



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT-NR.: 52  
Markt Pilsting**

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

# UMWELTBERICHT

## ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf	Fassung 26. November 2020
Entwurf	Fassung 25. Januar 2021
Feststellung	Fassung 29. März 2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
PARTGMBB S T A D T P L A N E R  
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht.....	3
1.1	Einleitung .....	3
1.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1.3	Inhalt und Ziele der Bebauungsplanaufstellung .....	4
1.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
1.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
1.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	5
1.2.2	Schutzgut Boden.....	5
1.2.3	Schutzgut Wasser .....	5
1.2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	6
1.2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	6
1.2.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm) .....	7
1.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
1.2.8	Wechselwirkungen .....	8
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	9
1.4.1	Vermeidung und Verringerung .....	9
1.4.2	Ausgleich.....	9
1.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	11
1.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
1.7	Massnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	12
1.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	12
1.9	Ausgleichsberechnung Zufahrt zum Baugebiet.....	13

# **1. Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung**

Der Markt Pilsting beabsichtigt, im nördlichen Bereich der Marktgemeinde ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Nord-westlich des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten schließen nach einem Feldweg ebenso Flächen für die Landwirtschaft. Im nordöstlichen, sowie südlichen Bereich befinden sich bereits Wohnbauflächen, welche auch im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes als Wohngebiet ausgewiesen sind.

Der sich im Nordosten/ Osten befindliche Wohnbaubereich wird abgetrennt durch die Parnkofener Straße, über welche das neue Gebiet erschlossen werden soll.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 14.362 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurnummern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant:

- Fl.-Nr. 304 und 305/1, Gemarkung Pilsting

Derzeit wird das Flurstück der landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Es ist vorgesehen den Bebauungsplan „Römerfeld IV“ für insgesamt 16 Wohnbauparzellen aufzustellen.

Der Gemeinderat der Markt Pilsting hat am 21.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Römerfeld IV“ in Pilsting aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 52 wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert.

### **1.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

### **1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das geplante allgemeine Wohnbaugebiet in Pilsting soll als allgemeines Wohnbaugebiet mit 16 Wohnbauparzellen ausgewiesen werden. Die Baufläche mit insgesamt ca. 1,44 ha liegt nordwestlich der bestehenden Ortsbebauungen von Pilsting auf relativ ebenen Gelände.



### 1.1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungsaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

### 1.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

#### **Regionalplan:**

Der Regionalplan Region Landshut (13) sieht im Bereich des Plangebietes keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor.

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan:**

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Arten- und Biotopschutzgebiete:**

Die überplante Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.

#### **Klimaschutz:**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

## 1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

### 1.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es sind keine Artenschutzkartierungen im Planbereich und in dem direkten Umfeld vorhanden.

Aufgrund der Lebensraumausstattung der überplanten Fläche sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG<sup>1</sup> auszuschließen.

Das Vorkommen von Bodenbrütern wird im kommenden Frühjahr von Mitte April bis Mitte Juli untersucht. Im Falle des Vorkommens von Bodenbrütern werden entsprechende Ausgleichs- und Vergrämnungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind insgesamt als **gering** einzustufen.

### 1.2.2 Schutzgut Boden

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind in den Oberböden Schluffe sowie in den darunterliegenden Decklagen Tone, Schluffe und Sande anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen aus der Umnutzung auf das **Schutzgut Boden** sind als **mittel** einzustufen, da mit der Bebauung partielle Wasserrückhalteflächen entfallen werden.

### 1.2.3 Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100). Das Planungsgebiet befindet sich nicht mehr im Wassersensiblen Bereich. Südlich erstreckt sich dieser über den gesamten Markt Pilsting.

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartär Landshut zugeordnet.

<sup>1</sup> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz



Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet und im näheren Umfeld. Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzt intensive landwirtschaftliche Nutzung können sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

#### 1.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen. Die Niederschläge betragen zwischen 600 mm und 850 mm. Die langjährigen Mittelwerte für den Januar bei -2,5 °C und die des Julis bei 18 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen fehlen. Der offene Boden mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Aufgrund der Lage nahe Bundesautobahn A92 und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen.

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

#### 1.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf einem ebenen Gelände, das landschaftlich als nord-östlicher Ortsrand von Pilsting wahrgenommen wird. Prägende Gehölze oder weitere Vegetationsstrukturen sind im Geltungsbereich nicht zu finden.

Die Fläche selbst ist im Osten, im Süden und ein Teil im Westen von verschiedenartigen Bebauungen umgeben. Im Norden und im Westen befindet sich angrenzende, landwirtschaftliche Fläche.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der frühen Rodung der gesamten Umgebung entsprechend drastisch.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Ebenso entsteht ein abgerundeter Ortsrand des Marktes Pilsting in nördliche Richtung.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **gering** eingestuft.

### 1.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

#### **Erholung:**

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Feldweg. Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

#### **Immissionen/Emissionen:**

Im direkten Umgriff sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bestehende Höfe mit Stallungen sind in einem weiteren Umkreis ab ca. 300m vorzufinden. Der Hof im Westen des Geltungsgebietes auf Fl.Nr. 333 wird ohne Viehhaltung betrieben. Betriebe mit Viehhaltung befinden sich im Ortsbereich. Diese werden allerdings abgetrennt durch bereits bestehende Wohnbebauung.

Aufgrund der genannten Entfernung der Gehöfte sowie durch die bereits vorhandene räumliche Trennung durch bestehende Bebauung ist mit lediglich geringen Auswirkungen hinsichtlich Lage, Bewirtschaftung und weiteren Nutzungen zu rechnen.

#### **Lärm:**

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zur Parnkofener Straße ist mit gewissen Vorbelastungen des Gebietes zu rechnen. Im Osten des geplanten Wohngebietes liegt die Deggendorfer Str. (St2074). Diese wird abgetrennt von einem weiteren, bereits bestehenden Wohngebiet, wodurch keine negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten sind. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

### 1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich finden sich im Flächennutzungsplan sowie im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Hinweise auf Flächen mit Kulturdenkmalen (KD). Sachgüter sind nicht betroffen.

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

#### **1.2.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine, über die allgemein üblichen Wechselwirkungen (z.B. Bodenverlust → Lebensraumverlust) hinausgehenden Besonderheiten feststellbar.

#### **1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausweisung des Wohnbaugebiets würde auf der Fläche weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden.



## **1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **1.4.1 Vermeidung und Verringerung**

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogene Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet oder auch außerhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung mit Grünlandstreifen als öffentliche und private Grünflächen,
- Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen außerhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten
- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Außenanlagen

Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste <sup>1</sup> zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.

### **1.4.2 Ausgleich**

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind durch Bebauung verbrauchte Landschaftsteile auszugleichen. Das Größenverhältnis verbrauchte Fläche zu Ausgleichsfläche richtet sich nach der Schwere des Eingriffes in die Umwelt. Die Regelung dieses Eingriffes ist in Bayern im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung - geregelt.

Aufgrund der geringen Größe, der umweltbezogen geringen Bedeutung des Baulandes und des geringen Eingriffes in den Naturhaushalt kann das vereinfachte Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsfaktors angewandt werden.

Hierzu gibt der o.a. Leitfaden eine Checkliste als Prüfmatrix vor, der schutzgutbezogen eine Beantwortung notwendig macht. Können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

<sup>1</sup> Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. 2. Aufl. 2003.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

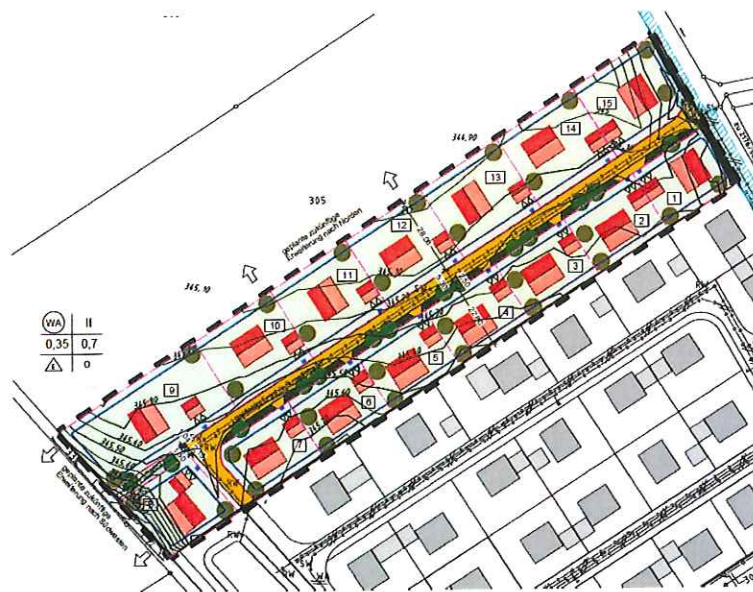
	Ja	Nein
0 Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt ?	X	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
Künftige Nutzungsart : Allgemeines Wohngebiet - WA ?		
<b>WA nach § 4 BauNVO</b>	X	
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
GRZ wird nicht grösser als 0,3 ?		
<b>GRZ geplant : max. 0,35</b>		X
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen ?		
<b>Intensiv genutztes Grünland ist vorhanden</b>	X	
2.2 Im BBPL werden geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ?		
<b>öffentliche und private Grünlandflächen mit Pflanzgebot entlang Verbindungsstraße und in den privaten Gärten</b>	X	
3. Schutzgut Boden		
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt ?		
<b>versickerungsfähige Beläge</b>		
<b>erosionsschützende Begrünung</b>	X	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ?		
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen ?	X	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hang-Schichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Gebiete (Auenschutz) bleiben unberührt ?	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen ? (flächige Versickerung, private Verkehrsflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen)		
<b>minimierter Versiegelungsgrad</b>	X	
5. Schutzgut Luft/Klima		
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ?	X	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an ?		
<b>best. Randbebauung entlang Süd-Ostseite</b>	X	
6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente ?	X	
6.3 Einbindung in die Landschaft		
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ?		
<b>öffentliche und private Grünlandflächen mit Pflanzgebot entlang Verbindungsstraße und in den privaten Gärten</b>	X	

Da nicht alle Fragen (siehe Punkt 1.2) mit „Ja“ beantwortet werden konnten **besteht ein Ausgleichsbedarf**. Dieser wird im Punkt 1.9 ermittelt.



## 1.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden nachfolgende Varianten dem Markt Pilsting vorgestellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Festgelegt wurde sich auf die Variante 1.



Variante 1



Variante 2



## 1.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

## 1.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen. Die Pflanzmaßnahmen sind 5 Jahre nach ihrer Fertigstellung nochmals auf Vollständigkeit und nachhaltiger Wirkung auf das Landschaftsbild zu prüfen und zu dokumentieren. Notwendige Nachbesserungen sind anzuordnen.

## 1.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. 14.362 m<sup>2</sup> neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bebauungen (GRZ 0,35) und zusammen mit den befestigten Straßen und Wegen werden ca. 6.034 m<sup>2</sup> versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

## 1.9 Ausgleichsberechnung

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Die Ermittlung der Kompensationsfaktoren erfolgt nach der Abb. 7 – Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ergänzte Fassung.“

Das Erweiterungsgebiet kann dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ geplant mit 0,35) zugeordnet werden. Die Bewertung der Eingriffsfläche wird unterteilt in 3 Kategorien, und zwar in:

- Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie II: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Kategorie III: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es werden Tendenzen zum niedrigeren oder höheren Wert festgelegt.

### BEREICH BAUGEBIET:

	Intensivgrünland Kategorie / Faktorspanne	Tendenz nach Listen 1 a-c	Gewählter Faktor
Arten und Lebensräume	Kat I / 0,2 – 0,5	zum oberen Wert	0,5
Boden	Kat I / 0,2 – 0,5	zum unteren Wert	0,2
Wasser	ohne Einfluss	-	-
Klima + Luft	Kat I / 0,2 – 0,5	zum unteren Wert	0,2
Landschaftsbild	Kat I / 0,2 – 0,5	zum unteren Wert	0,3
		<b>Gesamtwertung</b>	<b>0,3</b>

### Geplante Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**

- Gemarkung : Pilsting
- Eingriffsgrösse brutto : 14.362 m<sup>2</sup>
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):  
 $< 0,35$  = Typ B (niedriger Versiegelungsgrad)
- Bestand und Empfindlichkeitsstufe  
 des Naturhaushaltes: überwiegend Kategorie I
- gemittelter Ausgleichsfaktor Baugeb.: 0,30
- auszugleichende Fläche Baugeb.: 6.034 m<sup>2</sup>
- erwarteter Ausgleichsbedarf Baugeb.: 1.810 m<sup>2</sup>

## Eingriff:



## LAGEPLAN EINGRIFF (OHNE MASSSTAB)

### Ermittlung der auszugleichenden Flächen:

Bezeichnung	Fläche (m²)	Ansatz (%)	auszugl. Fläche
Straßenfläche (Fläche 1)	1.549 m²	100%	1.549 m²
Wohnbaufläche (Fläche 2)	12.813 m²	35%	4.485 m²

Auszugleichende Gesamtfläche:

**6.034 m²**



### Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

Bezeichnung	auszugl. Fläche	Ausgl.faktor	Ausgl.bedarf
Straßenfläche (Fläche 1)	1.549 m <sup>2</sup>	0,3	465 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (Fläche 2)	4.485 m <sup>2</sup>	0,3	1.345 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf:			<b>1.810 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen:

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt laut der vorstehenden Berechnung 1.810 m<sup>2</sup>.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über die Ökokontofläche des Marktes Pilsting verrechnet. Diese befindet sich auf der Fl.-Nr 2317, Gemarkung Ganacker, Markt Pisting.

Die Flächen im Bereich der Fl.-Nr 2317, Gemarkung Ganacker, Markt Pisting werden derzeit als „Wiesenbrütergebiet Bärenschädelwiesen“ genutzt. Die Flächen sind naturschutzfachlich wertvoller anzusehen als die auszugleichenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen im Baugebiet „Römerfeld IV“, weshalb ein Anerkennungsfaktor von 2,5 angesetzt wird:

- $1.810 \text{ m}^2 / 2,5 = 724 \text{ m}^2$

Die Größe der Ausgleichsfläche bei der Abbuchung im Lageplan beträgt somit 724 m<sup>2</sup>.

aufgestellt: Ruhmannsfelden, 29.03.2021

Für den Antragsteller:  
Pilsting, den 08. APR. 2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R  
PARTGMBB S T A D T P L A N E R  
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R  
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG  
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49  
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

  
.....  
Markt Pilsting,  
1. Bürgermeister  
Martin Hiergeist