



Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

Bebauungsplan "GE Oberndorf"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Pilsting
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Martin Hiergeist

Marktplatz 23
94431 Pilsting

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

Nürnberg, 15.11.2021
TB|MARKERT

Ort, 15.11.2021
Markt Pilsting

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Martin Hiergeist

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	7
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	10
A.5.1	Übergeordnete Planungen	10
A.5.2	Naturschutzrecht	13
A.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
A.5.4	Wasserhaushalt	18
A.5.5	Immissionsschutz	19
A.5.6	Denkmalschutz	19
A.5.7	Baubeschränkungen	20
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten	20
A.6	Planinhalt	20
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	20
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	21
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	21
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	22
A.6.6	Grünordnung	22
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.8	Immissionsschutz	27
A.6.9	Gestaltungsvorschriften	28
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
A.6.11	Flächenbilanz	33
B	Umweltbericht	34
B.1	Einleitung	34
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	34
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	34
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	37
B.2.1	Schutzgut Fläche	37
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37

B.2.3	Schutzgut Boden	38
B.2.4	Schutzgut Wasser	38
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	39
B.2.6	Schutzgut Landschaft	39
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	39
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	40
B.2.9	Wechselwirkungen	40
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
B.3.1	Wirkfaktoren	40
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	41
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	42
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	42
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	43
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	43
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	43
B.3.10	Wechselwirkungen	44
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	46
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	46
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	47
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	47
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	47
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	47
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	48
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	49
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	50
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
B.7	Zusätzliche Angaben	50
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	50
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	51
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	51
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	51
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
C	Rechtsgrundlagen	54

D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	54
E	Abkürzungsverzeichnis	55
F	Verzeichnis der Anlagen	55
F.1	Artenabfrage Landkreis Dingolfing-Landau	56

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In Pilsting bestehen Bestrebungen zur Ansiedlung einer Fahrschule für Motorräder, Pkw und Lkw im Nordosten des Gemeindeteils Oberndorf auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2201/2. Der Markt Pilsting möchte die Errichtung einer Fahrschule bzw. eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Im Zuge dessen erkennt der Markt die Möglichkeit auf der übrigen Fläche des Grundstücks der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken ein Angebot insbesondere für handwerkliche Betriebe gegenüberzustellen.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher kein Baurecht für eine Bebauung. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da das Plangebiet im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche nach §35 dargestellt wird.

A.2 Ziele und Zwecke

Aufgrund der angestrebten Nutzungen soll auf dem etwa 1 ha großen Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) festgelegt werden. Wesentliche Ziele der Planung sind die Stärkung der lokalen Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Planung soll eine effiziente Erschließung der Parzellen für handwerkliche Betriebe erfolgen und die Ortsrandsituation sachgerecht gewürdigt werden.

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Pilsting hat in der Sitzung am 26.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „GE Oberndorf“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den beiden Bauleitplänen erfolgte in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021.

In der Sitzung vom 28.06.2021 hat der Marktgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Entwurf der Bauleitpläne gebilligt.

In der Zeit vom 30.09.2021 bis einschließlich 01.11.2021 erfolgte die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Marktgebiet und Eigentumsanteile

Der Markt Pilsting liegt im Norden des niederbayerischen Landkreises Dingolfing-Landau. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Oberndorf. Dieser geht nahtlos in den südlich liegenden Hauptort Pilsting über. Die Entfernung zwischen dem Ortskern von Pilsting und dem Plangebiet beträgt ca. 1 km. In nord-westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2074, in östlicher Richtung durch landwirtschaftliche Flächen und in südlicher Richtung durch Wohnbebauung entlang der Deggendorfer Straße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 2201/2 – Gemarkung Waibling. Das Grundstück befindet sich aktuell im Besitz des Marktes Pilsting.

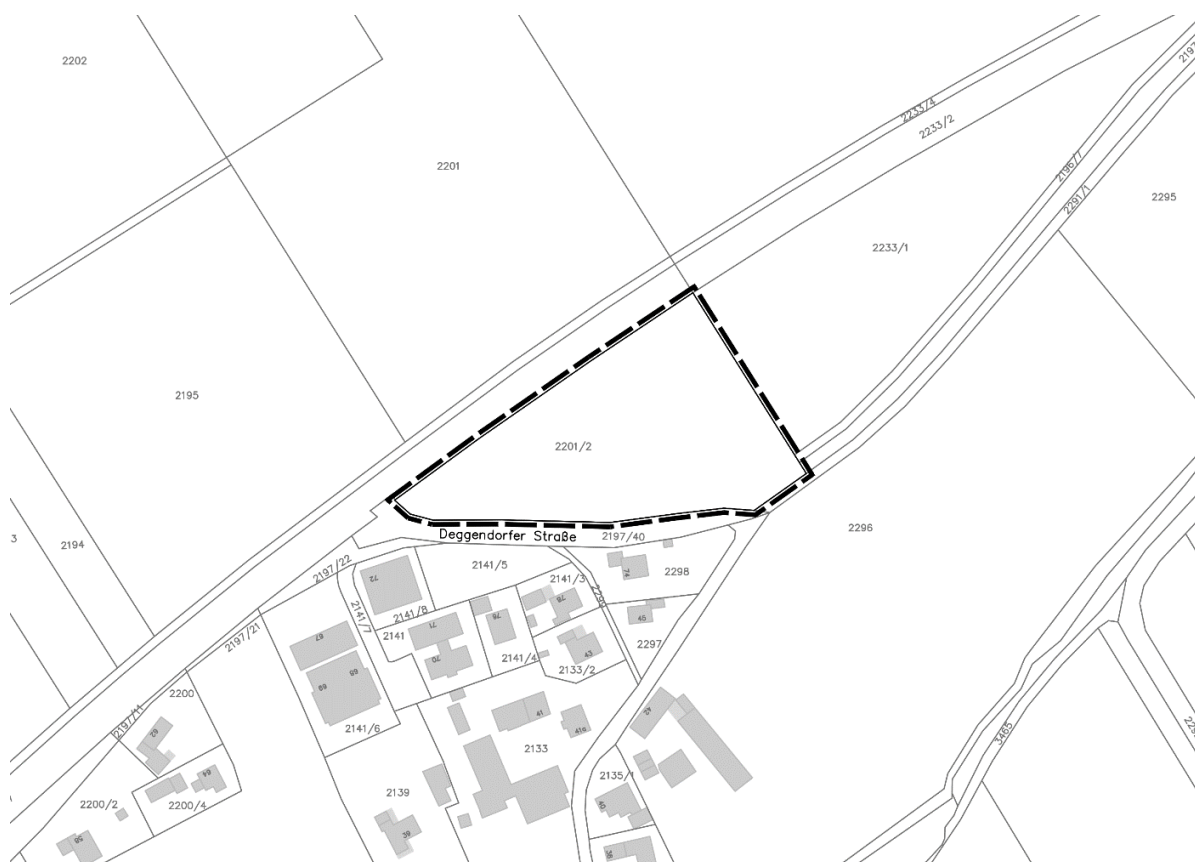


Abbildung 1. Lageplan des Geltungsbereiches

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021 (ohne Maßstab)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Der Gemeindeteil Oberndorf ist umgeben von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit dazugehörigen Wohnhäusern. Südwestlich des Plangebiets, entlang der Staatsstraße 2074, befindet sich ein Komplex mit dichter Bebauung. Hier werden in

mehreren dreigeschossigen Gebäuden Apartments vermietet. Weiter entlang der Deggen-
 dorfer Straße befinden sich mehrere Einfamilienhäuser, die an den südlichen Bereich des
 Plangebiets angrenzen. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen um-
 geben und wird derzeit selbst intensiv landwirtschaftlich genutzt.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll im Süden über die Deggen-
 dorfer Straße erschlossen werden. Von dieser
 gelangt man innerhalb weniger Meter auf die Staatsstraße 2074, die das Marktgebiet von
 Pilsting in West-Ost-Richtung durchzieht. Über die Staatsstraße 2074 erreicht man vom Plan-
 gebiet in etwa 1,3 km westlicher Richtung die Bundesstraße 20. Über diese wiederum lässt
 sich nach einem weiteren Kilometer der nächste Anschluss an die Autobahn (A92) über die
 Anschlussstelle *Landau an der Isar* erreichen.

Die nächste Bushaltestelle *Oberndorf-Pilsting* befindet sich im Südwesten in ca. 600 m Ent-
 fernung an der Staatsstraße 2074. Die hier verkehrende Regionalbuslinie 6097 fährt in Rich-
 tung Süden bis nach Landau an der Isar und in Richtung Norden bis nach Straubing. Dort ist
 jeweils der Umstieg auf den Schienenverkehr möglich.

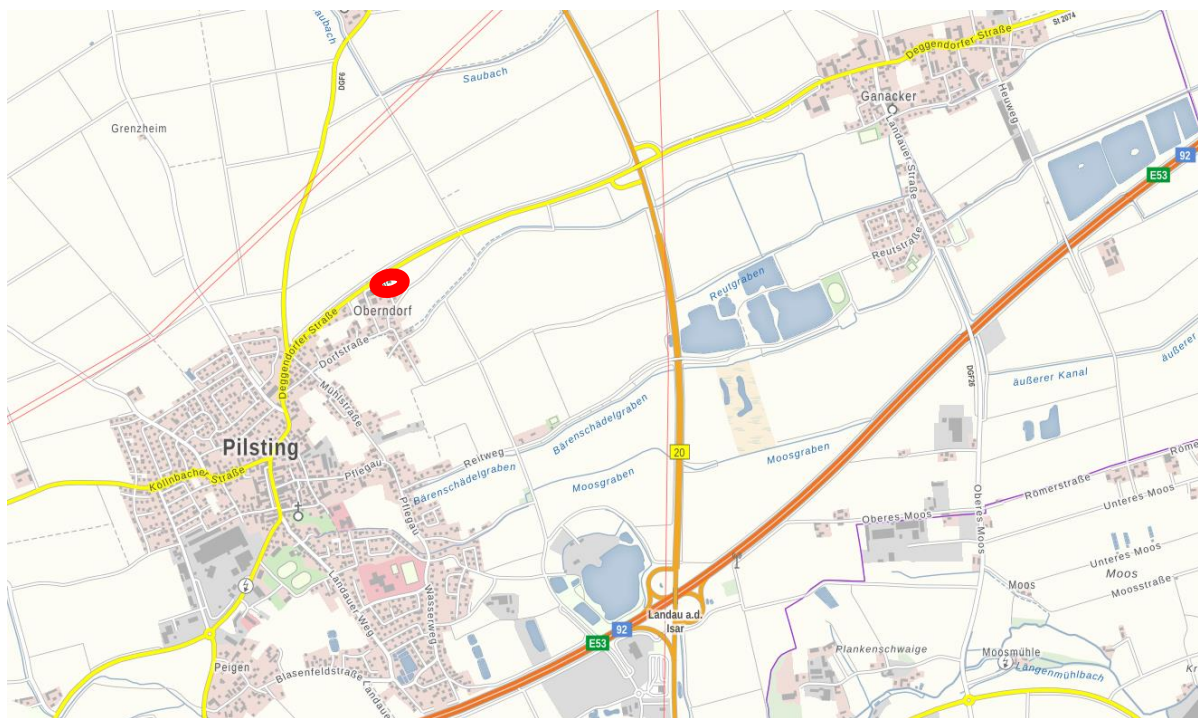


Abbildung 2. Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild (Topographie)

Das Gelände des Plangebiets weist ein sehr leichtes Gefälle von Süden in Richtung Norden auf. Die Geländehöhe beträgt durchgängig etwa 344 m über NHN. Die Deggendorfer Straße liegt gegenüber den angrenzenden Flächen leicht erhöht.



Abbildung 3. Topographie

Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das komplette Flurstück 2201/2 ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt am nord-östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Oberndorf. In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich weitere, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet sehr strukturarm. Zusätzlich liegt das Gebiet im Beeinträchtigungsbereich der Staatsstraße.

An der Nordseite der Staatsstraße befinden sich ein Gehölzstreifen, der eine wirksame Eingrünung in nördlicher Richtung darstellt.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt. Dies wurde in Stellungnahmen der Abteilung Abfall- und Bodenschutz des Landratsamtes Dingolfing-Landau (vom 18.05.2021) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut (vom 31.05.2021) bestätigt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]*
- *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]*
- *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2]*
- *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]*
- *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G 2.2.2]*
- *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]. [G 2.2.5]*
- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]*
- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [G 5.1]*

A.5.1.2 Regionalplan

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Landshut (Stand nach der elften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 30. Januar 2020) stellt Pilsting als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll dar. Durch den Markt verläuft eine Entwicklungsachse von Landau an der Isar in Richtung Straubing.

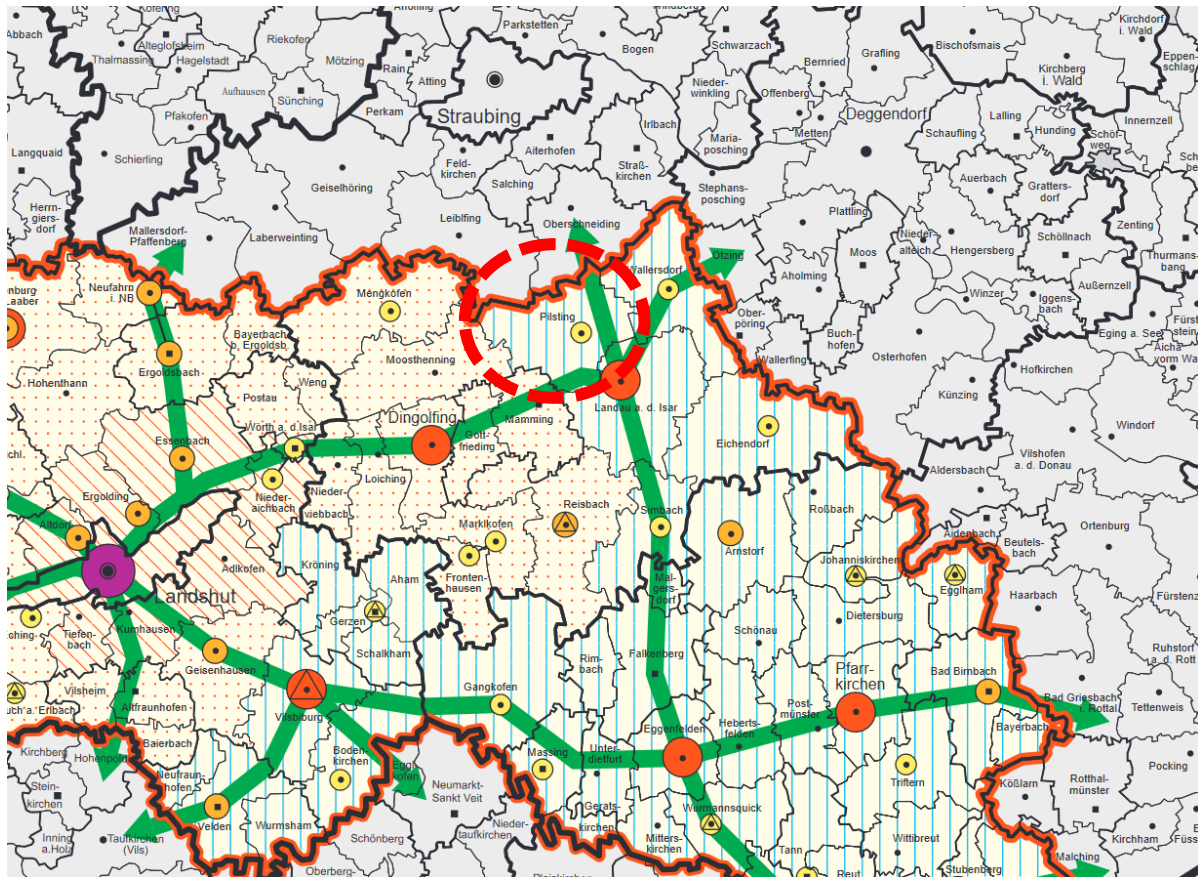


Abbildung 4. Auszug Regionalplan der Region Landshut – Karte zur Raumstruktur

Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Landshut nach Regierung von Niederbayern (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

A I Leitbild

- *Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden. [Z 1]*
- *Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu. [G 2]*
- *Die für die wirtschaftliche Entwicklung notwendige Mobilität und Kommunikation sind umweltschonend und effizient zu gewährleisten. [G 5]*

A II Raumstruktur

- *Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders*

für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben. [G 5]

B V Wirtschaft

- Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern. [G 1.1]
- Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung. [G 1.2]
- Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. [...]. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken. [G 1.5]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Pilsting besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständliche Bereich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgewiesen. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist nicht möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

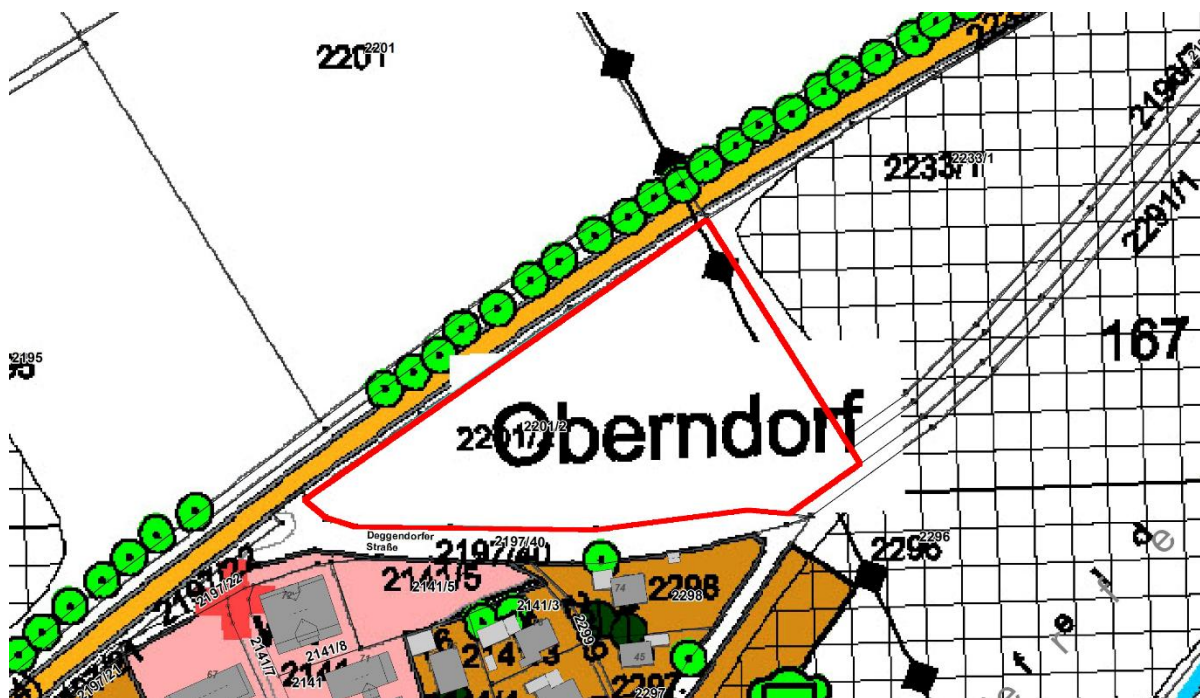


Abbildung 5. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)

A.5.2 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Das Nächstliegende amtlich kartierte Biotop „Verlandungsvegetation an Graben nordöstlich von Pilsting“ (Biotopnummer: 7241-1051) befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebiets am Oberndorfer Graben.

A.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.3.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.5.3.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ortsbegehung am 6.05.2021, ab 14:00 Uhr, bewölkt, 14° C, leichter Wind
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Dingolfing-Landau, Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“

A.5.3.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.3.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.3.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.3.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Eingrünung des Baugebietes Richtung freie Landschaft
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.3.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.3.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.3.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich wenige Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum vor allem die Knoblauchkröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumanprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumanprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.



Abbildung 6. Planungsgebiet Blickrichtung Osten

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann im Planungsgebiet aufgrund von mangelnden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

In der näheren Umgebung (Hausgärten südlich der Deggendorfer Straße) wurden Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und Kohlmeise gehört. Die Mönchsgrasmücke sang auch am Nordrand des Gebietes in den Gehölzbeständen entlang der Staatsstraße 2074. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von relevanten Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der vorbeiführenden Staatsstraße sowie durch nahe gelegene Vertikalstrukturen (Bäume, Bauwerke, etc. im Radius von ca. 100 m) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Laut der zuständigen UNB liegt die lokale Kiebitzpopulation zwischen B20 und Oberndorf bei über 20 Brutpaaren (2020 – 24 Brutpaare). Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese Populationen von besonderer Bedeutung.

Der östlich angrenzende Bereich mit seinen weitläufigen, intensiv genutzten Ackerflächen ist aufgrund der Habitatstruktur theoretisch geeignet für o.g. Offenlandarten. Die starke Lärmbelastung und Bewegungsunruhe von der Staatsstraße, sowie der durchgehende Straßensaumbestand entwerthen die Fläche jedoch als Bruthabitat. Mit der Bebauung des Plangebietes gehen ggf. einzelne potenzielle Nahrungshabitate im Bereich der Ackerflächen verloren, da die relevanten Vogelarten, die direkt an die Bebauung angrenzenden Bereiche aufgrund der sog. Kulissenwirkung meiden. Eine Relevanz dieser Teillebensräume für die örtliche Population kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

A.5.3.6 Zusammenfassung

Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch das geplante Gewerbegebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden. Die vorkommenden Kiebitzpopulation wird im Zuge des zu leistenden Ausgleichs berücksichtigt. Der zu leistende Ausgleichsbedarf wird über ein das Ökokonto des Marktes Pilsting auf dem Flurstück Nr. 2317 Gmkg. Ganacker geleistet. Das genannte Ökokonto ist bereits als Kiebitzhabitatfläche angelegt (artenreiche, extensive Feuchtwiese mit wechselfeuchten, flachen Seigen angelegt).

A.5.4 Wasserhaushalt

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen. Aufgrund der Lage im Isar-Einzugsgebiet kann von einem geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Landshut gelten für das Plangebiet:

1. *Das Gewerbegebiet ist sowohl an die zentrale Wasserversorgung Landau als auch an die zentrale Abwasseranlage des Marktes Pilsting, somit an die Kläranlage Landau, anzuschließen.*

2. *Die Kläranlage ist ausreichend bemessen.¹*

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Schallimmissionen durch die nördlich verlaufende Staatsstraße 2047 mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von etwa 5.238 Kfz auf. Weitere Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

A.5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler bekannt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich auf dem Bodendenkmal „Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der frühen Neuzeit. Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ (D-2-7241-0029). Als Ersatzmaßnahme wird eine archäologische Ausgrabung durchgeführt, die am 18.08.2021 begonnen wurde.

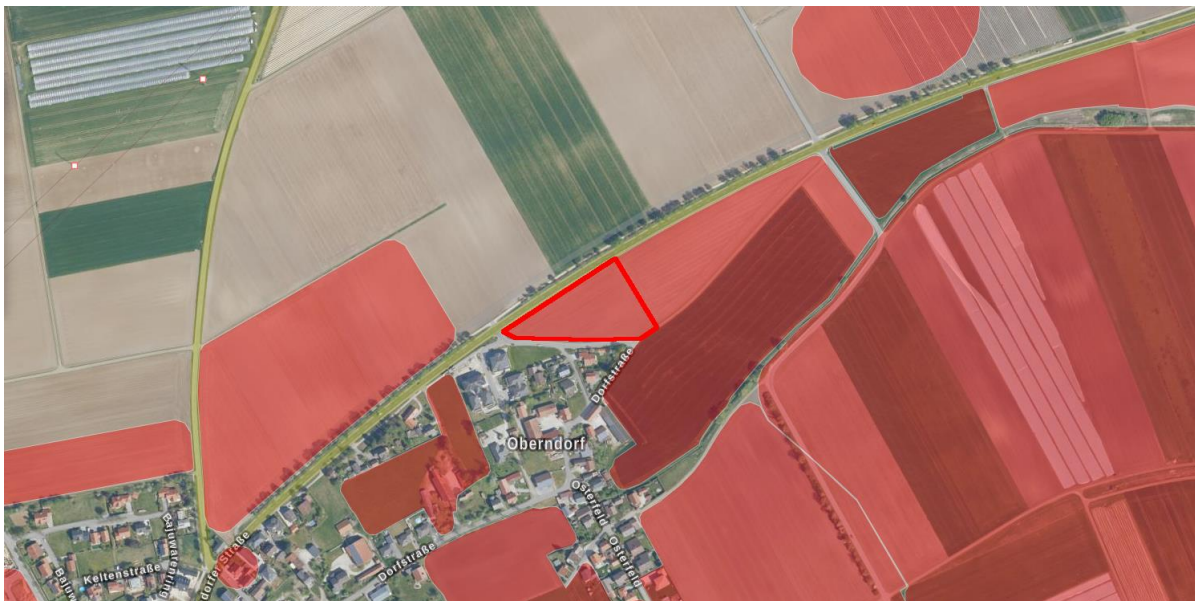


Abbildung 7. Bodendenkmal im Umgriff des Plangebiets

Plangrundlage: Digitales Orthofoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

¹ Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 31.05.2021

A.5.7 Baubeschränkungen

Bei der im Nordwesten verlaufenden Staatsstraße 2074 ist zu berücksichtigen, dass sie nach Art. 23 und 24 BayStrWG über eine Anbauverbotszone für die Bebauung von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, verfügt.

Diese konnte in Gesprächen mit dem staatlichen Bauamt Landshut aufgrund der bestehenden Bebauung, „Anwesen Deggendorfer Straße 62“ auf 15 m reduziert werden. Des Weiteren wurde sich auf eine Reduzierung der Anbauverbotszone für Kfz-Stellplätze (keine überdachten Stellplätze, Carports usw.) auf 10 m geeinigt.

Genauer zur Anbauverbotszone und zur Staatsstraße ist in *A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung* ausgeführt.

A.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt:

- Geotechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan vom 16.09.2021
- Schalltechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan vom 28.09.2021

Beide Gutachten sind im Anhang an die Begründung zu finden.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Konzept erarbeitet, insbesondere um die Erschließungs- und Nutzungsmöglichkeiten sowie den Zuschnitt der Parzellen vorzubereiten. Die folgenden Planungsziele galten dabei, neben der angestrebten Fahrschule, als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption:

- effiziente Erschließung von zusätzlichen zwei Parzellen für handwerkliche Betriebe
- sachgerechter Umgang mit der Ortsrandsituation

Die Konzeption sieht im Westen die Fahrschule für Motorräder, Pkw und Lkw vor. Im östlichen Bereich sind zwei Parzellen für handwerkliche Betriebe angedacht, dessen Gebäude im Konzept in Hofform angeordnet sind. Die einzelnen Parzellen besitzen eine Größe von ca. 2.800 und 3.200 m². Effizient erschlossen wird das östliche Plangebiet über eine Ringerschließung, die an zwei Stellen von der Deggendorfer Straße abzweigt, und so auch für Lkws eine geeignete Rangiermöglichkeit ergibt.

Im Konzept wird ein sachgerechter Umgang mit der Ortsrandsituation angestrebt. Dazu wurden die Gebäudehöhen so ausgerichtet, dass sie zu den landwirtschaftlichen Flächen im Nord-Osten hin abnehmen und einen gestaffelten Übergang zwischen Bebauung und Freiraum schaffen. Zudem sind eine Eingrünung des Ortsrands sowie Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden am Ortsrand vorgesehen, um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen.

Die Abbildung der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption ist als Anlage im Maßstab 1:1000 auf DIN A3 beigelegt.



Abbildung 8. Städtebauliche Konzeption

Plangrundlage: Digitales Orthofoto und Digitales Geländemodell DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2021 (ohne Maßstab)

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2201/2 – Gemarkung Waibling. Insgesamt beträgt die Größe des Gebiets rund 1 ha.

Entlang der Deggendorfer Straße deckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Straßenbegrenzung der Verkehrsfläche.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Nutzungen im Plangebiet, wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Ab. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sind - werden als unzulässig festgesetzt.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8), entsprechend der Obergrenzen nach §17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl ist abgeleitet aus der angestrebten städtebaulichen Konzeption und beträgt 160 vom 100 (GFZ 1,6). Die Obergrenzen der BauNVO werden damit für die Geschossfläche nicht ausgereizt.

Die Gebäudehöhen im Geltungsbereich werden einheitlich über einen Bezugspunkt (Kanaldeckel) im Süden des Plangebiets bestimmt. Dieser befindet sich auf der Höhe von 343,99 m über NHN.

Die Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), darf bis zum Schnittpunkt Dachhaut, die per Planeintrag festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Es ergibt sich eine Staffelung der Höhen, die zum landwirtschaftlichen genutzten Bereich abnimmt.

Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die städtebauliche Dimensionierung der Baukörper im Gebiet entspricht dem städtebaulichen Konzept. Daher wird folgende Bauweise definiert.

Innerhalb der Baufenster wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der baulichen Anlagen darf 30 m nicht überschreiten.

A.6.6 Grünordnung

A.6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 600 m² Baufläche ein Laubbaum der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für das geplante Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 9.450 m² ergeben sich somit 16 zu pflanzende Bäume.

Eingrünung

Innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind in einem Abstand von ca. 9 m elf Obstgehölze anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 3 verschiedenen Obstsorten bzw. Obstarten zu etablieren. Die gesamte Fläche ist mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gewerbegebietes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein dauerhaftes Abmulchen dieser Flächen mit anorganischem oder organischem Material (Kies, Schotter, Rinde etc.) ist nicht zulässig.

Es sind nur Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (1700 bis maximal 3000 Kelvin) zulässig. Bei Lampenaufbau und Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Höhe von Lichtmasten sollte sich nach der Gebäudehöhe richten und zwei Drittel davon nicht überschreiten. Dadurch wird ein Abstrahlen in die Umgebung vermieden. Die Beleuchtung sollte bedarfsorientiert geschaltet und spätestens eine Stunde nach Geschäftsende und in den späten Nachtstunden (etwa 23.00 bis 5.00 Uhr) merklich reduziert – anzustreben sind 70 Prozent – oder ganz abgeschaltet werden.

Im Zuge des Umgriffs des Bauvorhabens sollte ein Freiflächengestaltungsplan entworfen werden. Dieser hat zum Ziel die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Stellplätze, die beabsichtigte Veränderung des ursprünglichen Geländenniveaus, die Darstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die Darstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Darstellung von Pflanzungen (Qualität, Anzahl, Abgrenzung, Flächengröße, etc.) zu beinhalten bzw. zu beschreiben und zu verorten. Normalerweise wird der FGP ergänzend zu einem Baumbestandsplan entwickelt. Da im vorliegenden Fall keine Bestandsgehölze existieren ist die Aufstellung eines Baumbestandsplans nicht notwendig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Einfriedungen sind bis zu 2,0 m Höhe über dem Gelände zulässig. Sie sind offen (z.B. Stabmattenzaun), ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Fassaden- / Dachbegrünung:

Flachdächer bis 5° Neigung - auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

A.6.6.2 Artenliste

A) Bäume zur Durchgrünung des Gewerbegebietes

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Felsen-Ahorn</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Prupur-Erle</i>
<i>Amelanchier arborea</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Ginkgo biloba</i>	<i>Ginkgo</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i>	<i>Dornenlose Gleditschie</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Malus tschonoskii</i>	<i>Wollapfel</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus x schmittii</i>	<i>Zierkirsche</i>
<i>Prunus cerassivera</i>	<i>Wildpflaume</i>
<i>Platanus acerifolia</i>	<i>Ahornblättrige Plantane</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus cerris</i>	<i>Zerreiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Robinie</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Tilia tomentosa</i>	<i>Silberlinde</i>
<i>Tilia x euchlora</i>	<i>Krimlinde</i>
<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>	<i>Kaiserlinde</i>
<i>Tilia x flavescens</i>	<i>Kegellinde</i>

B) Bäume zur Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese)

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Regional bedeutsame Sorten sind zu bevorzugen.

Sauerkirschen-, Süßkirschen-, Quitten-, Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- oder Mirabellensorten

A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)² herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.7.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 9.895 m². Die Gewerbebaufläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen östlich im Plangebiet, die als Flächen (455 m²) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genutzt werden, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen wird in folgende Kategorie eingestuft:

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die vorhandenen Ackerflächen (ca. 9.895 m²)

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf [Zugriff: 26.04.2021]

geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.6.7.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet „GE Oberndorf“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Plangebietes durch die verpflichtende Anpflanzung von 16 standortgerechten Bäumen der Artenliste
- Anlegen einer Streuobstwiese als Ortsrandeingrünung
- Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern
- Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen

Es wird folgender Kompensationsfaktor festgesetzt:

Kategorie I: 0,5

A.6.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

9.417 m² Eingriffsfläche	x	0,5 Kompensationsfaktor	= 4.709 m² Ausgleichsbedarf
---	----------	-----------------------------------	--

Die anzulegenden Ortsrandeingrünung wurde von der Eingriffsfläche abgezogen, da es hier zu keiner Verschlechterung kommt. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 4.709 m² erforderlich.

A.6.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die anzulegenden Ortsrandeingrünung dient bereits als lokale Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto des Marktes Pilsting verrechnet. Dieses befindet sich auf der FLr.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker. Die Flächen des Ökokontos sind im Gegenzug zur landwirtschaftlichen genutzten Fläche deutlich wertvoller anzusehen. Aus diesem Grund wird ein Anerkennungsfaktor von 2,5 angesetzt (vgl. Bebauungsplan „WA Römerfeld IV“, Markt Pilsting, 29.03.2020)

4.709 m² verbleibender Ausgleichsbedarf / 2,5 = 1.884 m²

Die Größe der Ausgleichsmaßnahme auf dem genannten Ökokonto beträgt somit 1.884 m²

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.8 Immissionsschutz

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Schalltechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan erstellt. Folgende Festsetzungen ergeben sich:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]							
Richtung	Emissions- bezugs- fläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
Teilfläche		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	2622 m ²	60	60	60	50	60	45
GE 2	2138 m ²	60	60	60	57	60	50
GE 3	1899 m ²	60	60	60	50	60	50

Dabei gilt:

Sektor A: Anfang = 104° Ende = 158°

Sektor B: Anfang = 158° Ende = 253°

Sektor C: Anfang = 253° Ende = 104°

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 769063,50 y: 5401523,50 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Folgende Hinweise ergeben sich:

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsrgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Folgende Anmerkungen ergeben sich:

Markt Pilsting

Bebauungsplan "GE Oberndorf" - Begründung mit Umweltbericht

Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Für das geplante Gewerbegebiet wurden somit Emissionskontingente für verschiedene Richtungssektoren festgelegt. Im Gewerbegebiet „GE Oberndorf“, gibt es somit einen Richtungssektor, bei dem die Teilflächen schalltechnische nicht eingeschränkt werden.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Pilsting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

A.6.9 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich in die Umgebung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Dächer, Dachaufbauten und Fassaden werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer. Dachflächen von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Dachflächen von Flachdächern sind mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine und beschichtete Bleche in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) und Anthrazit sowie begrünte Dächer zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind ohne Aufständering zu errichten.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Bei zur Grenze des Geltungsbereichs gewandten Fassaden sind verputzte Fassaden zulässig. Zusätzlich sind folgende Fassaden zugelassen:

- Sicht- und Klinkermauerwerk
- Fassaden aus Holzprofilen
- Sichtbeton

- Untergeordnet sind auch andere Materialien zugelassen

Weiterhin sind Trapezbleche zulässig sofern sie zusätzlich durch:

- Fassadenhohe Einschnitte oder Versprünge von mindestens 0,5 m Breite und 0,3 m Tiefe
- Oder durch fassadenhohen Wechsel der Fassadenfarbe
- Oder durch fassadenhohe Glasbänder

in Abschnitte von mindestens 5 und höchstens 10 m Breite gegliedert werden.

Werbung an Gebäuden ist in Form von 3D Objektbeschriftung (gefräst, gelasert etc.) mit einzelnen Buchstaben und Symbolen zulässig. Die 3D Objektbeschriftung darf eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen sind pro Gebäude auf insgesamt maximal 12 m² beschränkt.

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Auch auf Dächern sind freistehende oder auf die Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Licht sowie vorbeifahrender Verkehrsteilnehmer sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Pro Grundstück sind maximal vier Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.

Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind im Plangebiet auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens 1 m betragen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene Deggendorfer Straße. Über zwei Einfahrten in das Plangebiet wird eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

In Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Landshut wurde eine Ausnahmefreieung der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, aufgrund der umliegenden Bebauung (insbesondere dem Anwesen Deggendorfer Straße 62) für die Bebauung auf 15,0 m erteilt. Zusätzlich wurde eine Ausnahmefreieung von der Anbauverbotszone von 20 m,

gemessen vom Fahrbahnrand, für Kfz-Stellplätze (keine überdachten Stellplätze, Carports usw.) auf 10,0 m erteilt.³

Die jeweiligen reduzierten Anbauverbotszonen (10 und 15 m) sind in der Planzeichnung enthalten.

Folgende Hinweise des Staatlichen Bauamts gelten für die Staatsstraße 2074:

- *Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.*
- *Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Landshut (Sachgebiet P3) vorzunehmen.*
- *Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz (Flurstück 2197/40 Gemarkung Waibling) vorzusehen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).*
- *Sichtflächen der Einmündung der Deggendorfer Straße in die Staatsstraße St 2074 sind mit den Abmessungen Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200,0 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).*
- *Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.⁴*

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2074 sind nicht zulässig. In den zeichnerischen Festsetzungen ist daher entlang der Staatsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Entsprechende Sichtflächen sind ebenfalls auf dem Planblatt als Hinweis enthalten.

Informationen für den Straßen- und Kanalbau im Plangebiet in Bezug auf die geologischen Gegebenheiten können dem Geotechnischen Bericht des Büros GeoPlan vom 22.06.2021 entnommen werden. Dieser ist als Anlage beigelegt.

A.6.10.2 Gasversorgung

Folgender Hinweis der Energie Südbayern GmbH gilt für das Plangebiet:

³ vgl. Stellungnahme des Staatlichen Bauamts vom 19.05.2021

⁴ Stellungnahme des Staatlichen Bauamts vom 19.05.2021

- *Die Erschließung und Versorgung mit Erdgas [im Plangebiet] ist bei positiver Wirtschaftlichkeit und einer Erschließungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger möglich.* ⁵

A.6.10.3 Technische Infrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 19.05.2021 darauf hin, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten ist.

Folgende Hinweise der Bayernwerk AG gelten für das Plangebiet:

- *Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*
- *Bei uns [Bayernwerk AG] dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.* ⁶

A.6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (Empfohlen wird Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Alternativen sind wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Niederschlagswasser:

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse können voraussichtlich nur geringe Wassermengen versickert werden. (vgl. Geotechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan vom 22.06.2021 – einzusehen als Anlage). Niederschlagswasser, dass nicht versickert werden kann, ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein

⁵ Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH vom 20.05.2021

⁶ Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 11.05.2021

wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist durch geeignete Abwasserbehandlung vorzureinigen, z.B. durch Sedimentationsanlagen. Dafür wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundwasser:

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Landshut sind über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet keine Beobachtungsergebnisse vorhaben. Es wird jedoch auf zumindest zeitweilig mögliche hohe Grundwasserstände hingewiesen. Sollte während der Baumaßnahme eine örtliche Grundwasserabsenkung mit Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.⁷

Im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten wurde in keiner der Bohrungen ein Grundwasserspiegel erkundet. Schichtwasser kann aber aufgrund der geschichteten Untergrundverhältnisse in allen Abschnitten, besonders in den bindigen Ablagerungen, in jeder Tiefenlage in geringem Umfang bis Geländeoberkante auftreten. (vgl. Geotechnischer Bericht durch das Büro GeoPlan vom 22.06.2021 – einzusehen als Anlage)

A.6.10.5 Abfall- und Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Einreichung des Bauantrags der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise zur Verwertung von Oberbodenmaterial:

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die.

⁷ vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 31.05.2021

Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

In diesem Rahmen wird auch darauf hingewiesen, daß Aufschüttungen 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).

Sollte eine Lagerung bzw. ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sein, wird darum gebeten, die fachkundige Stelle am Landratsamt Dingolfing-Landau zu beteiligen.

A.6.10.6 Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes sind folgende Hinweise des Kreisbrandrates zu berücksichtigen:

- *Zufahrten:*

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Dies gilt auch für notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind dabei einzuhalten.

- *Löschwasserbereitstellung:*

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck am Hydranten von mind. 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist so anzulegen, dass die gesamt benötigte Löschwassermenge zur Grundversorgung im Umkreis von 300 m verfügbar ist. Dabei soll die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) innerhalb eines Laufweges von ca. 80 - 100 m erreichbar sein. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass bei deren Betrieb die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge nicht blockiert wird. Überflurhydranten sollten deshalb den Unterflurhydranten vorgezogen werden.⁸

A.6.10.7 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Pilsting auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 2. Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	8.882 m ²	90,9%

⁸ Stellungnahme des Landratsamtes Dingolfing-Landau, Abteilung Kreisbrandrat vom 01.06.2021

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	535 m ²	4,5%
Private Grünfläche (Umgrenzung von Flächen mit Bindung Für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen)	455 m ²	4,6%
Fläche gesamt	9.872 m ²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Der Markt Pilsting plant im Nordosten des Siedlungsgebietes die Errichtung eines neuen Gewerbegebietes, da bestehende Baupotenziale nicht ausreichen, um den vorhandenen Bedarf zu decken. Hierzu wird der Bebauungsplan „GE Oberndorf“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 9.872 m² umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden und angemessen an das neue Baugebiet angeschlossen werden.

Der Vorhabenraum schließt das Grundstück Fl.-Nr. 2201/2 ein. Das geplante Gewerbegebiet wird über die Deggendorfer Straße erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine Eingrünung Richtung Osten in die freie Landschaft, zu realisieren (s. Kap. A.6.6).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
 - insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Im weiteren Umfeld (ca. 300 m östlich) des Plangebietes befindet sich das Flachlandbiotop „Verlandungsvegetation an Graben nordöstlich von Pilsting“. Die Planung sollte keinen negativen Einfluss auf das genannte Flachlandbiotop haben.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Landshut (Region 13) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

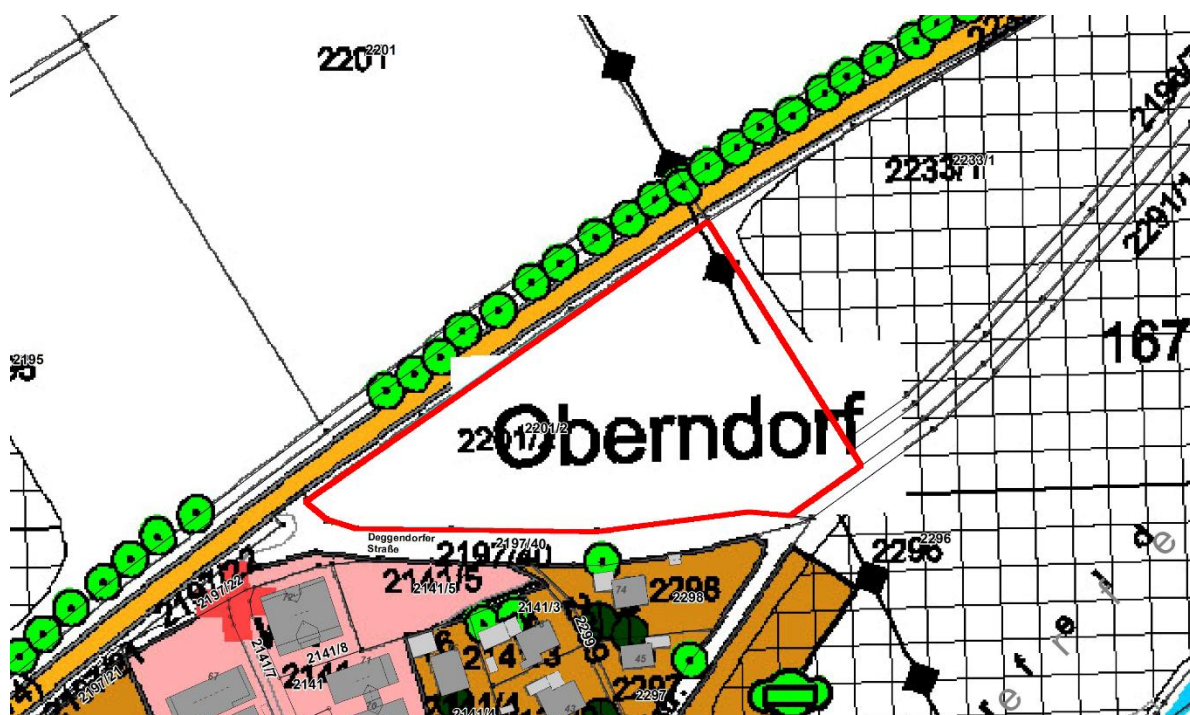


Abbildung 9. Auszug aus dem geltenden FNP

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Pilsting als Außenbereich dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachkonzepte, die mit der Planung kumulieren könnten, sind nicht bekannt.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.872 m². Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Der Vorhabenraum grenzt einseitig an bestehenden Siedlungsstrukturen (südlich angrenzend). Das Gebiet liegt direkt südlich angrenzend an der St2074, einer stark frequentierten überörtlichen Straße. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen. Aufgrund der vorkommenden Raumstrukturen (Offenland) ist das Vorkommen von Offenlandbrütern wie der Feldlerche generell möglich. Aber angesichts der Nähe zur anthropogenen Nutzung (Vertikalstrukturen, Lärm, Haustiere, etc.) wird das Plangebiet voraussichtlich gemieden.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der stark frequentierten Verkehrsstraße kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um „Schotter, würmzeitlich – Kies, sandig – Quartär“. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ vor. Der natürliche Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden sowie das Befahren mit Gerätschaften wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus.

Mit einer Bodenzahl zwischen 66 und 80 Punkten handelt es sich um einen ertragreichen Boden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Deggendorfer Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Aufgrund der tieferen Lage im Gelände (Einzugsgebiet der Isar) ist aber von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur stärker frequentierten Deggendorfer Straße (St2074) mit etwa 5.238 Kfz pro Tag, sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die im Norden angrenzende Deggendorfer Straße und das südwestlich angrenzende Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Im Osten und Süden begrenzt das Plangebiet an die freie Landschaft (die landwirtschaftlich genutzt wird).

Da benachbart bereits Siedlungsgebiet und Verkehrsinfrastruktur vorhanden sind, ist das Planungsgebiet teilweise vorbelastet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Aufgrund des Bodentyps ist von ertragreichen Böden für die landwirtschaftliche Nutzung auszugehen. Der Bodenkennwert liegt bei 66-82 Punkten. Folglich ist von einem Verlust wertvoller Flächen für die landwirtschaftliche Erzeugung auszugehen.

Das gesamte Gebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal „Siedlung des Neolithikums, u.a. der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums, der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder-

, Hallstatt- und Laténezeit sowie der frühen Neuzeit. Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7241-0029).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von besonderer Bedeutung. Im Zuge des Planvorhabens sollten mögliche Vorgehensweisen zum Schutz von archäologischen Kulturgütern mit der zuständigen Behörde abgeklärt werden.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch besondere Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Stundenerholung genutzt. Östlich des Plangebietes verläuft der Radweg „von der Isar ins Moos“.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der nördlich angrenzenden Deggendorfer Straße (St2074) mit einer Verkehrsmenge von 5.238 Kfz in 24 Stunden. Davon wurden 448 Fahrzeuge dem Schwerverkehr zugeordnet (www.bay-sis.bayern.de: Verkehrszählung 2015).

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den ca. 10.000 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 7.552 m² als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,8). Die GRZ kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Im Geltungsbereich werden außerdem 455 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll eine dauerhafte Streuobstwiese entstehen, die als Ortsrandeingrünung und Trittsteinbiotop in Richtung Osten dienen soll.

Weiterhin werden im Vorhabenraum 447 m² für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche sowie teilweise durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Aufgrund der Nähe zu anthropogenen Strukturen (Straßen, Gebäude, etc.) kann das Vorkommen besonders schützenswerter Arten wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Bei den vorhandenen Arten handelt es sich voraussichtlich um Ubiquisten und Kulturfolger. Diese sind anpassungsfähig und werden im Umland und der neu entstehenden Ortsrandeingrünung Ersatzlebensräume vorfinden.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfollower und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 10.000 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Mit einer Bodenzahl zwischen 66 und 80 Punkten handelt es sich um einen ertragreichen Boden für die landwirtschaftliche Nutzung. Dieser geht im Zuge der Planung dauerhaft verloren.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Aufgrund des starken Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebietes scheint eine Entwässerung über den belebten Boden bzw. über versickerungsfähige Beläge nicht sinnvoll. Folglich sollte die Entwässerung an Abflussspitzen in Folge von Starkregenereignissen angepasst werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes des Marktes Pilsting bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch eine Ortsrandeingrünung eingeschränkt wird.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Anlage Ortsrandeingrünung, Pflanzliste für standortgerechter Gehölze).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund des Vorhandenseins kartierter Bodendenkmäler im Plangebiet kann es zu Risiken für das kulturelle Erbe kommen. Im Zuge des Planvorhabens sollte in Absprache mit der zuständigen Behörde ein Maßnahmenkonzept entworfen werden um negative Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu minimieren oder ausschließen zu können.

Durch den Entzug von ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten. Durch die Planung bedingte, als vertraglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem

Luftschadstoffemissionen. In Anbetracht des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße von etwa 5.200 Fahrzeugen am Tag, davon etwa 450 Fahrzeuge des Schwerverkehrs, ist von einer unwesentlichen Zunahme der Belastung durch die Neubebauung auszugehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

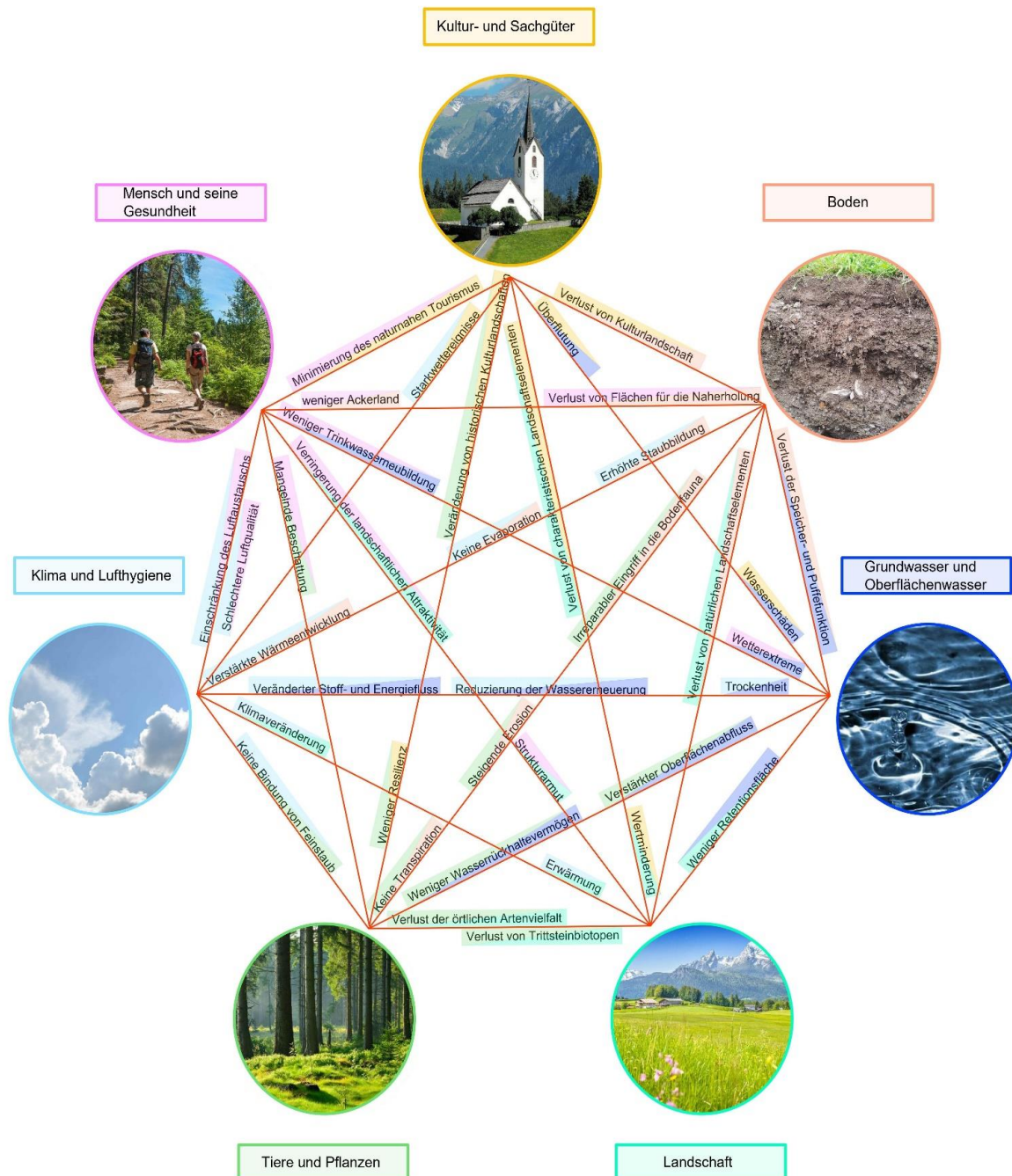


Abbildung 10. Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600-1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern – wasserwirtschaftlich kritisch) und wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Der Standort eignet sich für die Nutzung oberflächennaher Geothermie durch Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet des Marktes Pilsting gehört zu keiner Erdbebenzone¹⁰, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

Im Zuge der starken Versiegelung im Plangebiet und der daraus resultierenden mangelnden Wasserspeicherkapazität bzw. Entwässerungsfähigkeit des belebten Bodens ist das

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 26.04.2021]

¹⁰ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.04.2021]

Entwässerungskonzept des Plangebietes auf den erhöhten Abfluss in Folge von Starkregenereignissen anzupassen.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „Hexenkraut- Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwaldgesellschaft“ wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Gewerbegebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Siedlungsstrukturen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Schaffung hochwertiger Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Freiflächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹¹ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: Acker, intensiv genutztes Grünland, teilversiegelte Flächen

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

¹¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf [Zugriff: 26.04.2021]

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35 Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Für die anzulegende Ortsrandeingrünung (455 m²) entsteht kein Ausgleichsbedarf, da es hier zu keiner Verschlechterung kommt.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

- Anlage einer Ortsrandeingrünung (455 m²)
- Festgesetzte Durchgrünung des Gebietes (Verpflichtung zur Anlage von Gehölzen)
- Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern
- Hinweis zur Nutzung Insektenfreundliche Beleuchtung
- Hinweis zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplan

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden dadurch teilweise minimiert. Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Kategorie I: 0,5

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Tabelle 4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

9.417 m²	x	0,5	= 4.709 m²
Eingriffsfläche		Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "GE Oberndorf" verursacht, sind folglich 4.709 m² Kompensationsfläche notwendig.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 4.709 m² wird auf externen Flächen, die im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes liegen, realisiert.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto des Marktes Pilsting verrechnet. Dieses befindet sich auf der Flr.-Nr. 2317, Gemarkung Ganacker. Die Entwicklungsziele des Ökokontos dienen der Verbesserung des Wiesenbrüterlebensraums. Innerhalb der Ökokontofläche wurde bereits eine artenreiche Frischwiese mit wechselfeuchten, flachen Seigen angelegt.

Die Flächen des Ökokontos sind im Gegenzug zur landwirtschaftlichen genutzten Fläche also deutlich wertvoller anzusehen. Aus diesem Grund wird ein Anerkennungsfaktor von 2,5 angesetzt (vgl. Bebauungsplan „WA Römerfeld IV“, Markt Pilsting, 29.03.2020)

$4.709 \text{ m}^2 \text{ verbleibender Ausgleichsbedarf} / 2,5 = 1.884 \text{ m}^2$

Die Größe der Ausgleichsmaßnahme auf dem genannten Ökokonto beträgt somit 1.884 m^2

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Auf Grundlage der Vorabschätzung sind zum gegebenen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen notwendig.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nullvariante stellt zurzeit die einzige Planungsalternative dar (die Nicht-Durchführung des Vorhabens). In diesem Falle müsste eine alternative Fläche gesucht werden um den Bedarf zu decken. Dies könnte zu geringeren oder erheblicheren Auswirkungen auf die Umwelt führen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 26.04.2021 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5. Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Baugrundeignung Versiegelungsgrad Vorhandensein von Altlasten Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern Flurabstand zum Grundwasser Einflüsse auf Grundwasserneubildung Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Emissionen, Luftqualität Frischluftzufuhr und -transport, Kaltluftproduktion und -transport

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für eine detaillierte und genauere artenschutzrechtliche Betrachtung ist eine saP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) notwendig.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der des Marktes Pilsting, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von Markt Pilsting erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6. Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 26.04.2021 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.04.2021] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 26.04.2021]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 26.04.2021]

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.04.2021] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 26.04.2021]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 26.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 26.04.2021]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 26.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.04.2021] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 26.04.2021]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 26.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.04.2021]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 26.04.2021]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 26.04.2021] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.04.2021] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „GE Oberndorf“ des Marktes Pilsting beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel einzustufen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Ortsrandeingrünung sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen. Die lokal bedeutsamen Kiebitzpopulationen werden innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Lageplan des Geltungsbereiches.....	7
Abbildung 2. Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen.....	8
Abbildung 3. Topographie	9
Abbildung 4. Auszug Regionalplan der Region Landshut – Karte zur Raumstruktur.....	11
Abbildung 5. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	12
Abbildung 5. Planungsgebiet Blickrichtung Osten.....	17
Abbildung 6. Bodendenkmal im Umgriff des Plangebiets.....	19
Abbildung 7. Städtebauliche Konzeption	21
Abbildung 8. Auszug aus dem geltenden FNP	37
Abbildung 9. Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	26
Tabelle 2. Flächenbilanz Geltungsbereich	33
Tabelle 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	48
Tabelle 4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	49
Tabelle 5. Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	50
Tabelle 6. Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	51

E Abkürzungsverzeichnis

Flst.-Nr. = Flurstücknummer
FNP = Flächennutzungsplan
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl

F Verzeichnis der Anlagen

F1: Artenabfrage Landkreis Dingolfing-Landau
F2: Städtebauliche Konzeption (1:1000 auf DIN A3)
F3: Schalltechnischer Bericht des Büros GeoPlan vom 28.09.2021
F4: Geotechnischer Bericht des Büros GeoPlan vom 16.09.2021

F.1 Artenabfrage Landkreis Dingolfing-Landau

Vorkommen in Landkreis Dingolfing-Landau (279)

Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume Suche

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker
<u>Eptesicus serotinus</u>	Breitflügelmaus	3	G	u	?	4	
<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr		V	g	g	4	

Vögel

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK		EZA		Grünland	Äcker
				B	R	B	R		
<u>Accipiter gentilis</u>	Habicht	V		u		g		2	2
<u>Accipiter nisus</u>	Sperber			g		g	g	2	2
<u>Alda arvensis</u>	Feldlerche	3	3	s		s		1	1
<u>Anser albifrons</u>	Bläsgans				g			1	2
<u>Anser anser</u>	Gaugans			g	g			2	
<u>Anthus pratensis</u>	Wiesenpieper	1	2	s		s		2	3
<u>Ardea cinerea</u>	Graureiher	V		u		g	u	1	2
<u>Asio flammeus</u>	Sumpfohreule	0	1	s	s			3	3
<u>Asio otus</u>	Waldohreule			g		g		1	1
<u>Bubo bubo</u>	Uhu			g		g		1	2
<u>Buteo buteo</u>	Mäusebussard			g		g		1	1
<u>Calidris pugnax</u>	Kampfläufer	0	1		u			1	
<u>Charadrius dubius</u>	Flussregenpfeifer	3		g	g	s	g		2
<u>Chroicocephalus ridibundus</u>	Lachmöwe			g	g			1	1
<u>Ciconia ciconia</u>	Weißstorch		3	g	g			1	
<u>Circus aeruginosus</u>	Rohrweihe			g				2	1
<u>Circus pygargus</u>	Wiesenweihe	R	2	g	g			2	1
<u>Coloeus monedula</u>	Dohle	V		g	g	s		2	2
<u>Columba oenas</u>	Hohltaube			g		g		2	2
<u>Corvus corax</u>	Kolkrabe			g		g		2	2
<u>Coturnix coturnix</u>	Wachtel	3	V	u		s		1	1
<u>Crex crex</u>	Wachtelkönig	2	2	s	u	s		2	3
<u>Cuculus canorus</u>	Kuckuck	V	V	g		g		2	2
<u>Cygnus olor</u>	Höckerschwan			g	g	g	g	2	
<u>Delichon urbicum</u>	Mehlschwalbe	3	3	u		u		2	
<u>Egretta alba</u>	Silberreiher							1	3
<u>Emberiza calandra</u>	Graumammer	1	V	s	u			1	1
<u>Emberiza citrinella</u>	Goldammer		V	g		g		2	2
<u>Falco tinnunculus</u>	Turmfalke			g		g		1	2
<u>Fringilla montifringilla</u>	Bergfink				g		g		2
<u>Gallinago gallinago</u>	Bekassine	1	1	s	g	s		2	
<u>Grus grus</u>	Kranich	1		u	g			2	1
<u>Hirundo rustica</u>	Rauchschwalbe	V	3	u		u		2	
<u>Jynx torquilla</u>	Wendehals	1	2	s	u	s		3	2
<u>Lanius collurio</u>	Neuntöter	V		g	g	s		2	2
<u>Lanius excubitor</u>	Raubwürger	1	2	s	u			2	
<u>Larus canus</u>	Sturmmöwe	R		g	g		g	2	
<u>Larus michahellis</u>	Mittelmeermöwe			g	g	g		2	2
<u>Linaria cannabina</u>	Bluthänfling	2	3	s		s		2	1
<u>Locustella naevia</u>	Feldschwirl	V	3	g		u		3	
<u>Milvus migrans</u>	Schwarzmilan			g	g			2	
<u>Milvus milvus</u>	Rotmilan	V	V	g		g		2	2
<u>Motacilla flava</u>	Schafstelze			g				1	1
<u>Numenius arquata</u>	Grosser Brachvogel	1	1	s	u			1	2
<u>Oenanthe oenanthe</u>	Steinschmätzer	1	1	s	g	u	g	2	
<u>Oriolus oriolus</u>	Pirol	V	V	g				2	3
<u>Passer montanus</u>	Feldsperling	V	V	u		g		2	2
<u>Perdix perdix</u>	Rebhuhn	2	2	s					1
<u>Pernis apivorus</u>	Wespenbussard	V	3	g	g	g		2	
<u>Saxicola rubetra</u>	Braunkehchen	1	2	s	u	s		2	
<u>Streptopelia turtur</u>	Turteltaube	2	2	s				2	2

Markt Pilsting

Bebauungsplan "GE Oberndorf" - Begründung mit Umweltbericht

Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

<u>Sylvia communis</u>	<u>Dorngrasmücke</u>	V		g				2
<u>Sylvia curruca</u>	<u>Klappergrasmücke</u>	3		u	g		3	3
<u>Tringa glareola</u>	<u>Bruchwasserläufer</u>		1		g		2	
<u>Tringa ochropus</u>	<u>Waldwasserläufer</u>	R		a	a		2	
<u>Tyto alba</u>	<u>Schleiereule</u>	3		u			1	2
<u>Upupa epops</u>	<u>Wiedehopf</u>	1	3	s	g		2	
<u>Vanellus vanellus</u>	<u>Kiebitz</u>	2	2	s	s	s	1	1

Bei fehlendem Erhaltungszustand wenden Sie sich bitte an die Vogelschutzwarte
(vogelschutzwarte@lfu.bayern.de)

Lurche

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Acker
<u>Pelobates fuscus</u>	<u>Knoblauchkröte</u>	2	3	u			1

zum Download

Tabelle(n) exportieren (Format: CSV, Zeichenkodierung: UTF-8) - CSV

Die Arten werden mit Lebensrauminformationen exportiert.

Dokumente

Hinweis

der Rote Liste-Status kann abweichen zu der aktuell gültigen Roten Liste. Bitte Prüfen Sie den aktuellen Stand

Rote Liste gefährdeter Tierarten Bayerns

Rote Listen Deutschland (<https://www.rote-liste-zentrum.de/de/Die-Roten-Listen-1707.html>)

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat