

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG SO "Hietzinger Wiesen" Markt Pilsting

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MARKT PILSTING

MARKTPLATZ 23 * 94431 PILSTING



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 29. September 2014

GEÄNDERT AM: 26. Oktober 2015

GEÄNDERT AM: 25. Januar 2016

Grünordnung und Umweltbericht:



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

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

Bebauungsplan und Begründung:

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49


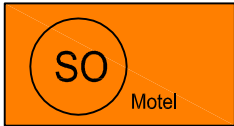

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Sondergebiet Autohof und Gaststätte
gemäß § 11 (2) BauNVO
(sh. Textliche Festsetzungen Pkt. II.1.0 - Nr. 1.1)
- 1.2  Sondergebiet Motel
gemäß § 11 (2) BauNVO
(sh. Textliche Festsetzungen Pkt. II.1.0 - Nr. 1.2)
- 1.3  Sondergebiet Logistik
gemäß § 11 (2) BauNV
(sh. Textliche Festsetzungen Pkt. II.1.0 - Nr. 1.3)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1

SO _{Autohof und Gaststätte}	II	GRZ 0,8	=	maximal zulässige GRZ
GRZ 0,8	GFZ 1,6	GFZ 1,6	=	maximal zulässige GFZ
a	WH12,0 m	II	=	Anzahl der Vollgeschosse II
		WH 12,0 m	=	maximal zulässige Wandhöhe
		a	=	abweichende Bauweise
		LEK	=	flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel tags/nacht
LEK= 70/57 dB(A)/m ² bzw. LEK= 70/53 dB(A)/m ²				

2.2

SO _{Motel}	IV	GRZ 0,8	=	maximal zulässige GRZ
GRZ 0,8	GFZ 2,4	GFZ 2,4	=	maximal zulässige GFZ
a	WH16,0 m	IV	=	Anzahl der Vollgeschosse IV
		WH 16,0 m	=	maximal zulässige Wandhöhe
		a	=	abweichende Bauweise
		LEK	=	flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel tags/nacht
LEK= 65/48 dB(A)/m ²				

2.3

SO _{Logistik}		GRZ 0,8	=	maximal zulässige GRZ
GRZ 0,8	WH12,0 m	WH 12,0 m	=	maximal zulässige Wandhöhe
a		a	=	abweichende Bauweise
		LEK	=	flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel tags/nacht
LEK= 68/55 dB(A)/m ²				

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1 a abweichende Bauweise

3.2  Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN


4.1  bestehende öffentliche Verkehrsflächen - Straßen, Wirtschaftswege

4.2  geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bankett (Weiterführung der DGF3)

4.3  geplante öffentliche Wirtschaftswege


4.4  geplante öffentliche Gehwege

4.5  Straßenbegrenzungslinie

4.6  geplantes Brückenbauwerk mit lichter Weite mind. 22,0 m und lichter Höhe mind. 2,0 m, einschl. 4 m hohen Kollisions- bzw. Spritzschutzwänden, der Uferbereich darf nicht tangiert werden, eine Befahrbarkeit für die Gewässerunterhaltung unter der Brücke ist einzuplanen.

5.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

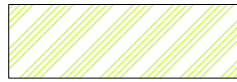
5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2  Abgrenzung verschiedener Nutzungsarten bzw. Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (hier Schallleistungspegel)

5.3  geplanter Standort Werbepylon mit textlichen Festsetzungen sh. Pkt. 5.6

6.0 GRÜNFLÄCHEN

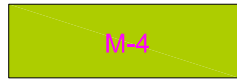
6.1 Private Grünflächen



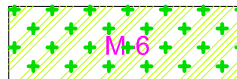
private Grünfläche



Herstellung artenreiches Extensivgrünland auf Normalstandort



Herstellung artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzgruppen auf Normalstandort



Anlage einer Streuobstwiese

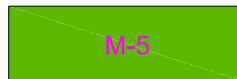


Herstellung artenreicher seggen- oder binsenreicher Feuchtwiese und Pflanzung einzelner Kopfweiden

6.2 Straßenbegleitgrün



Straßenbegleitgrün



Aufwertung eines gehölzbestandenen Lärmschutzwalles zur Sicherung der Zauneidechsenpopulation



Erhalt und Pflege von vorhandenem Gehölzbestand

7.0 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

7.1



zu pflanzender Kleinbaum

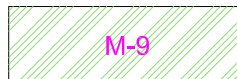
7.2



zu pflanzender Großbaum

8.0 FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN FÜR DEN WALDGESETZLICHEN AUSGLEICH

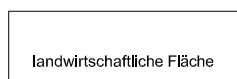
8.1



Herstellung eines standortgerechten Laubmischwaldes

9.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

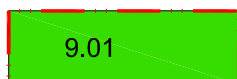
9.1



landwirtschaftliche Fläche

10.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

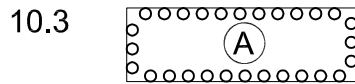
10.1



eingetragenes Biotop mit Nummerierung



besteh. Ökoflächenkataster

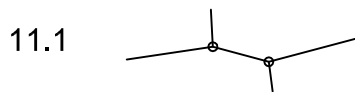


Ausgleichsfläche

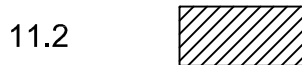


Ausgleichsfläche für Eingriffe durch den Knotenpunkt im Bereich der Gemeinde Pilsting

11.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



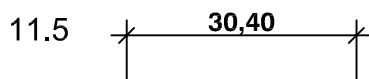
Wohngebäude



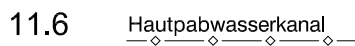
Nebengebäude

11.4 1177

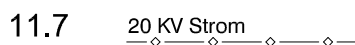
Flurstücksnummer



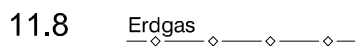
Maßzahl



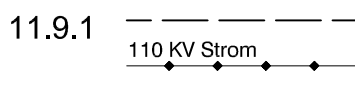
bestehende Leitung unterirdisch
mit Spartenbezeichnung, Leitungsrecht der
Marktgemeinde Pilsting



bestehende Leitung unterirdisch
mit Spartenbezeichnung, Leitungsrecht der
Bayernwerk AG - 20 KV



bestehende Leitung unterirdisch
mit Spartenbezeichnung, Leitungsrecht der
Erdgas Südbayern



Höherlegung der bestehenden Leitungstrasse
oberirdisch mit Spartenbezeichnung,
Leitungsrecht der Bayernwerk AG - 110
KV-Freileitung mit Sicherheitsbereich von 23 m
beidseits der Leitung



geplanter Abbau und Umverlegung der
bestehenden Betonmasten in der
Leitungstrasse 110 kV



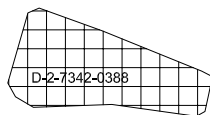
geplanter neuer Standort von Stahlmasten in
der Leitungstrasse 110 kV

11.10



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung
freizuhalten sind - Anbauverbotszone
Autobahn A92 (40 m)
Bundesstraße B20 (20 m)

11.11



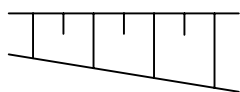
kartiertes Bodendenkmal -
D-2-7342-0388

11.12



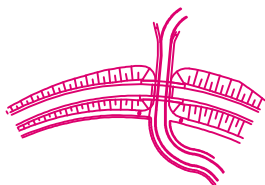
Gewässer - Längenmühlbach

11.13



bestehende Böschung

11.14



geplante Direktrampe von der Autobahn A92 auf
Bundesstraße B20 (außerhalb des
Geltungsbereichs) einschl. Böschungen und
Durchlassbauwerk - Maßnahme Autobahndirektion
Niederbayern / Straßenbauamt Landshut

11.15



vorgeschlagener Baumstandort

11.16



Verlegung von bestehenden Wirtschaftswegen
und Erschließungsstraßen (alte
Trassenführung)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof und Gaststätte gem. § 11 (2) BauNVO - SO Autohof und 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 m², einschl. der Verkaufsflächen in der Tankstelle.

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

1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Motel gem. § 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.

1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik gem. § 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 Distributionlogistik für Güter unterschiedlicher Art,
- logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, 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.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO Autohof und Gaststätte - Maß der baulichen Nutzung:

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

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl 1,6 als Höchstmaß bezogen auf die
Grundstücksfläche

II max. Anzahl der Vollgeschosse

WH 12,0 m Max. Wandhöhe bezogen auf die mittlere Höhenlage der geplanten bzw. angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn). Als oberer Wandabschluss wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand festgesetzt.

2.2 SO Motel - Maß der baulichen Nutzung:

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

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl 2,4
als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche

IV max. Anzahl der Vollgeschosse

WH 16,0 m Max. Wandhöhe bezogen auf die mittlere Höhenlage der geplanten bzw. angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn). Als oberer Wandabschluss wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand festgesetzt.

2.3 SO Logistik - Maß der baulichen Nutzung:

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

WH 12,0 m Max. Wandhöhe bezogen auf die mittlere Höhenlage der geplanten bzw. angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn). Als oberer Wandabschluss wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand festgesetzt.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

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

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

3.2  Baugrenze

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

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

4.0 SCHALLSCHUTZ

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

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

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel) für die Fläche:

Fläche SO Logistik von 68 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht
in alle Richtungen,
Fläche SO Autohof 1 von 70 dB(A)/m² am Tag bzw. 57 dB(A)/m² in der Nacht
in alle Richtungen,
Fläche SO Autohof 2 von 70 dB(A)/m² am Tag bzw. 53 dB(A)/m² in der Nacht
in alle Richtungen und
Fläche SO Motel von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 48 dB(A)/m² 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.

Baulicher Schallschutz:

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

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

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Gestaltung

- | | | |
|-------|---------------------------------|---|
| 5.1.1 | Dachform: | frei wählbar |
| 5.1.2 | Dachdeckung: | kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer und Zink ausgeschlossen), Flachdacheindeckung; keine grellen Farbtöne oder stark reflektierende Materialien.
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. |
| 5.1.3 | Dach- und Fassadenbegrünung: | Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die Überbauung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. |
| 5.1.4 | Solar- und Photovoltaikanlagen: | Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. |
| 5.1.5 | Dachaufbauten: | Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 15% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind.

Die Flächenbeschränkung von 15% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen. |
| 5.1.6 | Fassadengestaltung: | zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen, Blendfassaden und Mauerwerksstrukturen
<u>Farbtöne:</u> weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.

Glasanbauten / Fassadenverglasungen zur Energieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visualisierter Beschichtung oder Birdstrips zu verwenden. |

5.2 Einfriedungen

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

5.3 Stellplätze

- | | |
|-------|--|
| 5.3.1 | Überdachte Stellplätze und Garagen |
| | Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. |

5.3.2 Stellplatzbefestigung in SO Hotel und SO Logistik

Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

5.4 Verkehrsflächen, Zufahrten, innere Erschließung

5.4.1 Wirtschaftsweg Viehmoos und Geh- und Radweg zu Kapelle Mutter Gottes im Moos

Der bestehende Wirtschaftsweg Viehmoos ist zu verlegen. Am Knotenpunkt A92/B20 ermöglicht ein Durchlass unter der B20 die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen (Viehmoos) östlich der geplanten Bauflächen. Um diese Erschließung aufrecht zu erhalten, muss ein neuer Wirtschaftsweg mit einer Baubreite von 4,0 m abzweigend von der bestehenden Erschließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Durchlass führen.

5.4.2 Grundstückszufahrten

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

5.4.3 Innere Erschließungsstraßen

Die innere Erschließung der Bauflächen mittels Straßen ist von der bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraße westlich des Geltungsbereichs aus durchzuführen.

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

5.4.4 Sichtdreiecke

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

5.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Straßenkörpern sind zulässig.

Private Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis einer Höhe von max. 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 m² bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sofern sie innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht stattfinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5.6 Werbeanlagen

5.6.1 Allgemein

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

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

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

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

5.6.2 Werbeanlagen Gebäude

An den Gebäuden und Fahrbahndächern sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10,0 m² im SO Hotel und SO Logistik, sowie bis zu einer Größe von 20,0 m² im SO Autohof und Gaststätte pro Betrieb zulässig.

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

5.6.3 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 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Autobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern. Werbeanlagen im Sichtfeld der Autobahn sind auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot aus § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO zu prüfen.

5.6.4 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.

5.6.5 Fahnenmasten

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

5.7 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

5.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

5.8.1 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnisse der Marktgemeinde Pilsting (Schmutzwasser-Druckleitung), Erdgas Südbayern (Erdgas) und der Bayernwerk AG (20 kV, 110 kV), unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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

5.8.2 Richtlinien

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

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

5.8.3 110 kV-Freileitung:

Die bestehende 110 kV-Freileitung wird erhöht. 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 Maste 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 Maste 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.

5.9 Außen- und Straßenbeleuchtung

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

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

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

5.9 Wasserwirtschaft

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

5.9.1 Schmutzwasser

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

5.9.2 Niederschlagswasser

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

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

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

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 oder B20 nicht zugeleitet werden.

5.9.3 Löschwasserversorgung

Derzeit befindet sich südöstlich 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 Hotel genutzt werden. Gem. §6 (1) WasSV (Wassersicherstellungsverordnung) die der Bedarf in Sondergebieten bis zu einer GFZ von 2,4 mit 576 m³/5 h je Hektar bebauten Gebiets festzulegen. Für das Sondergebiet mit ca. 0,4 ha liegt das Volumen bei 240 m³. Das Fassungsvermögen des Löschwasserteichs wird jedoch mind. 1.000 m³ gem. DIN 14210 umfassen (Tiefe mind. 3,0 m, Wasserfläche mind. 250 m²). Gespeist wird der Teich über das Grundwasser, welches gem. Baugrunduntersuchung bei 1,5 bis 2,0 m liegt.

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.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 1.1.2 Für die Ausführung bzw. Bepflanzung der privaten Grünflächen sind detaillierte Gestaltungs- und Bepflanzungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes zu erstellen, die von fachlich qualifizierten Planfertigern, i.d.R. von Landschaftsarchitekten, im Zuge der Einzelbaugenehmigung auszuarbeiten sind. Die grünordnerischen und erschließungstechnischen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei bedarfsgerecht zu überprüfen. Wasserdurchlässige Belagsmaterialien sind zu bevorzugen.
- 1.1.3 Von den Festsetzungen kann in Lage, Fläche und den verwendeten Baumarten abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 1.1.4 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 1.1.5 Auf Teilflächen des SO-Gebietes sind entlang von Parzellengrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, beiderseits der Grenze ein je 5 m breiter, abschnittsweise bepflanzter Grünstreifen anzulegen. Hochstämme sind miteinzubeziehen.
- 1.1.6 Im Bereich des geplanten Autohofs und der Gaststätte sind alle unversiegelten Flächen durch blütenreiche Wiesen, Strauchpflanzungen, Obstbäume und Einzelbäume landschaftsgerecht zu gestalten.
- 1.1.7 Der anstehende Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- 1.1.8 Während der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 1.1.9 Die einzelnen Bauantragssteller werden über die Erforderlichkeiten, eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für die Überbauung gesetzlich geschützter Biotopflächen zu beantragen, bei Bedarf Rodungsanträge oder bei Betroffenheit von Flächen aus dem Ökoflächenkataster entsprechende Anträge zu Veränderung des Katastereintrages zu stellen, informiert. Die Erlaubnisse werden im Rahmen der einzelnen Bauanträge beantragt.
- 1.1.10 Für die Anlage von Seigen, Uferabflachungen und Stillgewässer wird spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplanes am Landratsamt ein Wasserrechtsantrag gestellt.

1.2. Naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1.2.1 Während der Bauphase sind allgemeine naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.
Diese Maßgabe betrifft insbesondere die Bauzeitenregelung zum Schutz der Tiere, mögliche Schadstoffeinträge in geschützte Flächen sowie die Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb (z. B. Befahren von schutzwürdigen bzw. geschützten Flächen, Behandlung und Lagerung von Oberboden, Schutz zu erhaltender Gehölze).
Bei Rodungen, Fällarbeiten und Eingrünungsmaßnahmen wird die Umweltbaubegleitung beteiligt.
Die Gestaltung der Uferbereiche unter der Brücke über den Längenmühlbach erfolgt so, dass eine Befahrbarkeit aufgrund der Breite der Uferstreifen grundsätzlich möglich ist, allerdings ist die lichte Höhe eingeschränkt.
- Schutz von Lebensstätten**
- 1.2.2 Gehölzfällarbeiten/Gehölzschnittmaßnahmen und Mahd von Röhrichten erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Laich-, Brut- bzw. Vegetationszeit (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.
- 1.2.3 Großbäume mit Baumhöhlen und Spalten als mögliche Brutplätze höhlenbrütender Vogelarten oder möglicher Fledermausquartiere werden im Zeitraum September bis Oktober im gesamten Baufeld nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung gefällt.
- 1.2.4 Nach Erstellung des neuen Löschweiher sind die Gewässerorganismen (Fische, Libellen, Amphibien etc.) des vorhandenen Löschweiher in den neuen Löschweiher umzusiedeln.

Schutz zu erhaltender Biotopflächen und Gehölzbestände

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

Schutz von Fließgewässern

- 1.2.9 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserqualität des Längenmühlbaches sind während der gesamten Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeintrag zu treffen.
- 1.2.10 Auf den Brücken über den Längenmühlbach sind insgesamt 4 m hohe Kollisions- bzw. Spritzschutzwände zu errichten, um Kollisionen fliegender Tierarten zu vermeiden. Der untere Bereich der Wände ist 1 m hoch als Irritations- und Spritzschutz blick- und lichtdicht ausgeführt, die obere Hälfte als Maschendrahtzaun ist mit ausreichend dichter Maschenweite (4 x4 cm) herzustellen. Die Kollisionsschutzwände sind soweit technisch möglich jeweils 20 m über das Brückenwiderlager nach außen weiterzuführen.
- 1.2.11 Auf Bodenstörungen im Uferbereich bzw. der Gewässersohle des Längenmühlbaches ist während der Bauphase zu verzichten.

Tierökologische Gestaltung von überbrückten Bereichen

- 1.2.12 Die überbrückten Bereiche beidseits entlang des Längenmühlbaches sind als (Ufer-)Randstreifen mit Erhaltung der standorttypischen Böden anzulegen.
- 1.2.13 Die Gestaltung der Flächen unter den Brückenbauwerken über Längenmühlbach und Sickergraben sind vorrangig nach tierökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Kollisionsschutz für Fledermäuse und Vögel an den Querungsstellen am Längenmühlbach

- 1.2.14 Am Längenmühlbach sind beidseits der Kollisions- bzw. Spritzschutzwände Gehölzlücken mit hochwachsenden Bäumen zu schließen, um ein Überfliegen der Wände bzw. der Straßen durch Fledermäuse zu begünstigen und die Austauschbeziehungen entlang des Längenmühlbaches aufrecht zu erhalten.

1.3 Gehölzpflanzungen, Gehölzerhalt, Gehölzpflege

- 1.3.1 Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- 1.3.2 Für Gehölzpflanzungen entlang von Straßen sind die einschlägigen Richtlinien (RPS und ESAB) einzuhalten.
- 1.3.3 Allgemein sind bestehende Gehölze, ausgenommen die bestehenden Gehölze
 - innerhalb der Baugrenzen des SO,
 - innerhalb des Trassenverlaufs der Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege und der Fuß- und Radwege,
 zu erhalten, in die Grünflächengestaltung zu integrieren und dauerhaft zu pflegen.
- 1.3.4 Großbäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 16 m² und mittelgroße Bäume in mindestens 9 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
- 1.3.5 Der Baumabstand beträgt innerhalb zu pflanzender Baumreihen 20 - 30 m (bei großen Bäumen) bzw. 15 m (bei mittelgroßen).
- 1.3.6 Innerhalb einer Baumreihe ist nur eine Baumart zu verwenden.
- 1.3.7 Für die Stell- und Parkplatzbegrünung ist durchschnittlich 1 Großbaum pro 8 Stellplätze vorzusehen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 1.3.8 Im Bereich der 110 KV-Leitung sind niedrigwüchsige Gehölze und kleinkronige Bäume zu pflanzen.
- 1.3.9 Als Durchgrünung ist je 400 m² unversiegelter privater Grünfläche ein einheimischer Großbaum zu pflanzen gemäß angegebener Pflanzenqualität (Gliederungspunkt 1.3.13).
- 1.3.10 Straßennebenflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen zu begrünen.
- 1.3.11 Im Bereich des Motels sind Schmuckpflanzungen zulässig.
- 1.3.12 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.3.13 Für die Gehölzpflanzungen entlang von Straßen und Wegen, auf den Parkplätzen, auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind nur Laubgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste 1: Großkronige Bäume

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

Artenliste 2: Kleinkronige Bäume

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

Artenliste 3: Gehölzgruppen und Hecken aus Heistern und Sträuchern

Sträucher

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

Heister

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

1.4 Wiesenflächen, Saumstrukturen, Staudenfluren

- 1.4.1 Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind nach Möglichkeit mit autochthonem Diasporenmaterial durchzuführen.
- 1.4.2 Die Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

1.5 Dachbegrünung

- 1.5.1 Eine Dachbegrünung ist bei einer Dachneigung bis 12° zulässig.
- 1.5.2 Die Dachbegrünung ist mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden mit heimischen Sedumarten, Kräutern und Gräsern. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen.
- 1.5.3 Die Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf für die Errichtung von Lichtkuppeln, technischer Aufbauten und Solaranlagen unterbrochen werden.

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

Maßnahme

A2: Gebietsheimische Weiden sind zu pflanzen und zu Kopfweiden zu entwickeln als mögliche künftige Lebensräume des Eremiten. Es sind Zauneidechsenhabitate herzustellen (FCS-Maßnahme).

Pflege

A2: Die Kopfweiden sind jährlich zwischen Februar und März zu schneiden. Die Abnahme der Ausgleichsflächen sowie der FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse und den Eremit durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von 5 Jahren.

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

Maßnahme

M5: Der Gehölzaufwuchs an der westlichen und östlichen Böschung der Erschließungsstraße im Norden des SO-Gebietes Logistik, an der Überführung der A 92, ist nach den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse auszulichten. Punktuell ist die Böschung, gemäß den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse, abzugraben und mit Sand- und Steineinschüttungen aufzufüllen. Der Eingriff in die Böschung ist möglichst gering zu halten und muss bestandsorientiert durchgeführt werden.

A2: Es sind Sonderstrukturen (Totholz-, Stein-, Sand- und Kiesschüttungen) als vorgezogene Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse anzulegen.

Pflege

M5: Für die Gehölze entlang der Böschung zur Straße hin besteht Verkehrssicherungspflicht. Die Böschung ist entsprechend den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse regelmäßig im Turnus von 3 Jahren zu pflegen. Dabei ist, je nach Bedarf, der Gehölzaufwuchs entsprechend den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse auszulichten.

M5/A2: Die Abnahme der CEF-Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse wird vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 1 Jahr nach Bestandskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

1.8 Erhaltungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen

Maßnahme

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

M4: Herstellung von artenreichem Extensivgrünland mit Gehölzgruppen auf Normalstandort. Dabei ist der Oberboden vor der Einsaat aufzulockern. Grobes Wurzel- und Krautmaterial ist abzurechen und zu entfernen. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) einzusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen. Bei der Pflanzung sind Gehölze der angegebenen Pflanzenqualität unter Gliederungspunkt 1.3.13 zu verwenden.

M6: Es sind Streuobstwiesen herzustellen. Es sind nach Möglichkeit alte Obstsorten zu verwenden. Die Wiesen sind mit artenreichem Extensivgrünland auf Normalstandort einzugrünen. Dabei ist der Oberboden vor der Einsaat aufzulockern. Grobes Wurzel- und Krautmaterial ist abzurechen und zu entfernen. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) einzusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen.

M7: Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

- M8: Herstellung einer extensiv genutzten artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese durch Abschieben des Oberbodens. Anschließend ist von der Fläche grobes Wurzel- und Krautmaterial abzurechen und zu entfernen. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit einer Saatgutmischung aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten) einzusäen, alternativ mit regionalem Druschgut oder Mähgut von Feuchtwiesen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen. Es sind einzelne gebietsheimische Weiden zu pflanzen und als Kopfweiden zu entwickeln.
- M9: Ein standortgerechter Laubmischwald ist zu entwickeln. Dabei sind nur heimische Gehölzarten zu verwenden.
- A2: Ein Stammstück einer Kopfweide aus dem Bau Feld am Graben westlich der B 20 ist auf der Fläche einzubringen, um potenziell vorhandenen Larven des streng geschützten Eremiten ein Abschließen der Entwicklung zu ermöglichen. Das Stammstück ist senkrecht stehend einzusetzen und entsprechend zu befestigen.

Pflege

- M3/M4/M6: - Die Pflegemahd des Extensivgrünland auf den Ausgleichsmaßnahmen M3/M4/M6 erfolgt durch eine zweischürige Mahd mit einem ersten Schnitt ab 15. Juni.
 - Weitere Maßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen. Gehölzaufwuchs und Neophyten sind vor dem Aussamen zu entfernen. Bei stärkerem Gehölzaufwuchs ist ein Frünschnitt nach Austrieb der Junggehölze durchzuführen. Bei Überhandnehmen von Unkraut aufwuchs ist eine zusätzliche Mahd vor dem Aussamen der Unkräuter durchzuführen. Eine Nachsaat ist bei größeren Lücken durchzuführen. Eine Düngung ist nicht zugelassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- M4: Die Gehölzgruppen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Dabei sind mögliche Fehlentwicklungen, die die Gehölze schwächen oder instabil machen, durch fachmännische Gehölzschnittmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- M6: Die Obstbäume sind einem jährlichen Pflegeschnitt zwischen Februar und März zu unterziehen.
- M7: Der vorhandene Gehölzbestand ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Dabei sind mögliche Fehlentwicklungen, die die Gehölze schwächen oder instabil machen, durch fachmännische Gehölzschnittmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- M8: Die Kopfweiden sind jährlich zwischen Februar und März zu schneiden. Die Feuchtwiese ist extensiv zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist nicht zugelassen.

1.9 Ausgleichsflächenbedarf

Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis nach § 15 Abs. 1 BNatSchG wird für das SO auf maximal **2,97 ha** festgesetzt.

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

1.10 Ausgleichsfläche innerhalb Geltungsbereich SO

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

Teilausgleich von 1,81 ha auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche des Flurstücks.: 1212, Gemarkung: Pilsting, Größe: 2,72 ha):

- Es sind Feuchtbiotopkomplexe mit temporär wasserführenden Mulden, Röhricht und feucht-nassen Hochstaudenfluren herzustellen.
- Der vorhandene Feuchtbiotopkomplex ist zu erhalten und mit einer flachen Böschung herzustellen und mit Röhricht und feucht-nassen Hochstaudenfluren zu entwickeln.
- Es sind artenreiche Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Gebüsche, Gehölzsäume) zu erhalten, zu pflegen und neu anzulegen.
- Es sind gebietsheimische Weiden zu pflanzen und fachkundig zu Kopfweiden zu entwickeln als möglicher künftiger Lebensraum des Eremiten (FCS-Maßnahme).
- Es ist artenreiches Feuchtgrünland auf frisch-feuchtem Standort mittels Extensivierung des bestehenden Grünlandes und durch Ausbringung von autochthonem Mahdgut herzustellen.
- Es sind flache Mulden herzustellen und mit extensiv genutzten artenreichen seggen- oder binsenreichen Feuchtwiesen, Röhricht und Hochstaudenfluren zu entwickeln.
- Es sind Zauneidechsenlebensräume (Strukturreiche Kies-Sand-Wälle mit punktuellen Steineinschüttungen und punktuell Totholzeinsatz) herzustellen.
- Es ist ein Stammstück einer Kopfweide (Verdachtsbaum auf Eremitenvorkommen von Baufeld am Graben westlich der B 20; FCS-Maßnahme) auf der Fläche einzubringen.
- Die Ansaaten sind nach Möglichkeit mittels Mahdgutübertragung von Flächen aus der Region bzw. näheren Umgebung durchzuführen.
- Es sind gebietsheimische Gehölze und Saatgutmischungen aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.

Teilausgleich von 0,04 ha auf der Ausgleichsfläche A3 (Teilfläche des Flurstücks.: 1217, Gemarkung: Pilsting, Größe: 0,04 ha):

- Der Entwässerungsgraben ist aufzuweiten und mit flachen Böschungen herzustellen.
- Es sind Sumpfbüsche und mesophile Gebüsche durch Neupflanzungen herzustellen.
- Es sind gebietsheimische Gehölze aus der Herkunftsregion "Unterbayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.

1.11 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

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

Teilausgleich von 1,12 ha auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A4 (Fläche im Königsauer Moos, Flurstück 2587/0, Gemarkung Großköllnbach, Größe: 1,58 ha):

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

V. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich ist ein verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel auf den Flur-Nr. 1191 kartiert (Bodendenkmal D-2-7342-0388). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im restlichen Bereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

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 Baggerschnitte 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.

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

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

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

1.2 Baudenkmäler:

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

2.0 ALTLASTEN

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 Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt abzustimmen.

3.0 BODEN/AUSHUB

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

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

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

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

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

Schutz des Mutterbodens:

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

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

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

4.0 ERNEUERBARE ENERGIE

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

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

5.0 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

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

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

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

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

6.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

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

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

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

7.0 Europäischer Artenschutz

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

8.0 Ausgleichsmaßnahmen nach §15 BNatSchG (nationale Ausgleichsflächen)

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

9.0 Sonstiges

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

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

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

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

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

Für den Antragsteller:
Pilsting, den

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