

# UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### Deckblatt Nr. 2 SO „Oberes Moos“ in Ganacker

---

DES MARKTES PILSTING  
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Stand: **SATZUNGSFASSUNG**  
Datum: 22.05.2023

Bearbeitung Umweltbericht:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	3
1.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan.....</i>	<i>3</i>
1.1.1.2	<i>Weitere Fachplanungen .....</i>	<i>4</i>
1.1.1.3	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....</i>	<i>4</i>
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....</b>	<b>5</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	5
1.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....</i>	<i>5</i>
1.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden .....</i>	<i>5</i>
1.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....</i>	<i>5</i>
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	5
1.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche .....</i>	<i>5</i>
1.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen.....</i>	<i>7</i>
1.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume .....</i>	<i>7</i>
1.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....</i>	<i>8</i>
1.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser .....</i>	<i>10</i>
1.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft.....</i>	<i>11</i>
1.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....</i>	<i>12</i>
1.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter.....</i>	<i>12</i>
1.2.2.9	<i>Wechselwirkungen .....</i>	<i>13</i>
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	13
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	14
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....</b>	<b>14</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	15
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>15</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	15
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	15
1.4.3	Eingriffsregelung.....	15
1.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....</i>	<i>16</i>
1.4.3.2	<i>Ausgleichsfläche.....</i>	<i>17</i>
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>18</b>
1.5.1	Standortwahl.....	18
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	18
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	19
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>19</b>

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

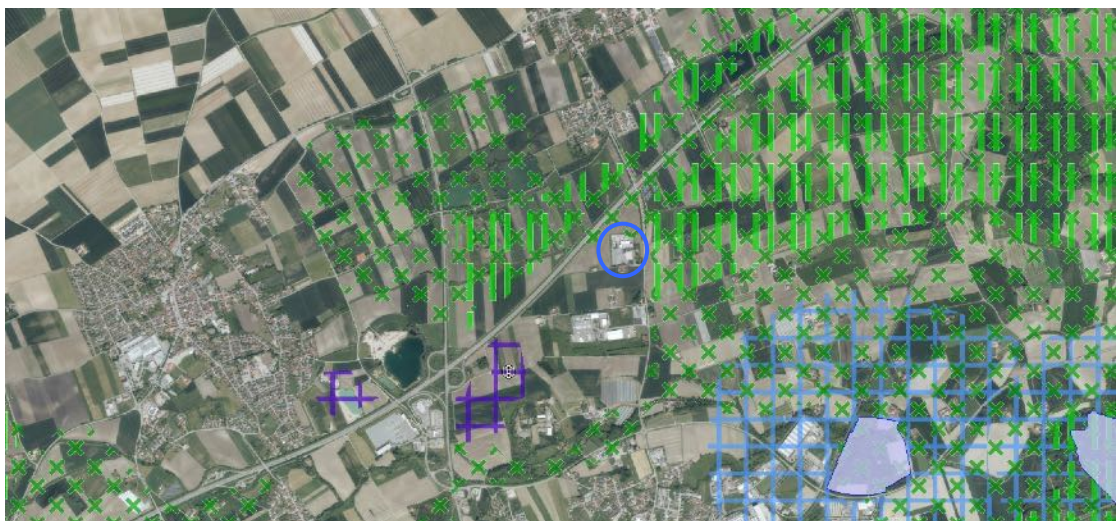
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

#### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

Der Markt Pilsting befindet sich im Regionalplan (REP) in der Region 13 – Landshut. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.



Ausschnitt mit Luftbild und mit digitalen Daten des Regionalplans aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Regionalplan Landshut (13): Nördlich des Geltungsbereichs, angrenzend, liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18. Nördlich der Autobahn A 92 sowie östlich der Kreisstraße 26 (Landauer Straße) liegen Flächen des „Regionalen Grünzugs 9 - Haidlfinger-, Wallersdorfer- und Ettlingermoos“. Südöstlich etwa 900m entfernt liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – Kronawittau. Etwa 770m entfernt befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze KS115 - Kies Landau-Nordwest. Die genannten Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets.

LEP: Karten und Texte können unter [www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de) eingesehen werden.

REP: Karten und Texte können unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

#### 1.1.1.2 Weitere Fachplanungen

##### Vorangegangene Planungen und Untersuchungen im Geltungsbereich

Bei der vorliegenden Planung (Deckblatt 2, 2. Änderung Bebauungsplan) sind die Inhalte bereits zuvor erfolgter Planungen zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker
- Flächennutzungsplan Deckblatt 31
  - o Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1603009 rev 1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 (Bestandteil des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1705050 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 29.06.2017 (Bestandteil Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)
- Geotechnischer Bericht IMH Neubau KTL-Anlage in einer bestehenden Halle, Fruchthof Landau a.d. Isar vom 22.04.2016

#### 1.1.1.3 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Wiesenbrüterkulisse	Aufgrund des gleichbleibenden

		Geltungsbereichs nicht zu erwarten
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Voraussichtlich nein, da neuen Betriebsabläufe bzw. Verkehrsbewegung en eine Verbesserung darstellen

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Oktober 2022.

#### 1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

#### Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsteils Ganacker, Gemarkung Ganacker, Gemeindegebiet Pilsting. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden, wird jedoch durch das geplante Vorhaben (neue Halle, Zelt) noch verstärkt.

Zu 2.: Es werden keine neuen Flächen überplant, alle geplanten Änderungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ (2016).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

Es werden keine zusätzlichen Flächen verbraucht. Flächen für den aufgrund der vorliegenden Planung erforderlichen Ausgleich liegen außerhalb des Vorhabenbereichs, sind jedoch nicht als „Flächenverbrauch“ zu werten, da es sich um eine Aufwertung von Flächen handelt.

*Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).*

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Durch die Planung können betrieblich erforderliche Anpassungen (Versiegelung von Verkehrsflächen, teilweise Überdachung Bereich neuer Halle sowie Zelt) erfolgen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **Gering** erheblich bewertet.

#### Prognose:



Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

#### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

##### Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von der Autobahn A92 im Westen und Norden, der Kreisstraße 26 im Osten und den bestehenden Betrieben bzw. Siedlungsgebieten aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung umgebender Flächen ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

##### Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelastung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Orte für LKW, Verladung und Lagerung werden durch das Vorhaben verändert. Bestehende Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen werden nicht erhöht, die jeweiligen betrieblichen Tätigkeiten werden jedoch durch das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs an andere Orte verlegt.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde bereits zu früheren Bauleitplanverfahren erstellt. Die entsprechenden Vorgaben sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans Deckblatt 2. Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung ist in Absprache mit dem technischen Umweltschutz am Landratsamt Dingolfing-Landau nicht erforderlich.

##### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

##### Bestand:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird derzeit als Betriebsflächen (z.B. Lagerung, Parken) genutzt. Es handelt sich derzeit um sickerfähige Schotterflächen. Westlich und nördlich liegen Grün- bzw. Ausgleichsflächen mit angepflanzten Gehölzen, die im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker (2016) festgesetzt wurden. Das Planungsgebiet ist umgeben von Landwirtschaftsflächen, überwiegend handelt es sich in diesem Bereich um Äcker. Diese sind Teil der Wiesenbrüterkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“ gemäß den Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Nördlich des

Vorhabens, etwa 130m entfernt, westlich der Autobahn A 92, liegt das Vogelschutzgebiet „7341-471.04 Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ (NATURA 2000-Gebiet).

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop innerhalb oder auf angrenzenden bzw. nahegelegenen Flächen zur Planung.

#### Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich zum Großteil um betrieblich bereits genutzte Schotterflächen. Im Westen sind Teile der Grünflächen und im Nordwesten Teile der Ausgleichsflächen betroffen. Diese sind anderenorts (in 480m Entfernung westlicher Richtung) 1:1 zu ersetzen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotop von der Planung betroffen.
- Der Geltungsbereich ist umgeben von Flächen der Wiesenbrüterkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“, bzw. liegt teilweise innerhalb, da die Flächen vermutlich vor dem Umsetzen der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker (2016) in die Kulissendaten aufgenommen wurden. Es erfolgen keine Eingriffe in diesen Bereich. Die geplante Ausgleichsfläche schafft einen weiteren Trittstein innerhalb der Wiesenbrüterkulisse.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von neuen und Ersatz von durch die vorliegende Planung überbauten Grünflächen und geplante Ausgleichsflächen, davon neue Ausgleichsflächen durch vorliegende Planung sowie Ersatz für überplante Ausgleichsflächen (Darstellung Grün- und Ausgleichsflächen siehe Planteil Bebauungsplan Deckblatt 2 zum Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker).
- Die bestehenden Gehölze im Westen und Norden des Planungsgebiets können vollständig erhalten werden.
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets und dessen Wirkraum. Konkrete Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden derzeit als Schotterflächen (Verkehrs- und Lagerflächen), Grün- und Ausgleichsflächen genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



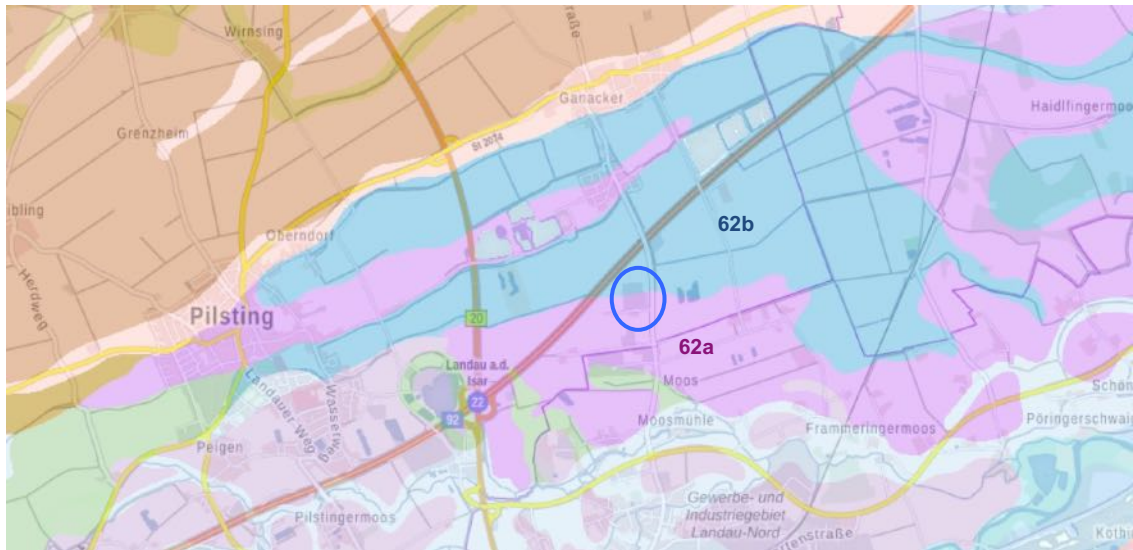


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
62b	Fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über Carbonatsandkies (Schotter)
62a	Fast ausschließlich Gley-Rendzina und Rendzina-Gley aus Schluff (Kalktuff oder Alm)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal. Östlich des Geltungsbereichs sind Bodendenkmäler verzeichnet, diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegt das Planungsgebiet auf der Einheit LT5AI (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 56 und 49). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich damit im mittleren bis hohen Bereich.

Gemäß den Karten des Regionalplans befindet sich etwa 770m entfernt, südwestlich des Vorhabens, das Vorranggebiet für Bodenschätze KS115 - Kies Landau-Nordwest.

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist durch den gegebenen Grundwassereinfluss als mittel bis hoch einzustufen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen ist gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landeamts für Umwelt ebenfalls mittel bis hoch (Stufe 4 nördlich, Stufe 5 südlich) eingestuft.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Es bestehen Rückhaltebecken auf dem Gelände.

Im Planungsgebiet liegt ein niedriger, intakter Grundwasserflurabstand vor. Das gesamte Gebiet liegt in einem „wassersensiblen Bereich“ (digitale Daten aus dem Fin-Web des LfU).

Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen im Planungsgebiet oder auf den benachbarten Flächen bzw. im Umkreis von 1km nicht vor. Gemäß den Karten des Regionalplans liegt südöstlich etwa 900m entfernt das Vorranggebiet für Wasserversorgung T42 – Kronawittau.

Die Böden sind sickertfähig und leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Bewertung / Planung:

- Oberflächengewässer liegen außerhalb des Planungsgebiets und unmittelbaren Wirkraum. Es sind keine Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden, es bestehen keine Hochwassergefahren.
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung (Regionalplan) und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.

- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser bleiben unverändert. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert, es kann jedoch ein größerer Flächenanteil durch Gebäude überbaut werden und dadurch Abflussspitzen erhöht werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird durch die zusätzliche Überbauung (durch Gebäude statt bisher Verkehrsflächen) in geringerem Ausmaß reduziert.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand (Bau ohne Unterkellerung) nicht eingegriffen (Grundwassergleichen gem. Umweltatlas/Hydrogeologische Karte M 1:100.000 liegen etwa bei ca. 335 mNN., Geländehöhen gem. DGM 25 (digitales Geländemodell Bayernatlas) ca. 336 mNN.
- Die Erkenntnisse aus dem Geotechnischen Bericht IMH Neubau KTL-Anlage in einer bestehenden Halle, Fruchthof Landau a.d. Isar vom 22.04.2016, sind bezüglich der geplanten baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen und bei Bedarf/Kenntnislücken weitere Untersuchungen durchzuführen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt (soweit möglich) und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

#### 1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge ist das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5 °C (Januar-Mittelwert -2,5 °C, Juli-Mittelwert 17,5 °C).

Die derzeit bewachsenen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen. Die Schotterflächen tragen zur Entstehung von Hitze und Staub im Planungsgebiet bei.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung aufgrund von weiterer Versiegelung/Bebauung auf derzeitigen Grün-/Ausgleichsflächen werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

**Bestand:**

Das Gebiet liegt südlich der Autobahn A92 und westlich der Kreisstraße DGF 26. Die Flächen erfolgen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Elemente (Autobahn, Gewerbeflächen) bestehen bereits Vorbelastungen in diesem Bereich.

Nördlich des Geltungsbereichs, angrenzend, liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18.

**Bewertung / Planung:**

- Durch das Vorhaben geht unbebaute Landschaft verloren. Die bereits vorhandene technische Überprägung der Landschaft, wird durch das Vorhaben erhöht.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im vorliegenden Deckblatt 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ festgesetzt.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Bauformen sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Trotz der Reduzierung der bisher geplanten Eingrünungen nach Norden und Westen ist durch den Erhalt von bestehenden heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Planungsgebiet weiterhin in die Landschaft eingebunden.

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

**Bestand:**

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.3.

Der Geltungsbereich ist umgeben von Flächen der Wiesenbrüterkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“, bzw. liegt teilweise innerhalb, da die Flächen vermutlich vor dem Umsetzen der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker (2016) in die Kulissendaten aufgenommen wurden.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Östlich des Vorhabens sowie der Kreisstraße 26 liegen Bodendenkmäler.

#### Bewertung / Planung:

- Es gehen Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches im Sondergebiet verloren. Diese Flächen müssen anderenorts ersetzt werden.
- Wiesenbrüterkulisse: Es erfolgen keine Eingriffe in diesen Bereich (Feld/Wiese).
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

#### 1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Durch die Planung gehen unbebaute Flächen verloren.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage bzw. in den Unterlagen vorangegangener Planungen (siehe Kap. 1.1.1.2. Weitere Fachplanungen) enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Siehe Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Siehe Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Ein ggf. erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstands sowie der vorliegenden Böden ist zu berücksichtigen. Ein erhöhtes Risiko von Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen.

#### 1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

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

#### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an weiteren versiegelten Flächen / überdachten



Bereichen kann dann am Betriebsstandort nicht gedeckt werden.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### 1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### 1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es gibt keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung

- Kompakte Bauweise
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

#### 1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

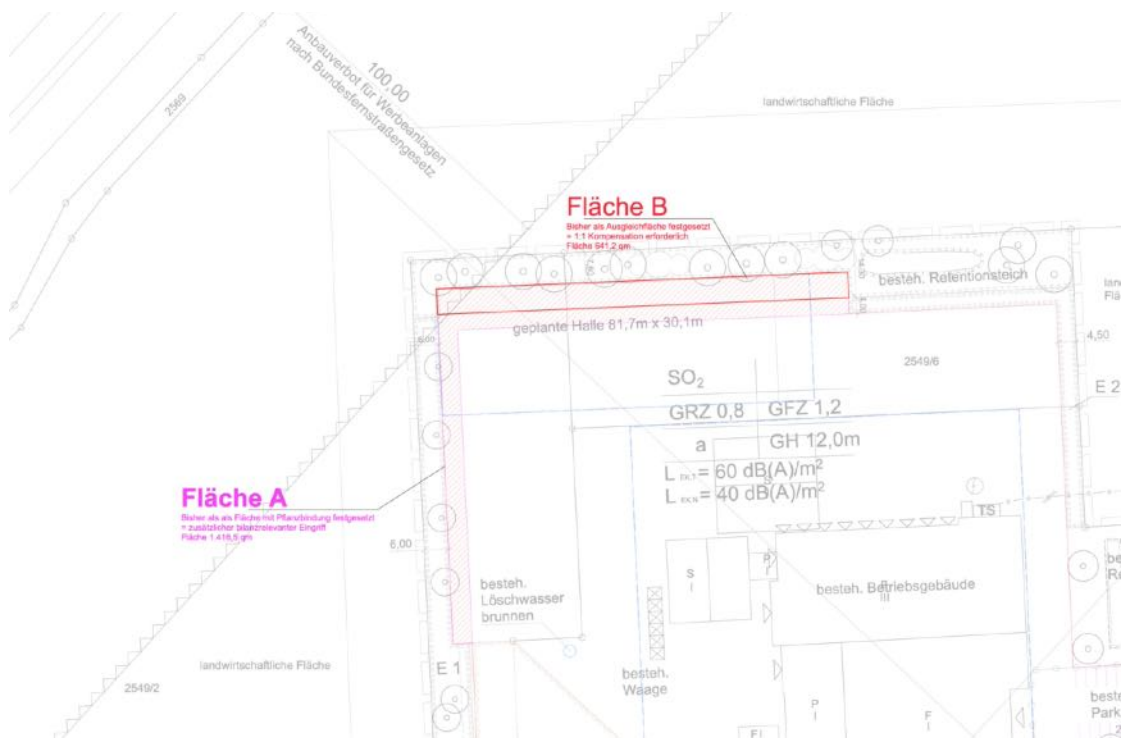
#### 1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums (Fassung 2003) für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

#### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

##### **Fläche A (als Ausgangszustand wird der Biotoptyp vor der Bebauungsplanaufstellung herangezogen)**

Ursprünglicher Zustand:	intensiv genutztes Ackerland
Bewertung des Umweltzustands:	Kategorie I
Planung:	Bauland, Verkehrsfläche und Grünland
Eingriffsschwere:	Feld A (hoher Versiegelungsgrad)
Minimierungsfaktoren siehe 1.4.1 bzw.:	Festsetzung Privater Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindungen, Ortsrandeingrünung
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	<b>Typ A I (0,3 – 0,6)</b>
Kompensationsfaktor gewählt:	<b>0,40</b>
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	<b>1.416,5 qm (Fläche A)</b>
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	<b>1.416,5 qm x 0,40 = 566,6 qm</b>



Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Nutzung des Regenwassers, Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ A I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 – 0,6 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad über 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,40** im vorliegenden Fall vertreten werden.

**Fläche B (Kompensation einer bisher als Ausgleichsfläche vorgesehenen Fläche, im Verhältnis 1:1)**

**Berechnung des Kompensationsbedarfs:**

<b>Fläche A:</b>	<b>= 566,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche B:</b>	<b>= 641,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt:</b>	<b>= 1.207,8 m<sup>2</sup></b>

#### 1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch Flächen außerhalb des Vorhabensbereiches im Geltungsbereich Nr. 2 gedeckt. Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Deckblatt Nummer 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ zugeordnet. Diese lautet wie folgt:

##### **Beschreibung der Fläche**

Bei der Fläche der Flurnummer 2806 handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Das gesamte Flurstück liegt im SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) 7341 – 471 „Wiesenbrütergebiet im unteren Isartal“. Das Grundwasser ist in diesem Bereich sehr hoch.

Ziel der Planung ist die Verbesserung des Wiesenbrüterlebensraumes.

Wiesenbrüter benötigen offene weit einsehbare Freiflächen. Entwicklungsziel auf den Flächen ist daher eine artenreiche, extensive Frischwiese als Offenlandbiotop. Durch die folgenden Festsetzungen wird die Fläche mit einer Gesamtgröße von **7.346** Quadratmeter in ihrer Standortqualität nach den Zielen des Naturschutzes aufgewertet. Der Anerkennungsfaktor dieser Fläche beträgt 1,3. Der rechnerische Anteil bzw. abgebuchte Teil dieser Fläche beträgt somit  $1.207,8 \text{ qm} / 1,3 = \mathbf{929,1 \text{ qm}}$

##### **Erstgestaltungsmaßnahmen**

Entwicklungsziel: extensive Frischwiese

- Oberboden Abtrag in einer Tiefe von 10-15 cm
- Pflügen und Ecken der gesamten Fläche
- Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Mähgutübertragung oder Regio-Saatgut

##### **Pflegemaßnahmen der Frischwiese**

- Zweimalige Mahd im Jahr (zweimalige Mahd der Frischwiese ohne Seigen erst ab dem vierten Jahr) 1.Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
- Entfernen des Mähguts
- Verwendung eines Schlegelmähwerks ist unzulässig.

### **Anerkennungsfaktor**

Für die gesamte Fläche gilt in Anerkennungsfaktor von 1,3

### **Sonstige Festlegungen**

Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

### **Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) der Erschließungsstraße herzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ist dadurch vollständig kompensiert.

## **1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **1.5.1 Standortwahl**

Die Marktgemeinde Pilsting hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Es besteht zudem konkreter Bedarf der geplanten Maßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgelände der Heiche Oberflächentechnik GmbH.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Vorhabens für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Bestehende Erschließung
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### **1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Vorhaben von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### 1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Pilsting und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

### 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den geplanten Maßnahmen auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände der Heiche Oberflächentechnik GmbH erfolgt eine verträgliche Erweiterung von Bebauung sowie eine weitergehende Versiegelung als bisher von Verkehrsflächen. Die Maßnahmen sind betriebsbedingt erforderlich. Schutzgebiete und geschützte Biotopflächen liegen außerhalb des Vorhabens. Die Lage im wassersensiblen Bereich, mit niedrigem, intakten Flurwasserabstand wurde bei der Planung (u.a. bzgl. Niederschlagswasser) berücksichtigt.

Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein weiteres Lärmschutzgutachten ist nach derzeitigem Kenntnisstand entbehrlich.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Schutzgebiete Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Martin Hiergeist

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.