

# **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG SO "Hietzinger Wiesen" Markt Pilsting**

## **BEGRÜNDUNG**

---

### **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

Bebauungsplan und Begründung:

#### **INGENIEURBÜRO**

Willi **Schlecht**

**PLANUNGS GMBH**

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

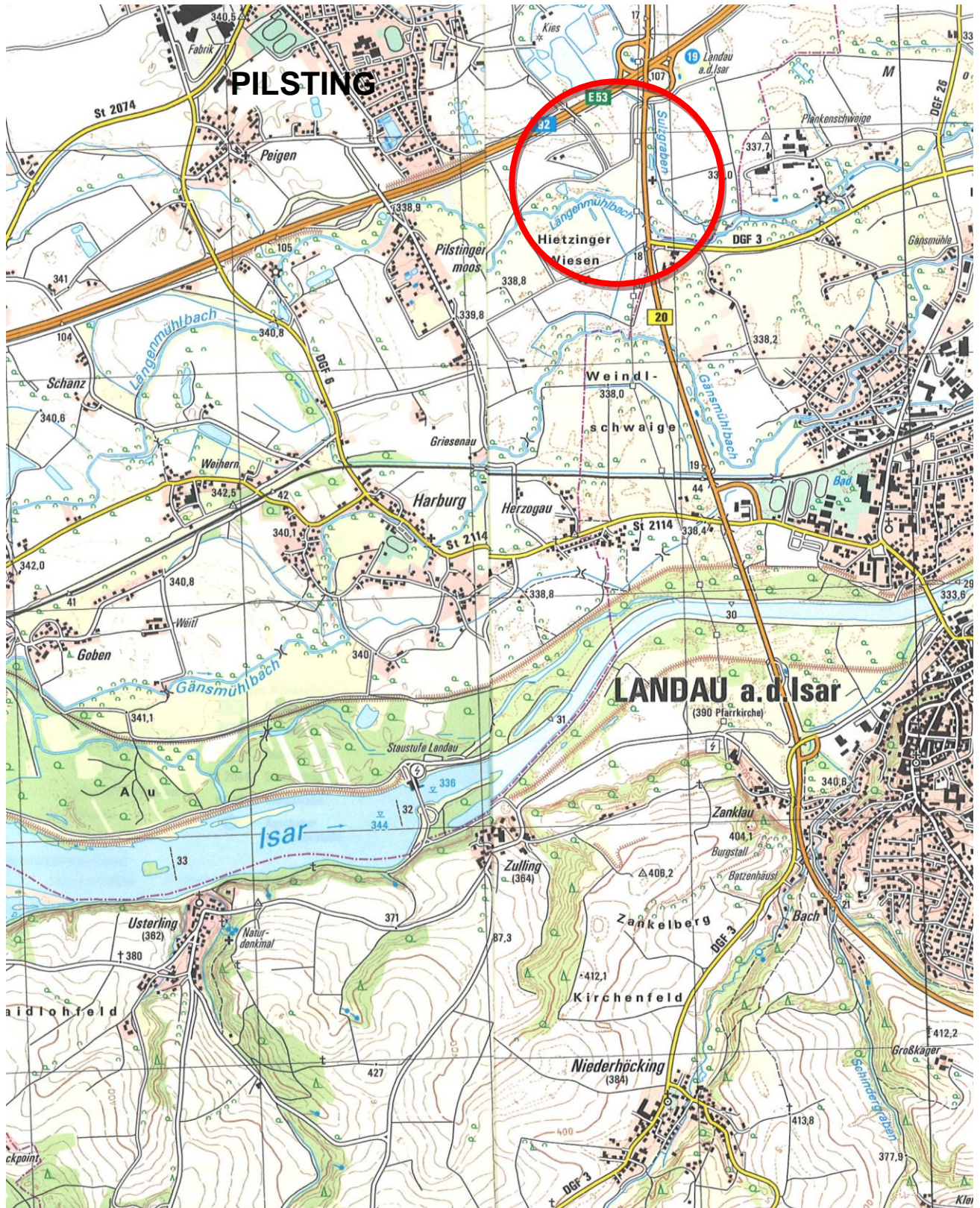
Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	4
1.	LAGE .....	4
2.	RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES .....	5
3.	DERZEITIGE NUTZUNG .....	5
4.	TOPOGRAPHIE.....	5
5.	BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE.....	6
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN.....	6
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	6
2.	PLANUNGSAUFTRAG.....	6
3.	VORGABEN UND BINDUNGEN.....	6
4.	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL .....	7
III.	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	14
1.	STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG, STELLPLÄTZE .....	14
2.	WASSERVERSORGUNG.....	17
3.	ABWASSERENTSORGUNG .....	19
4.	STROMVERSORGUNG .....	20
5.	ABFALLENTSORGUNG.....	23
6.	GASVERSORGUNG .....	23
7.	TELEKOMMUNIKATION.....	23
8.	ALTERNATIVENERGIEN .....	23
IV.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
V.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT.....	28
1.1	GRÜNORDNERISCHE BESTANDSANALYSE .....	28
1.1.1	NATURRAUM UND LANDSCHAFT.....	28
1.2.1	BESTANDSSITUATION EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ GEM. §§39ff BNatSchG.....	29
1.3.1	BESTAND GESETZLICH GESCHÜTZTER FLÄCHEN GEM. §30 BNatSchG und Art. 23.....	30
1.4.1	BESTAND GRÜNORDNERISCH WERTVOLLER STRUKTUREN UND LANDSCHAFTSELEMENTE	
	30	
2.1	GRÜNORDNERISCHE BEGRÜNDUNG .....	31
2.1.1	EURPÄISCHER ARTENSCHUTZ.....	31
2.1.1.1	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN.....	31

2.1.1.2	DARSTELLUNG DER VORHABENSBEDINGTEN VERBOTSTATBESTÄNDE.....	32
2.1.1.3	MASSNAHMEN ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES (FCS-Maßnahme) ....	33
2.1.1.4	MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONLÄTÄT DER ZAUNEIDECHSENPOPULATION (CEF-Maßnahme) .....	34
2.1.2	EINGRIFF UND AUSGLEICH GEM. §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.....	34
2.1.2.1	DARSTELLUNG DER EINGRIFFE .....	35
2.1.2.2	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN .....	35
2.1.2.3	DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNISSE.....	35
2.1.2.4	EINGRIFFE IN GESETZLICH GESCHÜTZTE FLÄCHEN NACH §30 BNatSchG.....	36
2.1.3	GRÜNORDNUNGSKONZEPT.....	36
2.1.3.1	DARSTELLUNG DER EINGRIFFE UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN GRÜNORDNERISCH WERTVOLLE BESTÄNDE.....	36
2.1.3.2	DARSTELLUNG DER NEUGESTALTUNGSERFORDERNISSE.....	36
2.1.3.3	GESTALTUNGSKONZEPT IN DER GRÜNORDNUNG .....	36
2.1.3.4	AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES.....	37
2.1.3.5	AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES .....	39
2.1.3.6	BAUMARTENWAHL .....	42
2.1.3.7	DACHBEGRÜNUNG .....	42
2.1.3.8	WEITERE ÜBERLEGUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	42
VI.	LANDWIRTSCHAFT .....	42
VII.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN .....	43
VIII.	ALTLASTEN .....	43
IX.	BODEN/AUSHUB .....	44
X.	HINWEISE ALLGEMEINER ART .....	45

**Übersicht M: 1/25.000**

# **BEGRÜNDUNG**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

### **SO „HIETZINGER WIESEN“ IN PILSTING MARKTGEMEINDE PILSTING**



**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Markt Pilsting**  
**Dingolfing-Landau**  
**Niederbayern**

#### **I.    BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

##### **1.    LAGE**

Das betroffene Gebiet liegt nahe der Gemeindegrenze zwischen der Marktgemeinde Pilsting und der Stadt Landau a.d. Isar, ca. 2,3 km südöstlich vom Ortskern Pilsting.

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Dingolfing - Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 - Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.

Auf Grund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der regionalen Entwicklungsachsen Landshut-Deggendorf und Landau-Straubing, sowie der vorhandenen und ge-

planten Infrastruktur kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns des Marktes Pilsting und ca. 500 m östlich der sog. "Weiheriedlung" an der Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Autobahn A 92 und der Anschlussstelle Landau-B 20 und im Osten von der Bundesstraße 20 eingeschlossen. Im Westen grenzen das derzeitige Sondergebiet "GWZ Pilsting" und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Planungsgebiet an. Im Süden befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, sowie der Längenmühlbach.

## **2.      RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES**

Das Plangebiet des SO bzw. GI "Hietzinger Wiesen" erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Breite von i. M. 550 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 620 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hietzinger Wiesen" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,3 ha.

## **3.      DERZEITIGE NUTZUNG**

Die Planungsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Der Längenmühlbach mit seinem Grüngürtel fließt von West nach Ost durch den südlichen Geltungsbereich.

## **4.      TOPOGRAPHIE**

Das Gelände im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist relativ eben und liegt bei ca. 339,0 ü.NN.. Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (A 92, B 20) liegen höher als das Planungsgebiet

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Isartals und wird im Süden durch das Tertiärhügelland begrenzt.

## **5. BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE**

Geologisch gesehen liegt das Planungsgebiet im Verbreitungsgebiet spätwürmeiszeitlicher Schotter der Isar, welche von tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (Sanden und Tonen) unterlagert werden.

Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2-3 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südost anzunehmen.

Auf dem Planbereich ist lt. Bayerischen Denkmal Atlas ein Bodendenkmal (verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel, Bodendenkmal D-2-7342-0388) kartiert (sh. Punkt Denkmalschutz).

## **II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

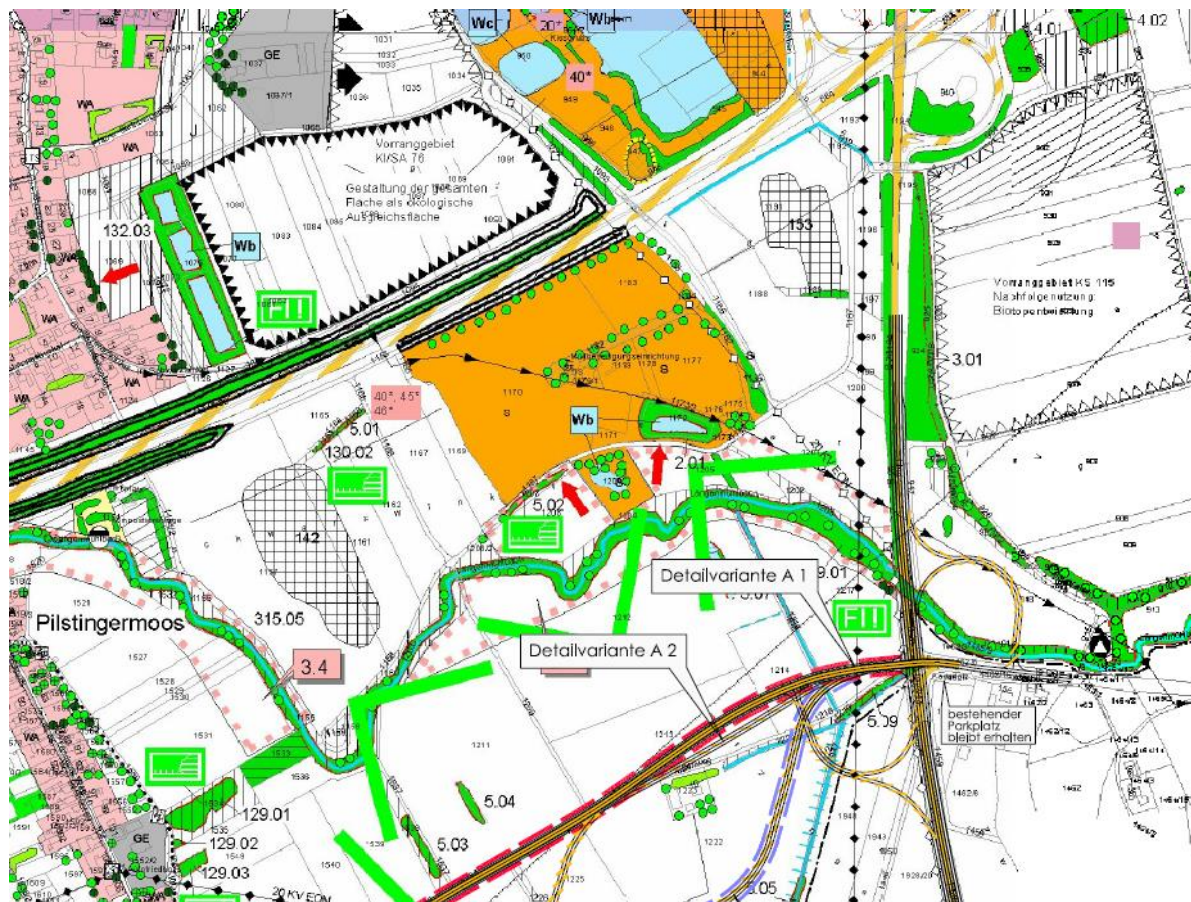
Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 29.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Hietzinger Wiesen" für das Sondergebiet Autohof, Gastronomie und Motel und ein Industriegebiet, sowie die Abänderung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt Nr. 29 für das Baugebiet beschlossen.

### **2. PLANUNGSAUFTRAG**

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.03.2014 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bebauungsplan "Hietzinger Wiesen" und mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Die Grünordnung und landschaftspflegerische Begleitpläne werden durch die Gesellschaft für Landschaftsarchitektur Schober aus 85354 Freising erstellt.

### **3. VORGABEN UND BINDUNGEN**

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP Markt Pilsting - ohne Maßstab

Die hier überplanten Bauflächen sind inhaltlich im geplanten Deckblatt-Nr. 29 (Planfertiger Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH) zum Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting enthalten und werden dem Landratsamt Dingolfing-Landau in einem parallelen Verfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtseinwirkung wie der Bebauungsplan.

#### **4. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL**

Zwischen der Autobahn A 92 und der Bundesstraße B 20 soll ein Sondergebiet für einen Autohof, sowie Gastronomie und Motel ausgewiesen werden. Im nördlichen Geltungsbereich soll ein Sondergebiet Logistik ausgewiesen werden. Der Anschluss dieses Gebietes soll mittels einer Erschließungsstraße ausschließlich über den geplanten Knotenpunkt DGF 3/B 20 südöstlich des Geltungsbereichs erfolgen.

In einem parallelen Verfahren soll das westlich angrenzende Sondergebiet "GWZ Pilsting" in ein Industriegebiet geändert werden. Ebenfalls wird in einem parallelen Verfahren der Knotenpunkt DGF 3/B 20 aus verkehrlichen Gründen überplant. Hier ist der Ausbau zu einem teilplanfreien Knotenpunkt mit Brückenbauwerk über die B 20 vorgesehen. Der geplante Autohof, sowie die Gewerbeflächen können somit an die B 20 und die DGF 3 unmittelbar angebunden werden. Der Autobahnanschluss Landau liegt ca. 750 m nördlich des geplanten Knotenpunktes DGF 3/B 20.

Aktuelle Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zeigen (Studie März 2008), das LKW- Aufkommen auf Bundesautobahnen einer ständigen Steigerung unterworfen sind. Die EG-Sozialvorschriften schreiben für LKW-Fahrer in bestimmten Abständen Pausen und Ruhezeiten vor. Das hat zur Folge, dass bundesweit ca. 14.000 Stellplätze an dem rund 12.200 km langen Bundesautobahn- Netz fehlen. Die hohen Fehlmengen und dadurch resultierenden Engpässe auf den Rasthöfen treten vorwiegend abends und nachts auf. Auf Grund dieses Mangels, ist es dringend geboten, einen Ort mit entsprechender Infrastruktur zu schaffen, wie auf dem anschließend erläuterten, geplanten Autohof, wo die Kraftfahrer ihre „Ruhezeiten“ verbringen können. Dort soll den Kraftfahrern neben einer geordneten Parkmöglichkeit ein möglichst breitgefächertes Angebot von Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Ebenso dient der Autohof der Versorgung der Kraftfahrer, und bietet den PKW- Reisenden ein vielfältiges Angebot an Pausengestaltungsmöglichkeiten und ermöglicht die Versorgung mit allgemeinem Reisebedarf.

Der Gesetzgeber hat im Zusammenhang mit der Beschilderung eines Autohofes an der Autobahn, unter anderem folgende Kriterien für einen Autohof- Standort vorgegeben:

- o eine Entfernung zur Anschlussstelle der BAB von höchstens 1 km
- o ganzjährig und ganztags (24h) geöffnet
- o Tankmöglichkeit besteht rund um die Uhr
- o Fahrzeugreparaturen werden vermittelt
- o Gastronomische Versorgung muss gegeben sein
- o Sanitäre Versorgung, z. B. Duschen (auch für LKW-Fahrerinnen)

Die vielfältigen Versorgungsleistungen sind auf die individuellen Bedürfnisse des Berufskraftverkehrs auszurichten.

In Absprache mit der Autobahndirektion wurde der Standort "Hietzinger Wiesen" für einen Autohof vor allem durch die Lage am wichtigen Knotenpunkt A 92/B 20 als ideal erachtet. Die Anzahl der Stellplatzanlagen für LKW im Rasthof wird auf max. 50 Stück beschränkt.

Zusätzlich soll eine Übernachtungsmöglichkeit in Form eines Motels angeboten werden. Dieses Vorhaben basiert auf neuesten Marktanalysen, wonach Autohofbenutzer großen Wert auf Übernachtungsmöglichkeiten legen. Hinsichtlich der Anforderungen an einen zeitgemäßen Autohof gehört ein Motel zum kundenorientierten Angebotsmix und ist daher Planungsgegenstand. Dabei ist es wichtig dem Reisen-

den eine Umgebung zu bieten in der er die Nacht in einem angenehmen und bezahlbaren Ambiente verbringen kann, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Die Ziele der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

- o Bereitstellung einer Versorgungseinrichtung an der Bundesautobahn A 92 bzw. B 20 für allgemeine, touristische, Güter- und Schwerlastverkehre,
- o Bereitstellung von Übernachtungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten,
- o Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Logistikbranche für die Wirtschaft der angrenzenden Gemeinden fällt der allgemeine Mangel an adäquaten LKW- Rastmöglichkeiten besonders ins Gewicht, weshalb ein besonderes Interesse an der Etablierung eines zeitgemäßen Autohofes in dem Bereich besteht.

Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich derzeit nicht. Durch private Investoren ist bereits der Grunderwerb gesichert.

Vor dem Hintergrund, dass aus verkehrstechnischer Sicht der Knotenpunkt B 20/DGF 3 teilplanfrei ausgebaut wird, kann eine ideale Anbindung des Planungsgebiets möglich gemacht werden. Der Erschließungsaufwand reduziert sich hierdurch.

Im Zuge der Ausweisung der Flächen für den Autohof, Gastronomie und Motel sollen die restlichen Flächen zwischen der Anschlussstelle A 92/B 20 und dem Gewerbegebiet "GWZ Pilsting" ebenfalls in die Planung als Sondergebiet "Logistik" einbezogen werden. Diese werden für autobahnaffine Logistikunternehmen oder Verteilzentren vorgehalten.

Unter Logistik versteht die Bundesvereinigung Logistik (BVL e.V.) die ganzheitliche Planung, Steuerung, Koordination, Durchführung und Kontrolle aller unternehmensinternen und unternehmensübergreifenden Informations- und Güterflüsse (<http://www.bvl.de/wissen/logistik-defintionen>). Logistik geht damit weit über den Transport hinaus. Das Sondergebiet "Logistik" dient insofern der Unterbringung von Logistiknutzungen mit dem Ziel, dort Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Güter aller Art anzusiedeln. Zulässig an diesem verkehrsgünstigen Standort, der ohne Inanspruchnahme von stöempfindlichen Ortsdurchfahrten angefahren werden kann, sind darüber hinaus auch logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe (z.B. autobahnaffine Zwischenlagerstätten für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge), Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister einschließlich der hierfür erforderlichen Gebäude und Räume für Verwaltung, Dienstleistung und Versorgung, sowie die erforderlichen Stellplätze.

Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:

Die Region soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart nachhaltig entwickelt werden durch

- o Stärkung und Sicherung der Wirtschaftsstruktur,
- o Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- o Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität,
- o Gewährleistung der Mobilität und Kommunikation für die wirtschaftliche Entwicklung,
- o Ausbau von standortspezifischen Stärken hinsichtlich Wirtschaft

Die Infrastrukturverbesserung im Bereich Markt Pilsting ist insofern bedeutsam, als die in diesem Raum ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe durch die langen Transportwege für ihre Rohstoffe und Fertigprodukte in ihrer Wettbewerbsfähigkeit benachteiligt sind. Industrie und Gewerbe fordern deswegen seit Jahren eine wirkungsvolle Verbesserung der Verkehrsanbindung. Von der Realisierung der Straßenplanung mit dem Anschluss an die B 20 ist ein wesentlicher positiver Effekt zur Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur dieses Raumes zu erwarten. Sie soll dazu beitragen, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und darüber hinaus neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Derzeit sind im Marktgemeindegebiet Pilsting in den ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebieten „Bürgerwiesen“, „Herrenäcker“ und „Fruchthof“ nur ca. 13.500 m<sup>2</sup> verfügbar. Diese Areale sind überwiegend kleinteilig und befinden sich in unmittelbarem Anschluss an bestehender Wohnbebauung. Sie sind für überwiegend mittlere und kleinere Gewerbeansiedlungen geeignet. Durch den Siedlungsanschluss sind hier Einschränkungen bei den Emissionen zu beachten.

Vor diesem Hintergrund soll im Bereich "Hietzinger Wiesen" ein Autohof mit Gastronomie und Motel nach § 11 (2) BauNVO, sowie ein Sondergebiet Logistik nach § 11 (2) BauNVO für die Ansiedlung von überwiegend großflächigen Logistikbetrieben ausgewiesen werden.

Im Norden des Geltungsbereichs werden Flächenressourcen für einen möglichen Abfahrtsast der Autobahn A 92 auf die Bundesstraße B 20 einschließlich der Anbauverbotszonen freigehalten. Im südlichen Geltungsbereich wird neben der Trassenführung der Erschließungsstraße für den Anschluss des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes an den geplanten Knotenpunkt DGF 3/B 20 ein Grünkorridor entlang des Längenmühlbachs ausgewiesen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung "Hietzinger Wiesen" sind mehrere bauliche Nutzungen geplant:

### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof und Gaststätte (§ 11 (2) BauNVO) - SO Autohof-Gaststätte:**

Zulässig ist ein Autohof, bestehend aus max. 50 Stellplatzanlagen für LKW und Parkplätze für PKW, Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaften, Fast-Food-Betriebe, Sanitäreinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kraftfahrzeugwerkstätten (LKW-orientiert) und Waschanlagen, Läden (mit Ausnahme von Erotik-Shops) für Reisebedarf sowie Ersatzteile, Betriebsstoffe, Werkzeuge und Zubehör für Kraftfahrzeuge, bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 400 m<sup>2</sup>, einschl. der Verkaufsflächen in der Tankstelle.

Unzulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Vergnügungstätten und Spielhallen, sowie Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe, Vergnügungstätten mit Erotikgewerbe, Erotik-Shops und Läden mit einem überwiegend ähnlichem Sortiment, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Motel (§ 11 (2) BauNVO) - SO Motel:**

Zulässig ist ein Beherbergungsbetrieb (Motel) mit dem Motel zugeordneten Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für Gesundheit und Fitness, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.

Unzulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe.

### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik (§ 11 (2) BauNVO) - SO Logistik:**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit gewerblichem Charakter Logistik. Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Güter unterschiedlicher Art,
- logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe (z.B. autobahnaffine Zwischenlagerstätten für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge), Güterverkehrs- und Verteilerzentren,
- Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen

sowie die hierzu erforderlichen Gebäude und Räume für Verwaltung, Dienstleitung und Versorgung einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen.

Durch die Ausweisungen mit o.a. Einschränkungen ist Einzelhandel im Sondergebiet Motel und im Sondergebiet Logistik nicht möglich.

#### Festsetzungen SO:

Die im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen ergeben sich aus dem Ziel, die Sondergebietsflächen planerisch vorzubereiten. Andererseits sollen durch die Festsetzungen die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die im Bebauungsplan dargestellte Grundflächenzahl von 0,8 für sämtliche Nutzungsarten festgesetzt. Dieser Wert entspricht der laut § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für sonstige Sondergebiete.

Die Festsetzung einer max. Höhe der baulichen Anlagen durch Wandhöhen soll sicherstellen, dass ein räumlicher Rahmen für die zu erstellenden Baukörper vorgegeben wird. Dabei wurden die Anforderungen, die sich aus den bereits absehbaren geplanten Nutzungen ergeben, berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Höhe ist die Vorgabe einer Geschosßflächenzahl (für das SO Logistik) und einer Baumassenzahl entbehrlich.

Für das Sondergebiet Autohof und Gastronomie wird eine Geschosßflächenzahl von 1,6 bei einer zulässigen Wandhöhe von max. 12,0 m festgesetzt. Für das Gebiet werden zudem eine 2-geschossige Bebauung und eine offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für das Sondergebiet Motel wird eine Geschosßflächenzahl von 2,4 bei einer zulässigen Wandhöhe von max. 16,0 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht der laut § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Für das Motel werden zudem eine 4-geschossige Bebauung und eine offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet Logistik ist die Geschosßflächenzahl bei einer Regelung mit der GRZ von 0,8 und der zulässigen Wandhöhe von max. 12,0 m entbehrlich.

Da noch keine konkreten Planungen zu Einzelbauvorhaben bestehen, ermöglicht ein Verzicht auf die Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen eine flexible Gestaltung der Baukörper.

Grünordnerische Festsetzungen:

Zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft werden entlang der Parzellengrenzen Eingrünungen festgesetzt. So werden die Bauflächen zur freien Landschaft bzw. zu den überregionalen Verkehrsstrassen hin abgeschirmt. Ebenso werden Festsetzungen für die Überstellung der Bauflächen mit Bäumen getroffen. Genaue Standorte für einzelne Bäume werden nicht festgesetzt, da sie im Einzelfall an die örtliche Situation (z.B. Grundstückszufahrten, die noch nicht feststehen) anzupassen sind. Der Grünkorridor entlang des Längenmühlbachs wird erhalten und verstärkt.

Die Anbauverbotszone entlang der Autobahn A 92 im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünpuffer ausgebildet. In diesen Grünstreifen erfolgt die Umverlegung des Wirtschaftswegs für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Viehmoos, sowie die Anbindung des Geh- und Radwegs zur Kapelle "Mutter Gottes im Moos". Dieser Wirtschaftsweg wird wieder an die bestehende Unterführung unter der B 20 in der Nähe der Autobahnabfahrt angeknüpft.

Für die nicht zur Gewinnung von Solarenergie benötigten Flachdächer wird eine dauerhafte Begrünung empfohlen, die einerseits zur Einbindung in die Landschaft, andererseits auch zu einem gewissen lokalklimatischen Ausgleich beitragen kann. Durch eine Begrünung von Außenwänden kann eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die Landschaft erfolgen, die sich ebenfalls lokalklimatisch positiv auswirkt.

Die Festsetzung einer Gehölz-Pflanzung an den Grenzen zwischen einzelnen Grundstücken, sofern die Fläche in kleinere Einheiten geteilt wird, soll ebenfalls zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes beitragen.

Der bestehende Löschweiher am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist künstlich geschaffen worden. Die Randbereiche des Weihers sind als Biotop Nr. 2.01 kartiert. Zugunsten einer klaren Bauflächendefinition soll dieser auf der Flur-Nr. 1205 neu angelegt werden (im Geltungsbereich des neu auszuweisenden GI „Hietzinger Wiesen“).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft werden auf externen Flächen festgesetzt. Diese werden im Zuge des Verfahrens mit aufgenommen. Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Schaffung der Grünbereiche entlang des Längenmühlbachs.

### **III.    ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

#### **1.    STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG, STELLPLÄTZE**

##### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Norden her (über die A 92) mit Anbindung an die bestehende Staatsstraße St 2074 (alte Bundesstraße B11).

Die Anbindung von Osten her an die DGF 3 mittels einer Brücke über die B 20 bzw. der Ausbildung eines teilplanfreien Knotenpunkts zur Anbindung des Planungsgebiets an die B 20 ist in parallelen Bauleitplanverfahren geplant. Von diesem Knotenpunkt aus soll eine Erschließungsstraße mit einem Brückenbauwerk über den Längenmühlbach die neu auszuweisenden Flächen anbinden.

Die Zufahrt zum Sondergebiet Autohof und Gaststätte erfolgt ebenfalls von dieser geplanten Straßentrasse aus.

Die Anbindung der Straße an die Gewerbeflächen erfolgt mittels eines Brückenbauwerks über den Längenmühlbach. Die Widerlager sollen außerhalb der Böschung liegen. Durch eine lichte Weite von mind. 22,0 m sollen die Wanderwege der Tiere nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls kann hier eine Befahrbarkeit für die Gewässerunterhaltung ermöglicht werden. Eine lichte Höhe von mind. 2,0 m ermöglicht den Durchflug von Fledermäusen. Auf der Brücke über den Längenmühlbach werden insgesamt 4 m hohe Kollisions- bzw. Spritzschutzwände errichtet, um Kollisionen fliegender Tierarten zu vermeiden.

Die Flächenerschließung des Sondergebiets Logistik soll ebenfalls von Südwesten her erfolgen.

Eine neue Straßentrasse zwischen dem ehemaligen Gewerbegebiet "GWZ Pilsting" und dem SO Motel soll für die Erschließung beider Gebiete dienen. Daran schließt der bestehende Wirtschaftsweg für die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an.

Die Zufahrt von Norden her aus Richtung Pilsting soll durch Sperrung unterbunden werden. Die bestehende Brücke über die A 92 ist mit einer Straßenbreite von 5,0 m für den Begegnungsverkehr nicht geeignet.

##### Wirtschaftsweg Viehmoos und Geh- und Radweg zu Kapelle "Mutter Gottes im Moos":

Am Knotenpunkt A 92/B 20 ermöglicht ein Durchlass unter der B 20 die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen (Viehmoos) östlich der geplanten Bauflächen. Um

diese Erschließung aufrecht zu erhalten, soll ein neuer Wirtschaftsweg mit einer Baubreite von 4,75 m abzweigend von der bestehenden Erschließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum bestehenden Durchlass führen. Die Radien werden für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die neu zu errichtenden Wirtschaftswege werden nach den derzeit gültigen Ausbaurichtlinien erstellt (RLW 2005).

Da diese Strecke auch als Geh- und Radweg gerne genutzt wird und hier die jährliche Prozession zur Kapelle "Mutter Gottes im Moos" entlang führt, wurde auf die ursprüngliche Trassenführung verzichtet, da diese zwischen Autohof und Logistik-Fläche liegen würde. Somit wird ein gegenseitiger verkehrlicher Konflikt ausgeschlossen.

Um von Richtung Pilsting her kommend, den o.g. Wirtschaftsweg als Gehweg anzuschließen, wird ein 1,5 m breiter Weg vom Brückenbauwerk über die Autobahn direkt auf diesen aufschließen. Durch die Lage in der Böschung ist dieser jedoch nicht behindertengerecht. Hierfür wird auf die geplante Wirtschaftswegtrasse am Rampenanfang verwiesen.

#### Innere Erschließung SO Logistik:

Es ist geplant, die Fläche für Logistikbetriebe zur Verfügung zu stellen. Abhängig von der zukünftigen Parzellenaufteilung ist die Anlage von inneren Erschließungsstraßen zulässig. Grundsätzlich ist jedoch die Zufahrt zu den Bauparzellen nur von der westlichen Geltungsbereichsgrenze her über die neu zu entwickelnde Weiterführung aus der DGF 3 zulässig.

Die innere Erschließung der Bauflächen mittels Zufahrten ist von der Erschließungsstraße aus durchzuführen. Dafür können öffentliche und private Grünstreifen auf die erforderliche Breite unterbrochen werden. Lage und Ausbaubreite sind frei wählbar, abhängig vom Verkehrsaufkommen und der Parzellenteilung.

#### Innere Erschließung SO Autohof und Gaststätte:

Die Anlage von inneren Erschließungsstraßen ist abhängig von der Planung des jeweiligen Investors. Nach dem derzeitigen Planungsstand sollen die LKW-Parkflächen für den Autohof im Norden der Baufläche liegen.

Grundsätzlich ist jedoch die Zufahrt zur Planungsfläche nur von Südwesten her über die neu zu entwickelnde Weiterführung aus der DGF 3 und dem geplanten Knotenpunkt DGF 3/B 20 vorgesehen.

Die innere Erschließung der Bauflächen mittels Zufahrten ist von der Erschließungsstraße aus durchzuführen. Dafür können öffentliche und private Grünstreifen auf die

erforderliche Breite unterbrochen werden. Lage und Ausbaubreite sind frei wählbar, abhängig vom Verkehrsaufkommen und der Parzellenteilung.

#### Parkplätze:

Für den Autohof sind max. 50 Stellplatzanlagen für LKW zulässig.

Parkmöglichkeiten für Angestellte und Besucher sind auf dem betriebseigenen Grundstücken nachzuweisen. Ebenso müssen sich die LKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken befinden.

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Planbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung nicht vorgesehen oder geplant.

#### Pendlerparkplätze:

Pendlerparkplätze sind außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. In einem parallelen Verfahren wird der Umbau der besteh. Einmündung der DGF 3 in die B 20 bei Landau a.d. Isar zu einem teilplanfreien Knotenpunkt in der Gemeinde Pilsting und der Stadt Landau a.d. Isar geplant. Der südöstliche Abfahrtsast von der B 20 liegt im derzeit bestehenden Pendlerparkplatz. Dieser wird geringfügig nach Osten auf ein Flächenareal der Flur-Nr. 1462/2, 1463 und 1462/12 Gemarkung Landau verlegt und umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Diese ist über den Anfahrtsweg Weidenstraße erschlossen. Es sind ca. 150 Pendlerstellplätze vorgesehen.

#### Betriebszufahrt Autobahn A 92:

Im Zuge der Realisierung einer Direktrampe von der Autobahn A 92 auf die B 20 muss die bestehende Betriebszufahrt im Süden der Autobahn um ca. 400 m weiter nach Westen verlegt werden. Dazu wird der Wirtschaftsweg entlang der Autobahn ausgebaut und verstärkt (außerhalb des Geltungsbereichs). Der Anschluss dieser Betriebszufahrt über die bestehende Erschließungsstraße an der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist gesichert.

#### Brückenbauwerk über den Längenmühlbach:

Um die Wanderwege der Tiere, sowie die Flugruten der Fledermäuse nicht zu behindern, muss das geplante Brückenbauwerk für die Erschließungsstraße in Verlängerung der DGF 3 über den Längenmühlbach mit einer lichten Weite von mind. 22,0 m und einer lichten Höhe von mind. 2,0 m ausgebildet werden. Der Uferbereich darf nicht tangiert werden, eine Befahrbarkeit für die Gewässerunterhaltung unter der Brücke ist einzuplanen.

Beidseits sind 4 m hohe Kollisions- bzw. Spritzschutzwände vorzusehen.

#### Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Straßenkörpern sind zulässig.

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis einer Höhe von max. 200 cm über OK der geplanten Erschließungsstraße (= Verlängerung aus der DGF3) im Bereich der Grundstückszufahrt 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.

#### Wildschutzzaun

Ein Wildschutzzaun ist im Geltungsbereich der Maßnahme nicht vorgesehen. Es wurde jedoch seitens der Straßenbaubehörde mitgeteilt, dass im Zuge der Erstellung der Direktrampe von der A 92 auf die B 20 ein Wildschutzzaun errichtet wird, der beidseits von der Autobahnabfahrt bis zum Knotenpunkt DGF 3/B 20 verlängert wird.

## **2.    WASSERVERSORGUNG**

#### Trink- und Brauchwasser:

Die Versorgungsanlage kann von Westen her an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden. Dieses ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

#### Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung / Löschwasserteich:

Derzeit befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 1172 ein Löschwasserteich. Dieser soll auf die Flur-Nr. 1205 verlegt werden (außerhalb des Geltungsbereichs). Dieser soll für das SO Motel 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.

Für die Verfüllung des bestehenden Löschwasserteiches und der Herstellung eines neuen Teiches ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

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 bzw. der Investor 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) liegt.

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 verwendet werden, die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind.

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.

### **3. ABWASSERENTSORGUNG**

#### Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße. Dieser ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berechnen und zu planen.

Über eine Druckrohrleitung wird das Abwasser der Kläranlage der Stadt Landau a.d. Isar zugeleitet.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene (DIN 4045) mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN 1986, Teil 1, Ziffer 8, Schutz gegen Rückstau).

#### Niederschlagswasser:

Das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken flächig zu versickern (Rigolen, Sickerteiche o.ä.). Es ist jedoch von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Die Bemessung der Regenwasserversickerung und die Höhenlage des Grundstückes sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung abzuhandeln. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen können ggf. mit einem Notüberlauf an eine zu errichtende Regenwasserkanalisation ausgestattet werden.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Oberflächen- und Abwasser darf nicht auf Autobahn- oder Bundesstraßengrund eingeleitet werden.

#### Wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hin- reichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### **4. STROMVERSORGUNG**

##### Allgemein:

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Auch bei betriebsbedingtem Bedarf größerer Leistungsmengen ist die Versorgung auf der Basis von 20 kV-Zuleitungen gesichert.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

#### 20 kV-Leitungen:

In den Geltungsbereichen verläuft ein 20 kV-Mittelspannungserdkabel. Vor allen Erdarbeiten ist eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG über unterirdischen Anlagen einzuholen.

Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen, dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb.

Für die elektrische Erschließung des SO „Hietzinger Wiesen“ sind evtl. mehrere Trafostationen erforderlich, eine genauere Beurteilung ist erst nach Bekanntgabe des gesamten Leistungsbedarfs der ansiedelnden Unternehmen möglich. Die notwendigen Trafostationsstandorte und erforderlichen 20 kV-Kabelzuleitungen sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG festzulegen.

Zur Versorgung sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

O.a. Punkte sind im Zuge der Erschließungsplanungen oder der Einzelbauanträgen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### 110 kV-Freileitung:

In einem parallelen Verfahren wird der Knotenpunkt DGF 3/B 20 aus verkehrlichen Gründen überplant. Hier ist der Ausbau zu einem teilplanfreien Knotenpunkt mit Brückenbauwerk über die B 20 vorgesehen. Weiterhin wird seitens des Staatlichen Bauamts bzw. der Autobahndirektion eine Direkt-Abfahrtsrampe von der Autobahn A 92 auf die Bundesstraße B 20 geplant. Aus diesen beiden Anlässen muss die bestehende 110 kV-Freileitung, die westlich der B 20 von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich führt, erhöht werden. Dazu müssen die besteh. Betonmasten durch Stahlmasten ersetzt werden. Diese erhalten neue Standorte innerhalb der Leitungstrasse, welche nicht verlegt wird.

Die Baubeschränkungszone beidseits der 110 kV-Trasse beträgt 23 m. Gemäß DIN EN 50341-1/04.2010, Abschnitt 5.4 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,00 m, Zäune usw.: 3,00 m,

Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baubeschränkungszone ist nicht zulässig.

Weiterhin besteht um die Masten eine Baubeschränkungszone von 20,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblatts „Errichten von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Masten muss für die Bayernwerk AG mit Lkw gewährleistet sein. Sollten im unmittelbaren Mastbereich Stellplätze vorgesehen werden, sind die Masten mit einer Leitplanke gegen Anfahren zu sichern.

In den Einzelbauanträgen die die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN anzugeben und nachzuweisen. Dies gilt hier auch für die Höhenlage der notwendigen Verkehrsflächen.

## **5.     ABFALLENTSORGUNG**

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden und darf als gesichert eingestuft werden.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

## **6.     GASVERSORGUNG**

Ein Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung der Energienetze Bayern möglich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Die bestehende Erdgas-Hochdruckleitung HD 801 verläuft südlich des Geltungsbeereichs und wird im Rahmen der Erschließungsplanung für den geplanten Knotenpunkt DGF3/B20 berührt (sh. paralleles Verfahren).

## **7.     TELEKOMMUNIKATION**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom problemlos angebunden werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **8.     ALTERNATIVENERGIEN**

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbeereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeresourcen 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.

#### **IV. IMMISSIONSSCHUTZ**

##### Lärmemissionen:

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 SO Logistik von 68 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 55 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen,

Fläche SO Autohof 1 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 57 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen und

Fläche SO Autohof 2 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 53 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen und

Fläche SO Motel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 48 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen.

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.

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel  $L_{wa}$  entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

#### 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.

#### Lärmimmissionen:

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Autobahn A 92, der Bundesstraße 20 und den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur lärmmäßig betroffen. Mit einer stärkeren Verkehrsentwicklung auf der geplanten Erschließungsstraße ist zu rechnen. Diese Belastungen sind den Bauwerbern durch die Gemeinde mitzuteilen.

Zu dieser Vorbelastung kommen mit dem Plangebiet mögliche, weitere Emissionsquellen hinzu; einige andere entfallen durch Nutzungsänderungen (Landwirtschaft) bzw. werden mehr oder minder wirksam abgeschirmt.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen und dem Verkehrslärm können innerhalb des Geltungsbereichs Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Sonder-/Gewerbegebiete auftreten. In den Einzelbauverfahren, v.a. für das Motel, ist der Nachweis zu führen und ggf. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erarbeiten, um unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude (Aufenthaltsräume) zu vermeiden.

#### Staub- und Geruchsmissionen:

Auf Grund der direkten Lage zwischen der Autobahn A 92 und der Bundesstraße B 20 hat das geplante Vorhaben keinen signifikanten Einfluss auf die Immissionssituation.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorge orientierten technischen Richtlinie TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissionschutzgesetz beruhenden Anlagenanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerrelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

Neben diesen bei Anlagenzulassung zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v.a. Durchgrünung, großkronige Bäume, Hecken- und Wandbegrünung) Wesentliches zu Gunsten der Lufthygiene zu leisten.

Im Ergebnis wird die Planung insoweit zu keiner entscheidenden Verschlechterung führen müssen, zumal die normativen Anforderungen einer beständigen Anpassung und fortschreibungsfähig sind.

#### Straßenverkehrsemissionen hinsichtlich naher Wohnbebauung:

Bezüglich der Straßenverkehrsemissionen kann auf bayernweite Messwerte der LÜB-Messstationen (Landesweites Überwachungssystem Bayern) zurückgegriffen werden, wonach bei einer Verkehrsbelastung in der hier vorliegenden Größenordnung von ca. 16.000 bis 23.000 Kfz pro Tag auf der B 20 und ca. 5.000 bis 6.000 Kfz pro Tag auf der DGF 3 bei einer städtischen Bebauungssituation in unmittelbarer Nähe die relevanten Schadstoffgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickoxide unterschritten werden. Dies gilt umso mehr, als hier von wesentlich besserer Durchlüftung und Verdünnung sowie einem sehr deutlichem Abstand von der Quelle auszugehen ist. Quantitative Aussagen zur zusätzlichen Belastung durch den Autohof können nicht getroffen werden, da hierzu bereits konkrete Planungen und detaillierte Angaben zur Nutzungscharakteristik vorliegen müssten, wie sie erst bei der Genehmigungsplanung zur Verfügung stehen. Aber auch hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass aufgrund der großen Entfernung zur bestehenden Wohnnutzung (ca. 400 m) nicht mit einer merklichen Erhöhung der Immissionswerte zu rechnen ist.

#### Lichtemissionen:

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.

#### Werbeanlagen:

##### 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.

##### Werbeanlagen Gebäude:

An den Gebäuden und Fahrbahndächern sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10,0 m<sup>2</sup> im SO Hotel und SO Logistik, sowie bis zu einer Größe von 20,0 m<sup>2</sup> im SO Autohof und Gaststätte pro Betrieb zulässig.

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

##### Gemeinschafts-Werbepylon Höhe max. 20,0 m:

Es ist nur 1 Mastwerbeanlage mit max. 3 Nutzerwerbungen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 20,0 m über OK Straßenrand sein. Die Fläche der Werbetafel darf 16 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Autobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern.

##### Weitere freistehende Werbeanlagen (Einfahrtspylone, Preismasten):

Freistehende Werbeanlagen wie Einfahrtspylone oder Preismasten dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStr.WG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen 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.

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.

## **V. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT**

### **1.1 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSANALYSE**

#### **1.1.1 NATURRAUM UND LANDSCHAFT**

In folgender Tabelle wird eine Übersicht der Bestandssituation des Naturraumes und der Landschaft gegeben, in dem/ der das Planungsgebiet liegt.

Naturraum	„Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“
Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment</li> <li>- Im Süden und Norden des Geltungsbereiches vorkommend: Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos</li> <li>- Im Norden des Geltungsbereiches vorkommend: Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment</li> </ul>
Morphologie	Ebene Fläche
Boden	Großflächige gestörte Böden auf Grund der unterschiedlichen intensiven Nutzungen im Gebiet
Wasserhaushalt	Grundwasser: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserflurabstand 2-3 m unter GOK</li> </ul> Fließgewässer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Längenmühlbach mit Fließrichtung von West nach Ost</li> </ul>
Klima/Luft	Lokalklima: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaltluftentstehung über Acker- und Grünlandflächen</li> <li>- Gehölzflächen als Frischluftproduzenten nur kleinflächig vorhanden</li> </ul> Lufthygiene: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemissionen die von den vielbefahrenen Straßen B 20 und</li> </ul>

	DGF 3
Potenzielle natürliche Vegetation	Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald
Typische Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerbegleitende Wälder am Ufer des Längenmühlbaches</li> <li>- mesophile Gebüsch, Baumreihen und Hecken</li> <li>- Säume und Staudenfluren</li> <li>- Extensivgrünland</li> </ul>
Kartierte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotop-Nr. 7342-0005-002 (Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau)</li> <li>- Biotop-Nr. 7342-0005-008 (Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau)</li> <li>- Biotop Nr. 7342-0009-001 (Gewässer-Begleitgehölz der Mühlbäche (Moos-, Gäns- und Längenmühlbach) zwischen Herzogau und Kleegarten))</li> <li>- Biotop-Nr. 7342-0005-007 (Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau)</li> </ul>
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) Bay-NatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotop-Nr. 7342-0005-007 (Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau)</li> </ul>
Flächennutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acker- und Grünlandflächen</li> <li>- Biotope und Grünflächen</li> </ul>
Freizeit- und Erholungseinrichtungen	Die bestehenden Straßen werden als Geh- und Radwegeverbindung von den Anwohnern u.a. für die jährliche Prozession von Pilsting zur im Osten der B 20 liegenden Wallfahrtskirche „Zur Mutter Gottes im Moos“ genutzt.
Verkehrsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesautobahnen A 92 im Norden</li> <li>- Bundesstraßen B 20 im Osten</li> </ul>
Kulturgüter	Bodendenkmal D-2-7342-0388 (Verebnete vorgeschichtliche Grabhügel)
Vorhandene Beeinträchtigungen und Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen von B 20 und A 92</li> <li>- Hochspannungsleitung von Norden nach Süden verlaufend entlang der B 20</li> </ul>

### 1.2.1 BESTANDSSITUATION EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ GEM. §§39ff BNatSchG

Das Planungsgebiet wurde durch Mitarbeiter des Büro Dr. H. M. Schober im Zeitraum zwischen März - September 2015 floristisch, vegetationskundlich und faunistisch vor Ort überprüft und plausibilisiert.

Danach stellt sich die Bestandssituation gemeinschaftlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) folgendermaßen dar:

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans SO und dessen Umfeld einzige betroffene vorhabenbezogene relevante Art nach Anhang IV FFH-RL ist die mehrfach nachgewiesene Zauneidechse, für die besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind..
- An den ost- und westexponierten Böschungen entlang des Wirtschaftsweges zur Überquerung der A 92 konnten 10 Nachweise von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) erbracht werden (Dr. H. M. Schober GmbH 2015).
- An den Säumen befestigten Wirtschaftsweges im Nord-Westen, südlich des Löschweiher und der Pumpstation, wurde je ein Zauneidechsen-Nachweis (*Lacerta agilis*) erbracht (Dr. H. M. Schober GmbH 2015).
- Darüber hinaus wurde die Zauneidechse, wie auch andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, an anderer Stelle im Geltungsbereich des SO-Gebietes entdeckt. Allerdings sind diese Arten durch die Eingriffe des SO-Gebietes nicht betroffen (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan SO, Kap. 3.1 "Schutzgut Tiere").
- Im Löschweiher befinden sich voraussichtlich insbesondere Fisch- und Libellenarten, die zwar nicht artenschutzrechtlich streng geschützt sind, aber bei einer Verfüllung des Weihers besonders berücksichtigt werden müssen.

### **1.3.1 BESTAND GESETZLICH GESCHÜTZTER FLÄCHEN GEM. §30 BNatSchG und Art. 23**

Im Sinne des §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesetzlich geschützte Flächen. Dabei handelt es sich um den Längenmühlbach, Uferbereiche des Längenmühlbaches sowie um das Biotop (Nr. 7342-0005-007: Hecken in der Feldflur der Niederterrasse des Isartals nördlich von Landau) mit flachem Stillgewässer, Schilf-Wasserröhricht, Schilf-Landröhricht und Sumpfgewächsbüsch. Die Fläche ist von extensivem Grünland umgeben. Eingriffe beschränken sich nur auf eine Teilfläche des Extensivgrünlandes. Die geschützte Fläche selbst ist von Eingriffen nicht betroffen.

### **1.4.1 BESTAND GRÜNORDNERISCH WERTVOLLER STRUKTUREN UND LANDSCHAFTSELEMENTE**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird von folgenden Grünstrukturen geprägt:

- Längenmühlbach mit Auen und hochwertigen Kopfweidenstrukturen
- Einzelne verstreute Heckenstrukturen in der landwirtschaftlichen Flur
- Verkehrsbegleitgrün bzw. Böschungsgrün entlang der Entschließungsstraße mit Überführung über die A 92 sowie entlang der B 20
- Großflächig landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen
- Ökoflächen nördlich des Längenmühlbaches im Bereich des geplanten SO-Gebietes "Autohof und Gaststätte"

## **2.1 GRÜNORDNERISCHE BEGRÜNDUNG**

### **2.1.1 EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ**

Für das Bebauungsplanverfahren werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die Belange des europäischen Artenschutzes geprüft und in einer separaten Anlage zum Bebauungsplan dargestellt.

Deshalb erfolgt im Folgenden nur eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

#### **2.1.1.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden für geschützte Tier- und Pflanzenarten folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anordnung einer ökologischen Baubegleitung während der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben:  
Diese beinhaltet die ökologische Begleitung des Bauvorhabens von der Planungsphase bis zur Ausführung mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen der europäisch geschützten Arten durch z. B. Baufeldfreimachung, Lage der Bauflächen, Bauausführung so gering wie möglich zu halten. Die ökologische Baubegleitung ist zwar der Bauoberleitung unterzuordnen, muss jedoch mit Weisungsbefugnissen ausgestattet werden, die es ermöglichen, ggf. einen Baustopp erwirken zu können.
- Wahl geeigneter Leuchten und Leuchtmittel zur Vermeidung der anziehenden Wirkung von Beleuchtungen auf Insekten und sekundär auf jagende Fledermäuse:  
Begrenzung des Lichtstroms auf die zu beleuchtenden Flächen; Verwendung dichter Leuchten, damit keine Insekten in das Innere gelangen können; Einsatz des am geringsten auf Insekten anlockend wirkenden Leuchtmittels.

- Erhalt des Feuchtbiotops mit Stillgewässer, Hecken und Säumen im Süden als Lebensraum von Laubfrosch, Zauneidechse und Fledermäusen
- Das Brückenbauwerk (in Höhe und Querschnitt) ist so anzuordnen, dass die Arten entlang des Längenmühlbachs ungehindert wandern können. Beeinträchtigungen der Arten, die sich entlang des Fließgewässers bzw. der Biotopleitstruktur bewegen, können somit ausgeschlossen werden. Flächen unter dem Brückenbauwerk werden nach tierökologischen Gesichtspunkten gestaltet.
- Zauneidechse:  
Erhalt des Zauneidechsenhabitats an den ost- und westexponierten Böschungen entlang des Wirtschaftsweges zur Überquerung der A 92
- Fledermäuse:  
Auf der Brücke über den Längenmühlbach werden insgesamt 4 m hohe Kollisions- bzw. Spritzschutzwände errichtet, um Kollisionen fliegender Tierarten zu vermeiden. Der untere Bereich der Wände wird 1 m hoch als Irritations- und Spritzschutz blick- und lichtdicht ausgeführt, die obere Hälfte als Maschendrahtzaun mit ausreichend dichter Maschenweite (4 x 4 cm). Die Kollisionsschutzwände werden soweit technisch möglich jeweils 20 m über das Brückenwiderlager nach außen weitergeführt.

### **2.1.1.2 DARSTELLUNG DER VORHABENSBEDINGTEN VERBOTSTATBESTÄNDE**

Die Auswirkungen der im Bebauungsplan festzusetzenden Vorhaben sind in den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Dr. H. M. Schober GmbH 2015) für alle prüfrelevanten Arten ausführlich dargestellt und im Umweltbericht zusammengefasst.

Deshalb erfolgt an dieser Stelle nur eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse zur Betroffenheit der Arten.

- Fledermausarten:

Bei den im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden Fledermausarten nach Anhang IV FFH-RL, werden durch die geplanten Vorhaben voraussichtlich **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt**. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich, wenn die vorsorglich vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung umgesetzt werden.

- Reptilien / Zauneidechse:

Bei der Zauneidechse kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, baubedingte Tötung von Individuen) **nicht ausgeschlossen** werden. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) sind für diese Art erforderlich.

Fazit:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Nachtfalter und Vögel Arten ermittelt, die im Geltungsbereich zum Bebauungsplan SO vorkommen oder zu erwarten sind. Die Prüfung ergab, dass bei den meisten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen werden für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) jedoch voraussichtlich Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Bei der Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich:

- Bei allen vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen Arten wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.
- Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht vorhanden.
- Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich wirtschaftlicher und sozialer Art das stärkere Gewicht haben.

### **2.1.1.3 MASSNAHMEN ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES (FCS-Maßnahme)**

#### Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Die FCS-Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Die Fixierung der Flächen erfolgt zeichnerisch, da eine Identifizierung über Flurnummern nicht möglich ist (siehe Bebauungsplan mit Grünordnung und Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 1.6).

Für den Eremit, der im Bereich des geplanten Knotenpunktes in einer Kopfweide nachgewiesen wurde, werden auf der Ausgleichsfläche A 2 Weiden als mögliche künftige Lebensräume des Eremiten gepflanzt. Für die Zauneidechse werden Zauneidechsenhabitate entlang der Längenmühlbachaue hergestellt. Diese Maßnahmen werden vor Beginn der Entsiegelungs- und Abrissarbeiten im Geltungsbereich angelegt und bieten damit einen Ersatz für die verloren gehenden Quartiere in den Eingriffsbereichen.

Art und Umfang der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der Zauneidechse und des Eremiten und deren Populationen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bebauungsplan mit Grünordnung und Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 1.6 festgesetzt.

Beschreibung von Zustand und Ausstattung der für die Umsetzung der FCS-Maßnahmen vorgesehenen Bereiche

Der für die FCS-Maßnahme vorgesehene Bereich grenzt südlich an die Längenmühlbachaue und an das bestehende Feuchtbiotop an. Aktuell wird, mit Ausnahme der Extensivwiese um das Feuchtbiotop, das Areal südlich des Längenmühlbaches intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Anbindung der FCS-Maßnahmen an die Längenmühlbachaue stellt eine hochwertige naturschutzfachliche Vernetzung dar.

Zeitpunkt der Umsetzung der FCS-Maßnahmen

Die Herstellung der FCS-Maßnahmen erfolgt vor dem Eingriff der Baumaßnahmen. Die Abnahme der FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse und den Eremit durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von fünf Jahren.

#### **2.1.1.4 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT DER ZAUNEIDECHSENPOPULATION (CEF-Maßnahme)**

Der Gehölzaufwuchs an der westlichen und östlichen Böschung der Erschließungsstraße im Norden des SO-Gebietes Logistik, an der Überführung der A 92, ist teilweise auszulichten. Punktuell ist die Böschung abzugraben und mit Sand- und Steineinschüttungen aufzufüllen. Der Eingriff in die Böschung ist möglichst gering zu halten und muss bestandsorientiert durchgeführt werden.

Anlage von Sonderstrukturen (Totholz-, Stein-, Sand- und Kiesschüttungen) als vorgezogene Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse im Bereich südlich des Längenmühlbaches. Es erfolgt eine regelmäßige Pflege im Turnus von 3 Jahren.

#### **2.1.2 EINGRIFF UND AUSGLEICH GEM. §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG**

Nach §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes und §1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgte nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

### **2.1.2.1 DARSTELLUNG DER EINGRIFFE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO umfasst ein bisher baurechtlich nicht behandeltes Gebiet.

Die baurechtlich bisher nicht behandelten Flächen werden daher als Neueingriffe bewertet.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Vorhaben führen zu folgenden konkreten Eingriffen:

- Versiegelung, Überbauung und Veränderung der Bestandssituation im Bereich der vorhandenen Wirtschafts-, Fuß- und Radwege;
- Versiegelung, Überbauung und Veränderung der Bestandssituation im Bereich der Längenmühlbachaue im Bereich der Brückenquerung;
- Versiegelung, Überbauung und Veränderung von Grünland
- Versiegelung, Überbauung und Veränderung von großflächig intensiv genutzten landwirtschaftlich Grün- und Ackerflächen

Zur Art der Eingriffe, Eingriffsschwere und Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine detaillierte Betrachtung im Umweltbericht.

### **2.1.2.2 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird ein umfangreiches Maßnahmenpaket für die einzelnen Schutzgüter festgesetzt. Diese Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht (Kap. 3.1.5) dargestellt.

### **2.1.2.3 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNISSE**

Das Ausgleichserfordernis für den Bebauungsplan SO (als Flächengröße nach Leitfaden) ist im Umweltbericht (Kap. 5.0) ermittelt und dargestellt.

Danach liegt für das SO ein Ausgleichserfordernis von 2,97 ha vor.

#### **1.1.1.1 Maßnahmen zur Minderung des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG**

Die Umsetzung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Flächen,

- die nicht durch andere Eingriffe bedroht sind;
- die ökologisch aufwertbar sind;
- auf denen aufwertende Maßnahmen möglich sind, die über die ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Die Minderungsmaßnahmen erstrecken sich auf Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zum SO-Gebiet.

Das Maßnahmengebiet für die Ausgleichsmaßnahmen konzentriert sich auf Ackerflächen und aufzuwertende Grünlandbestände südlich des Längenmühlbaches sowie auf Ackerflächen im Königsauer Moos.

#### **2.1.2.4 EINGRIFFE IN GESETZLICH GESCHÜTZTE FLÄCHEN NACH §30 BNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden entlang des Längenmühlbaches und seiner Ufer sowie im Bereich des Biotopes (Nr. 7342-0005-007) mit flachem Stillgewässer, Schilf-Wasserröhricht, Schilf-Landröhricht und Sumpfgebüsch zahlreiche gesetzlich geschützte Flächen. Im Zuge der Planung fällt nur der überbrückte Bereich des Längenmühlbaches in den Eingriffsbereich. Allerdings wird in den Längenmühlbach selbst nicht eingegriffen, sodass auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann. Allerdings sind eingriffsminimierende Maßnahmen in Anlehnung an die textlichen Festsetzungen zum Schutz des Längenmühlbaches zu beachten.

#### **2.1.3 GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

##### **2.1.3.1 DARSTELLUNG DER EINGRIFFE UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN GRÜNORDNERISCH WERTVOLLE BESTÄNDE**

Das Landschaftsbild erfährt durch die geplante Nutzungsänderung besonders im Bereich der Längenmühlbachquerung eine Veränderung seines bisherigen Charakters. Allerdings bleibt der größte Bereich entlang des Längenmühlbaches und seiner angrenzenden Auwaldbestände unberührt. Ebenso die Gehölzbestände im Böschungsbereich der Überquerung der A 92 bleiben vom Eingriff größtenteils unberührt.

Der Lebensraumverlust der Zauneidechse wird durch strukturreiche Zauneidechsenhabitate im Süden des Geltungsbereiches entlang der Längenmühlbachau sowie durch Strukturaufwertungen im Bereich des Böschungsgrüns an der Überführung zur A 92 aufgefangen.

Der bestehender Wirtschaftsweg, der u. a. als Fuß- und Fahrradweg über die Wallfahrtskapelle zur "Muttergottes im Moos" führt, wird weiter nördlich verlegt.

##### **2.1.3.2 DARSTELLUNG DER NEUGESTALTUNGSERFORDERNISSE**

- Herstellung von Streuobstwiesen entlang des Pilgerweges zur Wallfahrtskapelle "Muttergottes im Moos"
- Einbindung der neuen Nutzungen und der Baukörper durch Begrünungsmaßnahmen

##### **2.1.3.3 GESTALTUNGSKONZEPT IN DER GRÜNORDNUNG**

Leitbild des Grünordnungskonzeptes ist grundsätzlich der Längenmühlbach mit seinen uferbestandenen Auengehölzen. Die Eingrünung des Sondergebietes soll bestehende Biotope und Grünflächen mit der Längenmühlbachau vernetzen. So ist das SO-Gebiet durch eine gezielte Grünstruktur in Form von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen aufzuwerten. Besonders der Pilgerweg zur Wallfahrts-

kapelle "Muttergottes im Moos" ist mit blütenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiesen einzugrünen. Darüber hinaus wird die bestehende Ökofläche im Bereich des SO-Gebietes "Autohof und Gaststätte", in unmittelbarer Nähe zum Längenmühlbach erhalten und in das Grünordnungskonzept integriert.

#### **2.1.3.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Ein Großteil der Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan "SO-Hietzinger Wiesen" auf den Ausgleichsflächen A2 und A3 erbracht, die im Gemeindegebiet des Marktes Pilsting am Längenmühlbach im Süden des Geltungsbereiches liegen. Außerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich des Königsauer Moores (Gemeindegebiet Pilsting) wird der übrige Teil des Ausgleichserfordernisses erbracht. Von den 2,97 ha Ausgleichserfordernis werden 1,81 ha auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A2, 0,04 ha auf der Ausgleichsfläche A3 und 1,12 ha auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A4 ausgeglichen.

Auf der **Ausgleichsfläche A2** (Teilfläche des Flurstücks: 1212, Gemarkung: Pilsting, Gesamtgröße der Ausgleichsfläche A2: 2,72 ha) sind folgende Entwicklungsziele beabsichtigt:

- Anlage von Feuchtbiotopkomplexen mit temporär wasserführenden Mulden, Röhricht und feucht-nassen Hochstaudenfluren
- Anlage von Gehölzstrukturen (Gebüsche, Baumgruppen, Gehölzränder)
- Anlage von artenreichem Feuchtgrünland auf frisch-feuchtem Standort durch Extensivierung des bestehenden Grünlandes und Ausbringung von authochthonem Mahdgut
- Anlage von flachen Mulden mit extensiv genutzten, artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiesen, Röhricht und Hochstaudenfluren
- Anlage von Zauneidechsenhabitaten (Struktureiche Kies-Sand-Wälle mit punktuellen Steineinschüttungen und punktuelltem Totholzeinsatz)
- Pflanzung von Weiden und Entwicklung zu Kopfweiden zur Förderung des Eremiten
- Einbringung eines Stammstückes einer Kopfweide (Verdachtsbaum auf Eremitenvorkommen von Baufeld am Graben westlich der B 20; FCS-Maßnahme)
- Erhalt vorhandener Feuchtbiotopkomplexe
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsche, Gehölzsäume)
- Gehölze:
  - Für die Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.
  - Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.
  - Es sind gebietsheimische Weiden zu pflanzen und fachkundig zu Kopfweiden zu entwickeln.
  - Die Gehölzstrukturen sind mit einem strukturiertem Gehölzrand und vorgelagerten Staudenfluren anzulegen.

- Feuchtbiotopkomplexe:
  - Es werden Feuchtbiotopkomplexe mit temporär wasserführenden Mulden, Röhricht und feucht-nassen Hochstaudenfluren hergestellt. Dabei wird bis zu 1 m Boden abgetragen. Die Uferbereiche werden flach hergestellt. Der bestehende Feuchtbiotopkomplex wird unter Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen mit den vorgenannten Maßnahmen erweitert.
  - Der abgetragene Oberboden wird abtransportiert und einer Wiederverwertung zugeführt. Geogene Belastungen werden dabei berücksichtigt.
- Mulden:
  - Es werden flache Mulden hergestellt. Dabei wird der Oberboden bis zu 30 cm abgetragen.
  - Der abgetragene Oberboden wird abtransportiert und einer Wiederverwertung zugeführt. Geogene Belastungen werden dabei berücksichtigt.
- Ansaaten:
  - Es sind standortgerechte Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.
  - Nach Möglichkeit sind die Flächen mittels Mahdgutübertragung aus der Region bzw. näheren Umgebung anzusäen.
  - Vor Aussaat des Saatgutes ist zuerst der Oberboden zu grubbern und entsprechend aufzulockern. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit den Saatgutmischungen (Herstellungsziele siehe Herstellungsmaßnahmen!) einzusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen.
- Die Abnahme der Ausgleichsfläche sowie der FSC-Maßnahmen für die Zauneidechse und den Eremit durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von fünf Jahren.
- Für die Sicherung des Entwicklungszieles auf der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung ein 10-jähriges Monitoring durchgeführt. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring mit einem jährlichen Kurzbericht der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.
- Die Pflege der Ausgleichsfläche wird für 25 Jahre sichergestellt. In den ersten fünf 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.
- Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.
- Die Ausgleichsflächen werden dem bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

Auf der **Ausgleichsfläche A3** (Teilfläche des Flurstücks: 1217, Gemarkung: Pilsting, Größe: 0,04 ha) sind folgende Entwicklungsziele beabsichtigt:

- Grabenaufweitung auf Ausgleichsfläche A3:
  - Das Ufer am westlich liegenden Entwässerungsgrabens wird bis zu 80 cm abgegraben. Es wird eine flache Böschung hergestellt.
  - Der abgetragene Oberboden wird abtransportiert und einer Wiederverwertung zugeführt. Geogene Belastungen werden dabei berücksichtigt.
- Anlage von Sumpf- und mesophilen Gebüschten:
  - Herstellung von Sumpfbüschten und mesophiler Gebüschten.
  - Für die Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.
- Die Abnahme der Ausgleichsfläche durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von fünf Jahren.
- Für die Sicherung des Entwicklungszieles auf der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung ein 10-jähriges Monitoring durchgeführt. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring mit einem jährlichen Kurzbericht der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.
- Die Pflege der Ausgleichsfläche wird für 25 Jahre sichergestellt. In den ersten fünf 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.
- Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.
- Die Ausgleichsflächen werden dem bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

### **2.1.3.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Der übrige Teil des Ausgleichserfordernisses, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan erbracht werden kann, wird außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan "SO-Hietzinger Wiesen" auf der nördlichen Teilfläche der Ausgleichsfläche A4 erbracht, die im Gemeindegebiet der Gemeinde Pilsting im Königsauer Moos liegt. Das Ausgleichserfordernis, das auf der Ausgleichsfläche A4 ausgeglichen wird, beträgt 1,12 ha.

Auf der **Ausgleichsfläche A4** (Fläche im Königsauer Moos, Flurstück 2587/0, Gemarkung Großköllnbach, Gesamtgröße der Ausgleichsfläche A4: 1,58 ha) sind folgende Entwicklungsziele beabsichtigt:

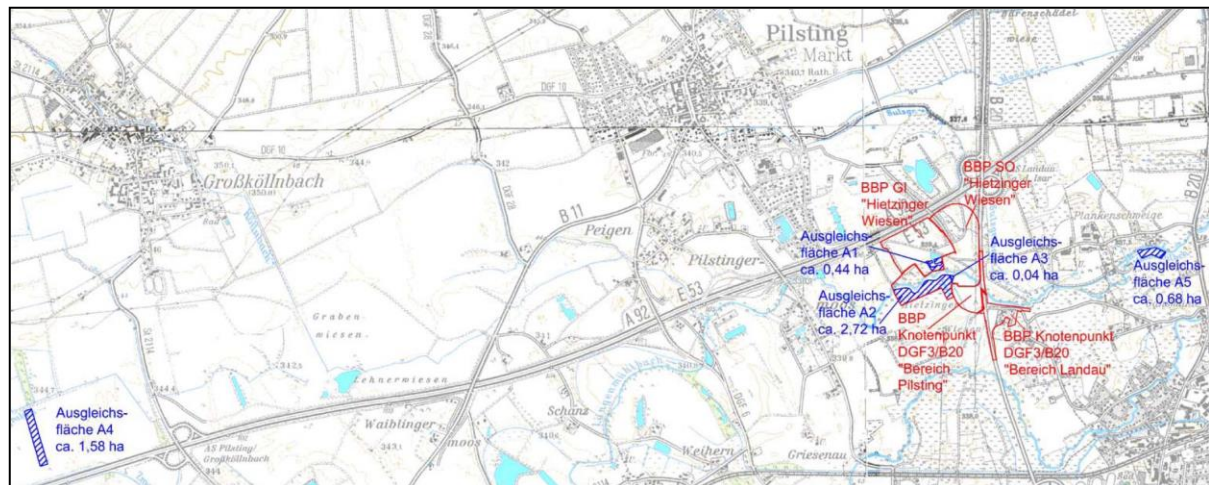
- Anlage einer flachen Mulde mit extensiv genutzter, artenreicher seggen- und binsenreicher Feuchtwiese:
  - Herstellung einer flachen Mulde mit einem Bodenabtrag bis zu 50 cm. Die Bö-

sung ist mit einer flachen Neigung herzustellen.

- Der abgetragene Oberboden wird abtransportiert und einer Wiederverwertung zugeführt. Der Boden wird ebenfalls von der Fläche entfernt. Geogene Belastungen werden dabei berücksichtigt.
- Es muss darauf geachtet werden, dass der abgetragene Boden nicht in Überschwemmungsgebieten, Feuchtestandorten und Wiesenbrütergebieten ausgebracht wird.
- Anlage von artenreichem Feuchtgrünland auf frisch-feuchtem Standort durch Extensivierung des bestehenden Grünlandes und Mahdgutübertragung:
  - Es wird eine 2-jährige Vorbegrünung mittels Getreideaussaat mit doppeltem Saatreihenabstand durchgeführt.
  - Die Saatgutmischung besteht aus 2-jährigen tiefwurzenden Pflanzen.
  - Das Mahdgut wird abtransportiert.
  - Nach der 2-jährigen Vorbegrünung erfolgt die Ansaat von Feuchtgrünland mit geeignetem Mahdgut mittels Mahdgutübertragung.
- Ansaaten:
  - Die Flächen werden mittels Mahdgutübertragung aus der Region bzw. näheren Umgebung hergestellt.
  - Vor der Mahdgutübertragung ist zuerst der Oberboden aufzulockern. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit dem Mahdgut einzusäen.
  - Nach der Ansaat ist das Mahdgut festzuwalzen.
  - Verwendung von gebietsheimischen Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)".
- Die Abnahme der Ausgleichsfläche durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von fünf Jahren.
- Für die Sicherung des Entwicklungszieles auf der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung ein 10-jähriges Monitoring durchgeführt. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring mit einem jährlichen Kurzbericht der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.
- Die Pflege der Ausgleichsfläche wird für 25 Jahre sichergestellt. In den ersten fünf 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.
- Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.
- Die Ausgleichsflächen werden dem bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

**Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Hietzinger Wiesen" in Pilsting**  
**BEGRÜNDUNG**

Der folgende Lageplan zeigt zur besseren Orientierung die Lage der Ausgleichsflächen sowie die Lage der Geltungsbereiche zu den einzelnen Bebauungsplänen im Überblick.



### **2.1.3.6 BAUMARTENWAHL**

Um dem naturnahen Charakter der Längenmühlbachaue gerecht zu werden, werden vorwiegend einheimische, standortgerechte Gehölzarten verwendet. Dabei müssen die Gehölzarten mit hoch anstehendem Grundwasser zurechtkommen. Zur Gehölzauswahl siehe III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 1.3.13.

### **2.1.3.7 DACHBEGRÜNUNG**

Um eine gestalterisch sich in die Landschaft einbettende, ansprechende Dachlandschaft zu erreichen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Dachbereiche, in denen Lichtkuppeln, technische Aufbauten, Dachterrassen und Solaranlagen errichtet werden. Siehe hierzu III. Textliche Festsetzungen 1.5.

### **2.1.3.8 WEITERE ÜBERLEGUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

Die weitere und damit konkretere Gestaltung des SO-Bereiches ist den planlichen und textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **VI. LANDWIRTSCHAFT**

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Jedoch verpflichtet sich die Marktgemeinde Pilsting, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern (Firmen, etc.) des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen werden unverlegt, bzw. sind nach wie vor vorhanden und weiterhin zu gewährleisten.

## **VII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN**

### Bodendenkmäler:

Im Baugebiet ist ein verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel auf den Flur-Nr. 1191 kartiert (Bodendenkmal D-2-7342-0388) kartiert.

Nachdem auf der o.a. Fläche von Auffinden von Bodendenkmälern auszugehen ist, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Erdarbeiten erforderlich. Sie kann nur erteilt werden, wenn die geplanten tiefgründigen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, Wege, gerammte Stützen) mittels durchgehender Bagger-schnitte unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freigelegt und dokumentiert werden. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten sind vom Verursacher (Bauträger) zu übernehmen.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

### Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Pilsting befinden sich in der Ortsmitte ca. 1,5 bis 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.

## **VIII. ALTLASTEN**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren und folgende Hinweise zum Umgang mit diesen Altlasten beachtet werden:

Vor dem Rückbau ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Bei Aushubmaßnahmen ist 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 Zu-

ge 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.

## **IX. BODEN/AUSHUB**

Im Planungsgebiet können geogen erhöhte Arsengehalte auftreten. Arsenfreisetzungungen 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 Baugbiet 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). Sofern sie innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht stattfinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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 Bodenschutzauflagen zu gewährleisten. Der Investor sollte im Rahmen der Erschließungs- bzw. Eingabeplanung zur bodenkundlichen Baubegleitung seitens der Gemeinde verpflichtet werden.

## **X. HINWEISE ALLGEMEINER ART**

### Kriminalität:

Im Bereich von Autohöfen und Raststätten muss mit erhöhter Kriminalität gerechnet werden.

Lt. Aussage der Polizei wird sich bei der Installation eines Autohofes/Rastplatzes zwangsläufig eine Steigerung der registrierten Straftaten sowie nicht in die Kriminalitätsstatistik einfließenden Verkehrsstraftaten und Ordnungswidrigkeiten ergeben. Zu erwarten sind u.a. Diebstähle, Tank- und Einmietbetrüge, Streitigkeiten (auch mit Tötlichkeiten), sowie auch Straftaten des Bereichs Ausländer- und Drogenkriminalität aufgrund entsprechender Kontrolltätigkeiten der Polizei sowie anderer Behörden. Diese Straftaten werden sich regelmäßig auf den eng umgrenzten Raum des Autohofes als Kontrollort konzentrieren. Eine Verlagerung vom Bereich Autohof in die angrenzenden Siedlungsbereich erscheint lt. Polizei äußerst unwahrscheinlich. Dies erklärt sich auf Grund der abgegrenzten Örtlichkeit, der fehlenden Straßenverbindungen, sowie auch der fehlenden Motivlage. Als Fazit geht die Polizeiinspektion Landau davon aus, dass sich tatsächlich eine Kriminalitätserhöhung ergeben wird, dies sich jedoch auf den Autohof beschränken und keine unmittelbar negative Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche der Gemeinde haben wird.

Die Betreiber von Autohöfen und Raststätten sind aufgefordert, diese Bereiche zu überwachen. Der Autohof soll auch durch die Polizei verstärkt präventiv kontrolliert werden.

### Spartenträger:

1. Richtlinien und Bedingungen der e.on für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.  
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

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

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

Entwurfsbearbeitung Grünordnung:  
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