtschaft und die Betriebszufahrten für die BAB A92 sind zu erhalten bzw. herzustellen.

### 5.4.2 Grundstückszufahrten

Die festgesetzten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen für Grundstückszufahrten auf eine Breite von bis zu 12,0 m unterbrochen werden.

### 5.4.3 Innere Erschließungsstraßen

Die innere Erschließung der Bauflächen mittels Straßen ist von der bestehenden Erschließungsstraße im "GWZ" oder von der bestehenden Erschließungsstraße östlich des Geltungsbereichs aus durchzuführen.

Lage und Ausbaubreite sind frei wählbar, abhängig vom Verkehrsaufkommen und der Parzellenteilung.

### 5.4.4 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## 5.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Straßenkörpern sind zulässig.

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis einer Höhe von max. 100 cm über 338,00 m ü.NN. (besteh. Wirtschaftsweg im Süden) zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sofern sie innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht stattfinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## 5.6 Werbeanlagen

### 5.6.1 Allgemein:

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStr.WG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichen geeignete Unterlagen vorzulegen.

Ebenso unzulässig ist das Aufstellen von Werbetafel, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen.

### 5.6.2 Werbeanlagen Gebäude

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig.

Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

### 5.6.3 Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen)

Je Grundstück sind nur 2 Mastwerbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 16,0 m über Geländeoberfläche sein.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStr.WG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Autobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern. Werbeanlagen im Sichtfeld der Autobahn sind auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot aus § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO zu prüfen.

#### 5.6.4 Fahnenmasten

Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

### 5.7 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

### 5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

#### 5.8.1 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnisse der Marktgemeinde Pilsting (Schmutzwasser-Druckleitung) und der Bayernwerk AG (20 kV), unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Der Schutzstreifen ist nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich dieser Anlagen sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### 5.8.2 Richtlinien

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

### 5.9 Außen- und Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

## 5.10 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln (sh. unten).

### 5.10.1 Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Druckleitung zur Kläranlage in Landau.

### 5.10.2 Niederschlagswasser:

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück flächig zu versickern (Rigolen, Sickerteiche o.ä.). Es ist jedoch von einem hohen Grundwasserstand auszugehen.

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung vorgesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten). Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 nicht zugeleitet werden.

### 5.10.3 Löschwasserversorgung

Derzeit befindet sich auf der Flur-Nr. 1172 ein Löschwasserteich. Dieser soll auf die Flur-Nr. 1205 verlegt werden. Dieser soll für das geplante SO Hotel (außerhalb des Geltungsbereiches) genutzt werden. Gem. §6 (1) WasSV (Wassersicherstellungsverordnung) die der Bedarf in Sondergebieten bis zu einer GFZ von 2,4 mit 576 m<sup>3</sup>/5 h je Hektar bebauten Gebiets festzulegen. Für das Sondergebiet mit ca. 0,4 ha liegt das Volumen bei 240 m<sup>3</sup>. Das Fassungsvermögen des Löschwasserteichs wird jedoch mind. 1.000 m<sup>3</sup> gem. DIN 14210 umfassen (Tiefe mind. 3,0 m, Wasserfläche mind. 250 m<sup>2</sup>). Gespeist wird der Teich über das Grundwasser, welches gem. Baugrunduntersuchung bei 1,5 bis 2,0 m liegt.

Der Teich muss so gestaltet werden, dass er der DIN 14210 entspricht (Wassertiefe mind. 2 m, Saugschacht oder Löschwassersauganschluss). Zur Löschwasserentnahmestelle ist eine DIN-gerechte Feuerwehrezufahrt anzulegen. Der Löschwasserteich muss mindestens 1,25 m hoch so umfriedet sein, dass zwischen der Einfriedung und dem Vorratsraum ein mindestens 1 m breiter, begehbare Streifen bleibt.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein.

Die Löschwasserversorgung ist jedoch abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein.

Die Marktgemeinde Pilsting übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge durch die Gemeinde bzw. durch den Betreiber zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind verwendet werden.

Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 1.1.2 Für die Ausführung bzw. Bepflanzung der privaten Grünflächen sind detaillierte Gestaltungs- und Bepflanzungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes zu erstellen, die von fachlich qualifizierten Planfertigern, i.d.R. von Landschaftsarchitekten, im Zuge der Einzelbaugenehmigung auszuarbeiten sind. Die grünordnerischen und erschließungstechnischen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei bedarfsgerecht zu überprüfen. Wasserdurchlässige Belagsmaterialien sind zu bevorzugen.
- 1.1.3 Von den Festsetzungen kann in Lage, Fläche und den verwendeten Baumarten abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 1.1.4 Es sind Pflanzqualitäten vorzusehen, die eine rasche grünordnerische Wirkung (Raumgestaltung, Sichtführung und -verschattung) entfalten können.
- 1.1.5 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 1.1.6 Der anstehende Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- 1.1.7 Während der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 1.1.8 Die einzelnen Bauantragssteller werden über die Erforderlichkeiten, eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für die Überbauung gesetzlich geschützter Biotopflächen zu beantragen, bei Bedarf Rodungsanträge oder bei Betroffenheit von Flächen aus dem Ökoflächenkataster entsprechende Anträge zu Veränderung des Katastereintrages zu stellen, informiert. Die Erlaubnisse werden im Rahmen der einzelnen Bauanträge beantragt.
- 1.1.9 Für die Anlage von Seigen, Uferabflachungen und Stillgewässer wird spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes am Landratsamt ein Wasserrechtsantrag gestellt.

#### 1.2 Naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1.2.1 Während der Bauphase sind allgemeine naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßgabe betrifft insbesondere die Bauzeitenregelung zum Schutz der Tiere, mögliche Schadstoffeinträge in geschützte Flächen sowie die Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb (z. B. Befahren von schutzwürdigen bzw. geschützten Flächen, Behandlung und Lagerung von Oberboden, Schutz zu erhaltender Gehölze). Bei Rodungen, Fällarbeiten und Eingrünungsmaßnahmen wird die Umweltbaubegleitung beteiligt.
- Schutz von Lebensstätten**
- 1.2.2 Gehölzfällarbeiten/Gehölzschnittmaßnahmen und Mahd von Röhrichten erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Laich-, Brut- bzw. Vegetationszeit (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.
- 1.2.3 Großbäume mit Baumhöhlen und Spalten als mögliche Brutplätze höhlenbrütender Vogelarten oder möglicher Fledermausquartiere werden im Zeitraum September bis Oktober im gesamten Baufeld nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung gefällt.
- 1.2.4 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind in Bezug auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu kontrollieren:
- bei Nachweisen von Vögeln: Beseitigung der Gebäude zwischen 15. August und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit
  - bei Nachweisen von Fledermäusen: Beseitigung der Gebäude im Zeitraum September bis Oktober
  - Quartierverluste von Fledermäusen: Sofern bei der Kontrolle vor Abriss bzw. Fällung im Rahmen der Umweltbaubegleitung Nachweise erbracht werden, werden diese in Abstimmung mit den Behörden in fachlich geeigneter Weise ausgeglichen.
- 1.2.5 Das Ersatzgewässer für den Löschteich ist so frühzeitig herzustellen, dass eine Umsiedlung der Gewässerorganismen vor Verfüllung des Weihers gewährleistet ist. Die Anlage des Ersatzgewässers und die Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

### Schutz zu erhaltender Biotopflächen und Gehölzbestände

- 1.2.6 Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind freizuhalten.  
 1.2.7 Angrenzende Biotop- und Gehölzflächen sind durch Reduzierung des Arbeitsstreifens und durch Errichtung von Schutzeinrichtungen mittels Bauzaun zu schützen.  
 1.2.8 Die Gehölzbestände während der Baumaßnahme sind vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

### 1.3 Gehölzpflanzungen, Gehölzerhalt, Gehölzpflege

- 1.3.1 Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
 1.3.2 Für Gehölzpflanzungen entlang von Straßen sind die einschlägigen Richtlinien (RPS und ESAB) einzuhalten.  
 1.3.3 Allgemein sind bestehende Gehölze, ausgenommen die bestehenden Gehölze innerhalb der Baugrenzen des GI sowie innerhalb des Trassenverlaufs der Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege, zu erhalten, in die Grünflächengestaltung zu integrieren und dauerhaft zu pflegen.  
 1.3.4 Großbäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 16 m<sup>2</sup> und mittelgroße Bäume in mindestens 9 m<sup>2</sup> große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.  
 1.3.5 Der Baumabstand beträgt innerhalb zu pflanzender Baumreihen 20 - 30 m (bei großen Bäumen) bzw. 15 m (bei mittelgroßen).  
 1.3.6 Innerhalb einer Baumreihe ist nur eine Baumart zu verwenden.  
 1.3.7 Für die Stell- und Parkplatzbegrünung ist durchschnittlich 1 Großbaum pro 8 Stellplätze vorzusehen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
 1.3.8 Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
 1.3.9 Als Durchgrünung ist je 400 m<sup>2</sup> unversiegelter privater Grünfläche ein einheimischer Großbaum zu pflanzen gemäß angegebener Pflanzenqualität (Gliederungspunkt 1.3.11).  
 1.3.10 Straßennebenflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen zu begrünen.  
 1.3.11 Für die Gehölzpflanzungen entlang von Straßen und Wegen, auf den Parkplätzen und auf den privaten Grünflächen sind nur Laubgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden.

#### Artenliste 1: Großkronige Bäume

Acer platanoides	H, 3xv, STU 16-18	Spitz-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	Stieleiche
Salix alba	H, 3xv, STU 16-18	Silber-Weide
Tilia cordata	H, 3xv, STU 16-18	Winter-Linde
Ulmus laevis	H, 3xv, STU 16-18	Flatterulme

#### Artenliste 2: Kleinkronige Bäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	H, 3xv, STU 16-18	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 16-18	Hainbuche
Malus sylvestris	H, 3xv, STU 14-16	Wild-Apple
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	H, 3xv, STU 14-16	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	Eberesche

#### Artenliste 3: Gehölzgruppen und Hecken aus Heistern und Sträuchern

##### Sträucher

Corylus avellana	vStr. 4Tr. 60-100	Haselnuss
Crataegus monogyna	vStr. 4Tr. 60-100	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	vStr. 4Tr. 60-100	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	vStr. 4Tr. 60-100	Liguster
Prunus spinosa	vStr. 4Tr. 60-100	Schlehe
Rosa spec.	vStr. 4Tr. 60-100	Rosen (Wildrosen)
Viburnum lantana	vStr. 4Tr. 60-100	Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	vStr. 4Tr. 60-100	Diverse Weidenarten gebietsheimisch
Sambucus nigra	vStr. 4Tr. 60-100	Schwarzer Holunder

### Heister

Acer platanoides	Hei 2xv 125-150	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Hei 2xv 125-150	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hei 2xv 125-150	Hainbuche
Malus sylvestris	Hei 2xv 125-150	Wild-Apfel
Prunus avium	Hei 2xv 125-150	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Hei 2xv 125-150	Wild-Birne
Quercus robur	Hei 2xv 125-150	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Hei 2xv 125-150	Eberesche
Tilia cordata	Hei 2xv 125-150	Winter-Linde

## 1.4 Wiesenflächen, Saumstrukturen, Staudenfluren

1.4.1 Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind nach Möglichkeit mit autochthonem Diasporenmaterial durchzuführen.

1.4.2 Die Pflegemahd der Wiesenbereiche erfolgt durch eine zweischürige Mahd mit einer ersten Mahd ab 15. Juni. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

## 1.5 Dachbegrünung

1.5.1 Eine Dachbegrünung ist bei einer Dachneigung bis 12° zulässig.

1.5.2 Die Dachbegrünung ist mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden mit heimischen Sedumarten, Kräutern und Gräsern. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen.

1.5.3 Die Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf für die Errichtung von Lichtkuppeln, technischer Aufbauten und Solaranlagen unterbrochen werden.

## 1.6 Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands von Zauneidechse und deren Populationen (FCS-Maßnahme)

### Maßnahme

M1: Herstellung eines strukturreichen Kies- Sandwalles mit punktuellen Steineinschüttungen (Wasserbausteine). Stellenweise sind Tothölzer einzubringen. Westlich zum Acker sind im Bereich des Wallfußes abschnittsweise Weidensteckhölzer zu setzen. Entlang des Walles sind artenreiche Staudenfluren, Altgrasstreifen und Saumstrukturen mit lichter Vegetationsstruktur zu entwickeln. Die Flächengröße beträgt ca. 0,36 ha.

### Pflege

M1: Der Kieswall ist extensiv alle 3 Jahre zu pflegen. Dabei ist, je nach den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse, der Gehölzaufwuchs zu reduzieren. Sich entwickelnde Staudenfluren, Altgrasstreifen und Saumstrukturen sind durch eine jährliche Mahd (ab Mitte August) zu pflegen. Unerwünschte Neophyten sind durch einen jährlichen Kontrollgang zu entfernen. Die Abnahme der FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von 5 Jahren.

## 1.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Zauneidechsenpopulation (CEF-Maßnahme)

### Maßnahme

M2: Der Gehölzaufwuchs auf der Südseite des vorhandenen Lärmschutzwalles im Norden des GI, südlich der A 92, ist entsprechend den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse auszulichten. Punktuell ist der Wall abzugraben und mit Sand- und Steineinschüttungen aufzufüllen. Der Eingriff in den Wall ist möglichst gering zu halten und muss bestandsorientiert durchgeführt werden. Die südlich vorgelagerten Flächen sind zu artenreichen Staudenfluren, Altgrasstreifen und Wiesensäumen mit lichter Vegetationsstruktur zu entwickeln.

### Pflege

M2: Für die Gehölze auf der Nordseite des bestehenden Lärmschutzwalles, südlich der A 92, besteht Verkehrssicherungspflicht. Die Gehölze auf der Südseite des Lärmschutzwalles sind entsprechend den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse extensiv alle 3 Jahre zu pflegen. Dabei ist, je nach Bedarf, der Gehölzaufwuchs entsprechend den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse auszulichten. Die südlich vorgelagerten Staudenfluren, Altgrasstreifen und Saumstrukturen sind durch eine jährliche Mahd (ab Mitte August) zu pflegen. Unerwünschte Neophyten sind durch einen jährlichen Kontrollgang zu entfernen. Eine Düngung des Vegetationsbestandes ist nicht zugelassen. Die Abnahme der CEF-Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse wird vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 1 Jahr nach Bestandskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 1.8 Erhaltungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen

### Maßnahme

- M3: Herstellung von artenreichem Extensivgrünland auf Normalstandort. Dabei ist der Oberboden vor der Einsaat aufzulockern. Grobes Wurzel- und Krautmaterial ist abzurechen und zu entfernen. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) einzusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen.
- M4: Herstellung von artenreichem Extensivgrünland mit Gehölzgruppen auf Normalstandort. Dabei ist der Oberboden vor der Einsaat aufzulockern. Grobes Wurzel- und Krautmaterial ist abzurechen und zu entfernen. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) einzusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen. Bei der Pflanzung sind Gehölze der angegebenen Pflanzenqualität unter Gliederungspunkt 1.3.11 zu verwenden.

### Pflege

- M3/M4: - Das Extensivgrünland ist durch eine jährliche Mahd ab Mitte August zu pflegen.  
- Weitere Maßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen. Gehölzaufwuchs und Neophyten sind vor dem Aussamen zu entfernen.; Bei stärkerem Gehölzaufwuchs ist ein Frünschnitt nach Austrieb der Junggehölze durchzuführen. Bei Überhandnehmen von Unkrautaufwuchs ist eine zusätzliche Mahd vor dem Aussamen der Unkräuter durchzuführen. Eine Nachsaat ist bei größeren Lücken durchzuführen. Düngung ist nicht zugelassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- M4: Die Gehölzgruppen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Dabei sind mögliche Fehlentwicklungen, die die Gehölze schwächen oder instabil machen, durch fachmännische Gehölzschnittmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

## 1.9 Ausgleichsflächenbedarf

Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis nach § 15 Abs. 1 BNatSchG wird für das GI auf maximal **0,90 ha** festgesetzt.

Das ermittelte Ausgleichserfordernis stellt die Betrachtung des Eingriffs dar, wie dieser im maximalen Fall eintreten würde. Das tatsächliche Ausgleichserfordernis kann erst bei der Erstellung der konkreten Bauanträge ermittelt werden und könnte dann auch geringer ausfallen als angegeben.

## 1.10 Ausgleichsfläche innerhalb Geltungsbereich GI

Vor Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist für jede Ausgleichsfläche zeitnah ein Gestaltungs- und Pflegekonzept von fachlich qualifizierten Planfertigern, i.d.R. von Landschaftsarchitekten, anzufertigen und frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darin sind sämtliche aufgeführte textliche und planliche Vorgaben des Bebauungsplanes einzuarbeiten und zu konkretisieren.

**Teilausgleich von 0,44 ha auf der Ausgleichsfläche A1 (Teilflächen der Flurstücke.: 1172, 1173, 1187, 1205, Gemarkung: Pilsting, Größe: 0,44 ha):**

- Es sind Feuchtbiotopkomplexe mit vereinzelt flachen Mulden herzustellen.
- Die Ufer des angrenzenden Löschweihers sind flach auszuformen.
- Es ist Röhricht sowie artenreiches Feuchtgrünland auf frisch-feuchtem Standort durch Extensivierung des bestehenden Grünlandes und Ausbringung von autochthonem Mähgut herzustellen.
- Es ist artenreiches Grünland durch Ausbringung von autochthonem Mähgut herzustellen.
- Es sind flache Mulden mit extensiv genutzten, artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiesen, Röhricht und Hochstaudenfluren mit Saatgutmischung aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) alternativ mit regionalem Druschgut oder Mähgut von Feuchtwiesen herzustellen.
- Es sind Zauneidechsenhabitaten (Strukturreiche Kies-Sand-Wälle mit punktuellen Steineinschüttungen und punktuell Totholzinsatz; FCS-Maßnahme) anzulegen.
- Es sind Weiden zu pflanzen und zu Kopfweiden zu entwickeln (Förderung des Eremiten).
- Vorhandene Gehölze im Norden der Fläche (Gehölze im Bereich des bestehenden Löschweihers, der verfüllt wird) sind zu erhalten.
- Die vorhandene Straße ist zu entsiegeln und zu mageren Wiesenstandorten zu entwickeln.
- Vorhandene Kopfweiden aus dem Uferbereich des bestehenden Löschweihers sind zu verpflanzen.
- Es sind gebietsheimische Gehölze aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.

### 1.11 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist für jede Ausgleichsfläche zeitnah ein Gestaltungs- und Pflegekonzept von fachlich qualifizierten Planfertigern, i.d.R. von Landschaftsarchitekten, anzufertigen und frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darin sind sämtliche aufgeführte textliche und planliche Vorgaben des Bebauungsplanes einzuarbeiten und zu konkretisieren.

**Teilausgleich von 0,46 ha auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A4, die unmittelbar südlich der Ausgleichsfläche für Eingriffe aus dem Bebauungsplan SO "Hietzinger Wiesen" angrenzt (Fläche im Königsauer Moos, Flurstück 2587/0, Gemarkung Großköllnbach, Gesamtgröße der Ausgleichsfläche A4: 1,58 ha):**

- Es ist extensiv genutztes, artenreiches Grünland frisch-feuchter Standorte mittels Extensivierung des bestehenden Grünlandes und Mahdgutübertragung zu entwickeln.
- Es ist eine flache Mulde herzustellen und zu einer extensiv genutzten artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese zu entwickeln.
- Nach Möglichkeit sind die Flächen mittels Mahdgutübertragung aus der Region bzw. näheren Umgebung herzustellen.
- Es sind gebietsheimische Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.

## IV. HINWEISE

### 1.0 DENKMALSCHUTZ

#### 1.1 Bodendenkmäler:

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Östlich des Geltungsbereichs ist ein verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel auf den Flur-Nr. 1191 kartiert (Bodendenkmal D-2-7342-0388). Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal D-2-7341-0313 (verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten Industriegebietes oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Für diesen Verdachtsbereich bedürfen Bodeneingriffe aller Art gem. Art. 7.1 DSchG einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologie Außenstelle Landshut zu melden.

#### 1.2 Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Pilsting befinden sich in der Ortsmitte ca. 2 km vom Planungsgebiet entfernt. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die historischen Gebäude in Landau befinden sich überwiegend in der Stadtmitte, ca. 2,8 km vom Geltungsbereich entfernt. Trotz der Hanglage der Stadt Landau a.d. Isar sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.0 ALTLASTEN

Auf dem Betriebsgelände der ehemaligen AVG-Pilsting wurden 2000 auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamts Landshut orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen vom GeoUmweltTeam GmbH durchgeführt und in einem Bericht vom 12.12.2000 zusammengefasst. Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass sich Auffüllungen bis 2 m Tiefe auf dem Betriebsgelände befinden. Diese enthalten neben häufigen Bauschuttanteilen z.T. auch Glas-, Plastik- und Metallreste. Nach den Ergebnissen der durchgeführten analytischen Untersuchungen besitzen diese Auffüllungen jedoch nur geringes Emissionspotential. Dies bestätigen auch die Grundwasseruntersuchungen an 3 Messstellen, bei denen keinerlei Schadstoffeintrag ins Grundwasser aus den aufgefüllten Bereichen heraus nachgewiesen werden konnte.

2013 wurde das Areal und die damals vorhandenen Haufwerke erneut durch das Büro für Umwelt und Geowissenschaften Graml aus Bad Füssing im Zuge einer geplanten Veräußerung untersucht. Die Zusammenfassung der Ergebnisse kann dem beiliegenden Entsorgungs- und Verwertungskonzept vom 12.09.2013 entnommen werden (Die genauen Analyseergebnisse liegen beim Grundstückseigentümer zur Einsichtnahme). Die Mischproben der Schürfen entsprechen den Zuordnungskriterien für DK0. Das Material der beprobten Haufwerke 1,3,5 und 6 entspricht den Zuordnungswerten für RW1, der Haufwerke 2,8,11 DKII oder DKIII und der Haufwerke 9 und 10 Z0. Beim besteh. Werkstattgebäude wurden Eternitplatten sowie geringe, scharf abgegrenzte Bereiche mit oberflächlichen Ölverunreinigungen festgestellt. Auf der Lagerhalle befindet sich ebenfalls eine Eindeckung aus Eternit.

Weitere Altlasten wurden nicht festgestellt und sind auch im Bereich außerhalb der ehemal. Müllverwertungsanlage Pilsting augenscheinlich nicht erkennbar. Sollten Altlastenverdachtsfälle auftreten sind die zuständigen Behörden umgehend zu benachrichtigen.

Vor dem Rückbau der Gebäude ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Bei Aushubmaßnahmen ist bei Bedarf eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung, einschl. Probenahmen durchzuführen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt abzustimmen.

### 3.0 BODEN/AUSHUB

Im Planungsgebiet können geogen erhöhte Arsengehalte auftreten. Arsenfreisetzungen können durch Änderungen der Wasserverhältnisse, des pH-Wertes oder des Bodengefüges nicht ausgeschlossen werden. Die Verwertbarkeit des anfallenden Bodenmaterials kann eingeschränkt sein. Es wird empfohlen, eine repräsentative, horizontbezogene Flächenbeprobung vor Aushubarbeiten hinsichtlich des Parameters Arsen durchzuführen (sh. auch „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ LfU 2014). Eine horizontbezogene Beprobung ermöglicht es, besonders belastete Bodenhorizonte zu identifizieren und im Rahmen des Bodenmanagements zu separieren und eventuell auf der beplanten Fläche zu verwerten.

Ein horizontweiser Ausbau von Aushubmaterial, welches nicht wieder auf der beplanten Fläche verwendet werden kann, wird dringend angeraten. Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Soweit der Mutterboden gebietsbezogen verwendet werden kann, ist er im Geltungsbereich der Maßnahme wiederzuverwenden. Der Mutterboden ist nach Möglichkeit im Gebiet bzw. Grundstück wieder einzubauen oder für landwirtschaftliche oder naturgestalterische Zwecke zu verwerten. Eine Verbringung auf eine Deponie ist nicht gestattet. Die ordnungsgemäße Verbringung ist mit der Erschließungs- bzw. Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes aufzuzeigen.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Eine bodenkundliche Baubegleitung, v.a. in Hinblick auf o.a. Aushub und Verwertung von humosen und niedermoorigen Bodenmaterial und Mutterboden wird empfohlen, um die Einhaltung der Bodenschutzaufgaben zu gewährleisten. Der Investor sollte im Rahmen der Erschließungs- bzw. Eingabeplanung zur bodenkundlichen Baubegleitung seitens der Gemeinde verpflichtet werden.

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## 4.0 ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

## 5.0 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden oder Sickerteichen aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit sämtlichen zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden geklärt, in wie weit eine Einleitung von Oberflächenwasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unterliegt.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

## 6.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträgern schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.

Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

## 7.0 Europäischer Artenschutz

- 7.1 Grundsätzlich werden die Erfordernisse des europäischen Artenschutzes über die jeweiligen Bauanträge von der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Dingolfing Landau unter Hinzuziehung der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Niederbayern abschließend geprüft (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).
- 7.2 Die daraus resultierenden Bescheide und Maßgaben werden die notwendigen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der örtlichen Populationen festsetzen und regeln.
- 7.3 Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) soll vor dem Verlust der vorhabenbedingten beeinträchtigten Lebensräume erfolgen.  
Die Pflegemaßnahmen zu den FCS-Maßnahmen sind über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahre durchzuführen.

## 8.0 Ausgleichsmaßnahmen nach §15 BNatSchG (nationale Ausgleichsflächen)

- 8.1 Mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist möglichst vorauslaufend zu den baulichen Eingriffen zu beginnen, spätestens jedoch zeitgleich.
- 8.2 Die Pflege der Ausgleichsflächen wird für 25 Jahre sichergestellt. In den ersten 5 Jahren der Entwicklungspflege wird eine jährliche Umweltbaubegleitung vorgesehen, um die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen fachlich qualifiziert zu koordinieren. Danach wird eine Koordination der weitergehenden Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen durch ein Fachbüro bzw. den Landschaftspflegeverband gewährleistet. Falls durch Entwicklungen auf der Ausgleichsfläche Änderungen in der Gestaltung und Pflege erforderlich sind, werden diese im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Umweltbaubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- 8.3 Der Erfolg der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für den Ausgleich nach §15 BNatSchG wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung durch ein 10-jähriges Monitoring geprüft. Für das Monitoring soll eine Status-quo-„ante“-Aufnahme erstellt werden. Im Rahmen der Status-quo-„post“-Untersuchungen soll in den ersten fünf Jahren zur Lenkung der Pflegemaßnahmen eine flächendeckende Kontrolle der Vegetationsentwicklung zweimal pro Jahr durchgeführt werden. Nach Erreichen eines stabilen Zustandes soll alle zwei Jahre ein Kontrollgang durchgeführt werden. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitorings mit einem jährlichen Kurzbericht der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.
- 8.4 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch ein Vertragswerk zwischen Gemeinde, VR-Bank und Bauherrn gesichert. Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert. Die Ausgleichsflächen werden dem bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

## 9.0 Sonstiges

- 9.1 Der Einsatz von Lichtquellen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9.2 Eine Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, sofern diese der Gebäudenutzung nicht entgegensteht.

Entwurfsbearbeitung Bebauungsplan:  
 Straßkirchen, den 29.09.2014  
 Geändert am 26.10.2015  
 Geändert am 25.01.2016

**INGENIEURBÜRO**  
 Willi   
**PLANUNGS GMBH**  
 HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
 94342 Straßkirchen  
 Telefon (09424) 9414-0  
 Telefax (09424) 9414-30

Entwurfsbearbeitung Umweltbericht:  
 Freising, den 29.09.2014  
 Geändert am 26.10.2015  
 Geändert am 25.01.2016

 **Dr. H. M. Schober**  
 Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH  
 Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
 Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
 zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Für den Antragsteller:  
 Pilsting, den .....

.....  
 1. Bürgermeister  
 für die Marktgemeinde Pilsting