

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**DECKBLATT-NR.: 29**

Markt Pilsting

Gemeinde: Markt Pilsting  
Landkreis: Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## BEGRÜNDUNG

### ENTWURFSBEARBEITUNG

**AM: 29. September 2014**

GEÄNDERT AM: 26. Oktober 2015

GEÄNDERT AM: 25. Januar 2016

Grünordnung und Umweltbericht:



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

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

Deckblatt FNP und Begründung:

**INGENIEURBÜRO**

Willi **Schlecht**

**PLANUNGS GMBH**

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

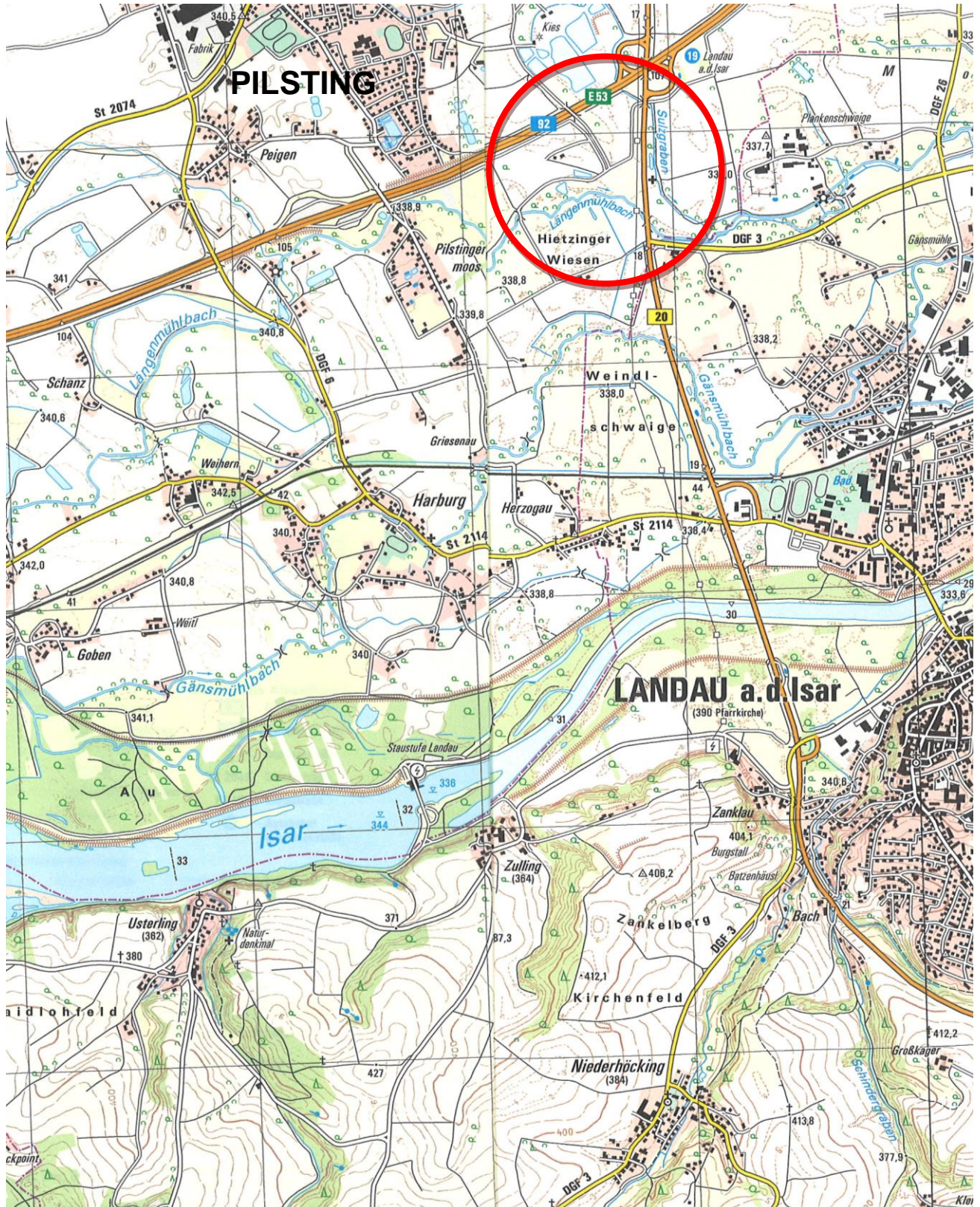
Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## **INHALTSVERZEICHNIS**

I.	BEGRÜNDUNG .....	3
1.	LAGE .....	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	3
3.	VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	3
4.	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL / DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
5.	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	8
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	13
7.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN .....	13
8.	ALTLASTEN .....	14
9.	BODEN/AUSHUB .....	15
II.	NATUR UND UMWELT .....	16
1.1	BESTANDSANALYSE .....	16
1.1.1	NATURRAUM UND LANDSCHAFT .....	16
1.1.2	BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	17
1.1.3	BESTANDSSITUATION EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ GEM. §§39FF BNATSCHG .....	17
1.1.4	BESTAND GESETZLICH GESCHÜTZTER FLÄCHEN GEM. §30 BNATSCHG UND ART. 23 BAYNATSCHG .....	18
1.1.5	BESTAND GRÜNORDNERISCH WERTVOLLER STRUKTUREN UND LANDSCHAFTSELEMENTE .....	18
1.2	GEPLANTE NUTZUNGSÄNDERUNG .....	18
1.3	ARTENSCHUTZ, EINGRIFF, AUSGLEICH .....	19
1.3.1	EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ .....	19
1.3.1.1	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN .....	19
1.3.1.2	DARSTELLUNG DER VORHABENSBEDINGTEN VERBOTSTATBESTÄNDE .....	20
1.3.1.3	MASSNAHMEN ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES (FCS-MASSNAHME) ..	21
1.3.1.4	MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT DER ZAUNEIDECHSENPOPULATION (CEF-MASSNAHME) .....	22
1.3.2	EINGRIFF UND AUSGLEICH GEM. §1A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 15 BNATSCHG .....	22
1.3.2.1	DARSTELLUNG DER EINGRIFFE .....	23
1.3.2.2	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN .....	23
1.3.2.3	DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNISSE .....	23
1.3.2.4	AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES .....	23
1.3.2.5	AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES .....	26



**Übersicht M: 1/25.000**



## **I.      BEGRÜNDUNG**

### **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.

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 A92 und der Anschlussstelle 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.      ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

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

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.

### **3.      VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION**

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

#### **4. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL / DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Zwischen der Autobahn A92 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 im Südosten 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. Der geplante Autohof, sowie die Gewerbeflächen können somit an die B 20 und die DGF 3 unmittelbar angebunden werden.

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 12.200km 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 1Km
- 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 Reisenden 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 A92 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 Gewerbeflächen 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 und Betriebe und Anlagen zur Herstellung technischer Systeme und Hilfsmittel für die Transport- und Logistik-tätigkeit anzusiedeln. Zulässig an diesem verkehrsgünstigen Standort, der ohne Inanspruchnahme von störempfindlichen Ortsdurchfahrten angefahren werden kann, sind darüber hinaus auch logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, 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.

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

Im Norden des Geltungsbereichs werden Flächenressourcen für einen möglichen Abfahrtsast der Autobahn A92 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.

#### Geplante Art und Maß der baulichen Nutzung im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung:

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.



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

### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Norden her (über die A92) 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 Flächenerschließung des Sondergebiets Logistik, sowie für das Sondergebiet SO Autohof und Gastronomie soll von Süden her über die geplante Verlängerung der Erschließungsstraße aus dem geplanten Knotenpunkt DGF 3/B 20 erfolgen. Zwischen dem Gewerbegebiet "GWZ Pilsting" und dem SO Motel ist eine Erschließungsstraße vorgesehen. Daran schließt der bestehende Wirtschaftsweg für die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an.

Der bestehende befestigte Wirtschaftsweg zwischen dem ehemaligen Gewerbegebiet "GWZ Pilsting" und dem SO Motel soll für die Erschließung beider Gebiete dienen. Ggf. ist dieser weiter auszubauen. 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 A92 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 Gewerbeflächen für Logistik oder Verteilzentren 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.

#### 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 vorgesehen.

#### Versorgungsleitungen allgemein:

Im vorliegenden Planungsbereich werden durch die Baumaßnahme eine Vielzahl von Ver- und Entsorgerleitungen berührt. Diese Leitungen sind je nach Beschaffenheit und Lage (Freileitung, unterirdische Verlegung) während des Baus entsprechend zu sichern, umzubauen oder zu verlegen. Alle Leitungen werden den neuen Verhältnissen angepasst. Die 110 kV-Freileitung wird erhöht.

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

#### 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 DGF 3) 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.

#### Trink- und Brauchwasser:

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

Derzeit befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 1172 ein Löschwasserteich. Dieser soll auf die Flur-Nr. 1205 verlegt werden. Dieser kann für das SO Motel genutzt werden.

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.

### 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.

### 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.

### Stromversorgung:

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

### 110 kV-Freileitung:

Im parallelen Verfahren zum Knotenpunkt DGF 3/B 20 ist ein Brückenbauwerk über die B 20 vorgesehen. Weiterhin wird seitens des Staatlichen Bauamts bzw. der Autobahndirektion eine Direkt-Abfahrtsrampe von der Autobahn A92 auf die Bundesstraße B 20 geplant. Aus diesen beiden Anlässen wird die bestehende 110 kV-Freileitung, die westlich der B 20 von Norden nach Süden durch den Geltungsbe-  
reich führt, durch die Bayernwerk AG 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.

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

### 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.



#### Gasversorgung:

Ein Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Südbayern (ESB) GmbH ist möglich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

#### Telekommunikation:

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

#### Alternativenergien:

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbe-  
reich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bau-  
werksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeres-  
ourcen 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.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Durch die Ausweisung der geplanten Sondergebiete entstehen Lärmimmissionen.  
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in einem parallelen Verfahren wird  
eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um neben der Bestandsprognose  
die Lärmkontingente festzulegen und auch ggf. erforderliche lärmmindernde  
Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle aufzuzeigen.

## **7. 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. 2 km vom Planungsgebiet entfernt. Ein direkter Blickbezug zwischen dem geplanten Knotenpunkt 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.

## **8.     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.

## **9.    BODEN/AUSHUB**

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

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

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

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

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

## **II.    NATUR UND UMWELT**

### **1.1    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 von der vielbefahrenen B 20 und der A 92</li> </ul>
Potenzielle natürliche Vegetation	Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald
Typische Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerbegleitende Wälder am Ufer des Längenmühlbaches</li> <li>- mesophile Gebüsche, 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 Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Längenmühlbach, Uferbereiche des Längenmühlbaches</li> <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>- Biotop 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 A92</li> <li>- Hochspannungsleitung von Norden nach Süden verlaufend entlang der B 20</li> </ul>

### 1.1.2 BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 22.12.2004) fällt der Bereich der Längenmühlbachaue in ein Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes. Dieser Bereich ist als möglicher Raum für Ausgleich 3. Priorität festgesetzt. Zudem fällt der Bereich in Flächen der Grünzäsur. Die Flächen nördlich des Längenmühlbaches sollen dabei von weiterer baulicher Entwicklung freigehalten werden.

Im Norden weist der Geltungsbereich hinsichtlich Grünstrukturen lediglich eine Hecke in der freien Landschaft auf. Des Weiteren ist ein Bodendenkmal verzeichnet.

### 1.1.3 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 und dessen Umfeld einzige betroffene vorhabenbezogene relevante Art nach Anhang IV FFH-RL ist die mehrfach nachgewiesene Zauneidechse (*Lacerta agilis*).



- An den ost- und westexponierten Böschungen entlang des Wirtschaftsweges zur Überquerung der A92 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 zur Flächennutzungsplanänderung, Kap. 3.1 "Schutzgut Tiere").

#### **1.1.4 BESTAND GESETZLICH GESCHÜTZTER FLÄCHEN GEM. §30 BNATSCHG UND ART. 23 BAYNATSCHG**

Im Sinne des §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG befinden sich im Geltungsbereich 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 hierbei nur auf eine Teilfläche des Extensivgrünlandes. Die geschützte Fläche selbst ist von Eingriffen nicht betroffen.

#### **1.1.5 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. Böschungsröhricht entlang der Entschließungsstraße mit Überführung über die A92 sowie entlang der B 20
- Großflächig landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen

### **1.2 GEPLANTE NUTZUNGSÄNDERUNG**

Im Geltungsbereich weist die Gemeinde Markt Pilsting das SO-Gebiet "Hietzinger Wiesen" aus. Dieses setzt sich aus der Ausweisung von drei sonstigen Sondergebieten

zusammen: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof und Gaststätte SO "Autohof-Gaststätte", Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Motel SO "Motel" und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik SO "Logistik".

Das Gebiet soll ringsum von ortsabschirmenden Grünflächen umgeben werden. Im Norden wird eine neue Rad- und Gehwegeverbindung mit großzügiger Eingrünung geschaffen. Von dem neuen Knotenpunkt (B 20/DGF 3) soll eine Zufahrtsstraße in das geplante Sondergebiet führen, wodurch der Längenmühlbach mit einer Brücke gequert werden muss.

### **1.3    ARTENSCHUTZ, EINGRIFF, AUSGLEICH**

#### **1.3.1    EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ**

Für die Flächennutzungsplanänderung sowie für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Hietzinger Wiesen" werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die Belange des europäischen Artenschutzes geprüft und in einer separaten Anlage zum Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan dargestellt.

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

##### **1.3.1.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN**

In der weiteren Bauleitplanung bzw. im Bebauungsplan sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für geschützte Tier- und Pflanzenarten folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- 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 A92
- 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 x4 cm). Die Kollisionsschutzwände werden soweit technisch möglich jeweils 20 m über das Brückenwiderlager nach außen weitergeführt.

### **1.3.1.2 DARSTELLUNG DER VORHABENSBEDINGTEN VERBOTSTATBESTÄNDE**

Die Auswirkungen der im Flächennutzungsplan 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 (vgl. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Hietzinger Wiesen", der im Parallelverfahren durchgeführt wird).

- 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 Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände 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 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO "Hietzinger Wiesen" 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 Vorhabenträgers nicht vorhanden.
- Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich wirtschaftlicher und sozialer Art das stärkere Gewicht haben.

### **1.3.1.3 MASSNAHMEN ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES (FCS-MASSNAHME)**

Ausgleichsfläche A2, innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung Deckblatt Nr. 29

Die FCS-Maßnahmen werden im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 29 auf der Ausgleichsfläche A2 festgesetzt. (vgl. Umweltbericht, Kap. 5.1).

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 zur FNP-Änderung

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der Zauneidechse und des Eremiten und deren Populationen werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplan SO "Hietzinger Wiesen" 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.

### **1.3.1.4 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT DER ZAUNEIDECHSENPULATION (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.

### **1.3.2 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.

### **1.3.2.1 DARSTELLUNG DER EINGRIFFE**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 29 umfasst ein bisher baurechtlich nicht behandeltes Gebiet mit 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 durch die 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.

### **1.3.2.2 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) dargestellt.

### **1.3.2.3 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNISSE**

Das Ausgleichserfordernis für die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 29 im Gemeindegebiet Pilsting (als Flächengröße nach Leitfadens) ist im Umweltbericht (Kap. 5.0) dargestellt.

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

### **1.3.2.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

Ein Teil der Ausgleichsflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Flächennutzungsplanänderung "Deckblatt Nr. 29" auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A2 und auf der Ausgleichsfläche A3 erbracht, die im Gemeindegebiet des Marktes Pilsting am Längenmühlbach im Süden des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nähe zum Längenmühlbach liegt. 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 punktuellm 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 "Unter-bayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.
  - Nach Möglichkeit sind die Flächen mittels Mahdgutübertragung aus der Regi-on bzw. näheren Umgebung anzusäen.
  - Vor Aussaat des Saatgutes ist zuerst der Oberboden zu grubbern und entspre-chend aufzulockern. Die aufgelockerten und eingeebneten Flächen sind mit den Saatgutmischungen (Herstellungsziele siehe Herstellungsmaßnahmen!) ein-zusäen. Nach der Ansaat ist das Saatgut einzuwalzen.
- Die Abnahme der Ausgleichsfläche sowie der FSC-Maßnahmen für die Zau-neidechse und den Eremit durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt nach einer Entwicklungspflege von fünf Jahren.
- Für die Sicherung des Entwicklungszieles auf der Ausgleichsfläche wird im Rah-men der Umweltbaubegleitung ein 10-jähriges Monitoring durchgeführt. Der Er-folg der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Monitoring mit einem jähr-lichen 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 Pflegemaß-nahmen auf den Ausgleichsflächen durch ein Fachbüro bzw. den Landschafts-pflegeverband gewährleistet.
- Falls durch Entwicklungen auf der Ausgleichsfläche Änderungen in der Gestal-tung und Pflege erforderlich sind, werden diese im Einvernehmen mit der Ge-meinde, der Umweltbaubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde fest-gelegt.
- Die Ausgleichsflächen werden grundbuchrechtlich durch Dienstbarkeiten zu-gunsten des Freistaates Bayern gesichert.
- Die Ausgleichsflächen werden dem bayerischen Ökoflächenkataster gemel-det.

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 ab-gegraben. Es wird eine flache Böschung hergestellt.
  - Der abgetragene Oberboden wird abtransportiert und einer Wiederverwer-tung zugeführt. Geogene Belastungen werden dabei berücksichtigt.
- Anlage von Sumpf- und mesophilen Gebüsch:
- Herstellung von Sumpfbüsch und mesophiler Gebüsch.
- Für die Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, gebietsheimische Ge-hölze aus der Herkunftsregion "Unter-bayerisches Hügelland (mit Isar-Inn-Schotterplatten)" zu verwenden.
- Die Abnahme der Ausgleichsfläche durch die untere Naturschutzbehörde er-folgt 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.

### **1.3.2.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

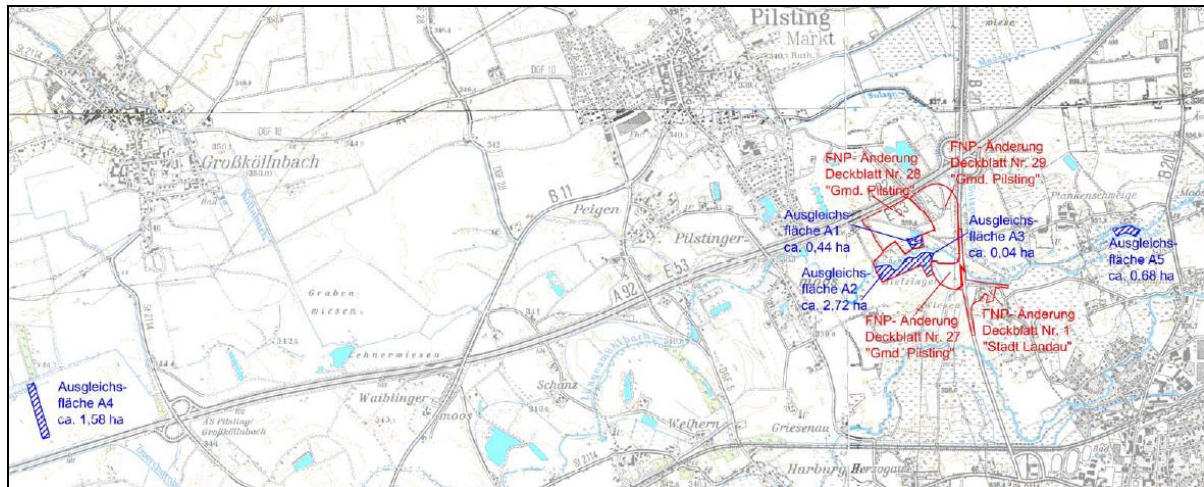
Der übrige Teil des Ausgleichserfordernisses von 1,12 ha, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zur Flächennutzungsplanänderung "Deckblatt Nr. 29" erbracht werden kann, wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A4 erbracht, die im Gemeindegebiet der Gemeinde Pilsting im Königsauer Moos liegt.

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 Böschung 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 tiefwurzelnenden 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.

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



Entwurfsbearbeitung  
Deckblatt FNP und Begründung:  
Straßkirchen, den 29.09.2014  
Geändert am 26. Oktober 2015  
Geändert am 25.01.2016

Entwurfsbearbeitung  
Grünordnung und Umweltbericht:  
Freising, den 29.09.2014  
Geändert am 26. Oktober 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

**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