

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT-NR.: 48

Markt Pilsting

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

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 08. Juni 2020
Entwurf Fassung 03. August 2020
Feststellung Fassung 19. Oktober 2020
FNP und Begründung:

INGENIEURBÜRO
Willi Schlecht
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7
94342 Straßkirchen

Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Umweltbericht:

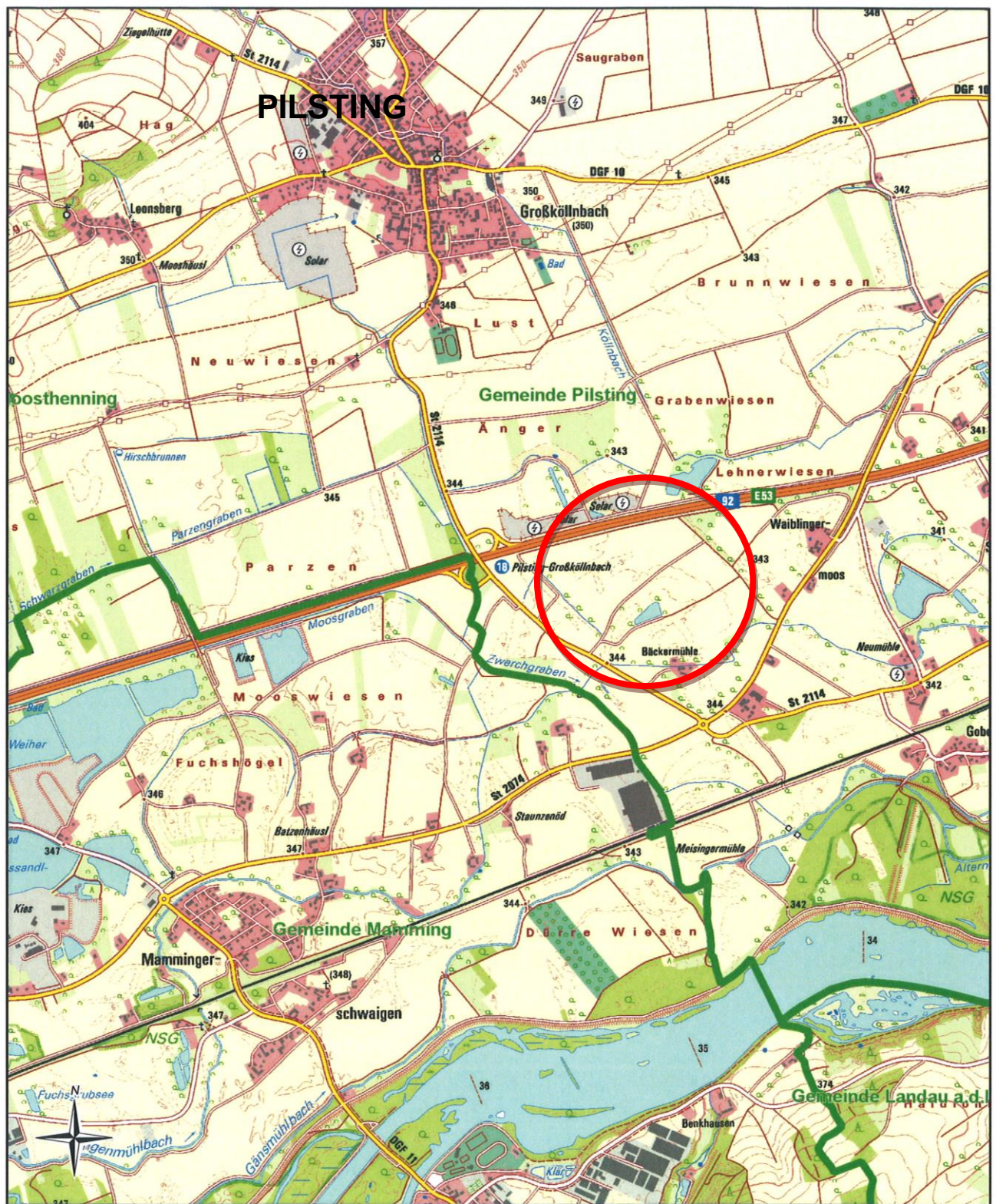


GeoPlan

GeoPlan GmbH
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
Tel. 09932/9544-0, Tel. 09932/9544-77
info@geoplan-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
1.1.	LAGE.....	3
1.2.	DERZEITIGE NUTZUNG UND GEGEBENHEITEN	3
II.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
2.1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	5
2.2.	PLANUNGSAUFTRAG.....	5
2.3.	VORGABEN UND BINDUNGEN	5
2.4.	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL.....	6
2.5.	PLANUNG	8
III.	NATUR UND UMWELT.....	13
3.1	BESTANDSSITUATION.....	13
3.1.1	NATURRAUM UND LANDSCHAFT	13
3.1.2	GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION	14
IV.	LANDWIRTSCHAFT	15
V.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	16
VI.	ALTLASTEN	16

Übersicht M: 1/25.000

Maßstab 1:25.000

0 250 500 750
Meter

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1. LAGE

Das betroffene Gebiet liegt ca. 3 km südwestlich der Ortsmitte von Pilsting an der Gemeindegrenze zu Mamming, unmittelbar an der A92-Autobahnanschlussstelle Pilsting-Großköllnbach. Der Weiler Bäckermühle liegt ca. 320 m südlich des Planungsgebiets, durch welcher der Längenmühlbach fließt.

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Dingolfing - Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 - Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.

Auf Grund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der regionalen Entwicklungsachsen Landshut-Deggendorf und Landau-Straubing, sowie der vorhandenen und geplanten Infrastruktur kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Autobahn A 92 und der Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach abgegrenzt. Im Westen schließt das bestehend ausgewiesene Industriegebiet (GI) an. Im Osten folgen Grünflächen und weiter landwirtschaftliche genutzte Bereiche. Im Süden wird ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung betrieben.

1.2. DERZEITIGE NUTZUNG UND GEGEBENHEITEN

Derzeitige Nutzung:

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung GI II umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,3 ha.

Die Planungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Norden führt ein Wirtschaftsweg entlang der Geltungsbereichsgrenze, der für die Autobahnmeisterei Wörth zur Pflege des Autobahnbegleitenden Entwässerungsgrabens und des Unterhalts eines Durchlasses unter der Autobahn dient. Der Wirtschaftsweg folgt der Flur-Nr. 2672 durch den Planbereich GI I und schließt derzeit an die Staatsstraße St 2114 im Westen an. Nordöstlich des Wirtschaftsweges Flur-Nr. 2672 begrenzt den neuen Planbereich ein Wirtschaftsweg mit Flur-Nr. 4306 ebenso im Südosten durch einen weiteren Wirtschaftsweg mit der Flur-Nr. 4303, der bis zur Anbindung an die Staatsstraße St 2114 führt. Südlich der Flur-Nr. 4305 und 4304 befindet sich eine kartierte Ökofläche Nr. 49665.

Topografie:

Das Gelände im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist relativ eben und liegt bei ca. 343,0 m ü.NN.. Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (A 92, St 2114) liegen höher als das Planungsgebiet

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Isartals und wird im Süden durch das Tertiärhügelland begrenzt.

Bodenverhältnisse:

Geologisch gesehen befindet sich die geplante Erweiterung des Industriegebietes GI II „Pilsting-Großköllnbach“ im Bereich von holozänen und teils würmeiszeitlichen Schottern in Form von Kiesen, die von Oberböden und Decklagen überdeckt sowie von den tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden.

Unter einer ca. 30 cm starken Mutterbodenschicht befindet sich teilweise eine ca. 60 cm starke schluffige Lage. Darunter sind sandige, teils schluffige Kiese gelagert. Der quartäre Schotter beginnt bei ca. 2 m unter GOK.

Grundwasserverhältnisse:

Gemäß einer Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 13.05.2020 liegt der Grundwasserspiegel geschlossen bei ca. 1,5-2,5 m unter GOK in den quartären Schottern. Vermutlich korreliert der erkundete Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Isar.

Die quartären Schotter stellen einen regional verbreiteten, gut durchlässigen und sehr ergiebigen Porengrundwasserleiter dar. Die Grundwasserfließrichtung kann als isarparallel angenommen werden.

Weiterhin ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, wie z. B. den bindigen Decklagen, in allen Tiefen, auch über dem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen.

Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde im Zuge der Erkundungen bis zu den maximalen Erkundungstiefen bei Tiefen von 1,40 m unter GOK bis 2,50 m unter GOK angetroffen. ein geschlossener Grundwasserspiegel in den quartären Schottern angetroffen. Vermutlich korreliert der erkundete Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Isar. Die quartären Schotter stellen einen regional verbreiteten, gut durchlässigen und sehr ergiebigen Porengrundwasserleiter dar. Die Grundwasserfließrichtung kann als isarparallel angenommen werden. Weiterhin ist witterungsbedingt mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, wie z. B. den bindigen Decklagen, in allen Tiefen, auch über dem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die hier behandelte Baumaßnahme in einem wassersensiblen Bereich. Es sind somit

vorliegend höher liegende Grund- und Schichtwasserspiegel bis zumindest Geländeoberkante möglich.

Der Bemessungswasserstand wird demnach unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags mit 342,0 m ü. NN. angegeben.

Altlasten:

Altlasten sind im Geltungsbereich des Erweiterungsplangebietes GI II nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler:

Auf dem Planbereich ist lt. Bayerischen Denkmal Atlas ein Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bodendenkmal D-2-7341-0292) kartiert (sh. Punkt Denkmalschutz).

II. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

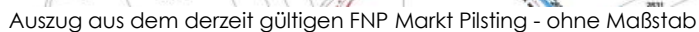
Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 20.04.2020 die Abänderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 48, sowie die parallele Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Erweiterung GI II „Pilsting-Großköllnbach“ für das Baugebiet beschlossen.

2.2. PLANUNGSAUFTRAG

In der Marktgemeinderatssitzung vom 20.04.2020 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Die Grünordnung und Ausgleichsflächenplanung werden durch die Geoplan GmbH aus Osterhofen erstellt. Die Umweltberichte, Eingriffsregelungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit den erforderlichen Kartierungen wird durch die Gesellschaft für Landschaftsarchitektur Schober aus Freising durchgeführt.

2.3. VORGABEN UND BINDUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



2.4. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Auf Grund der günstigen Lage des Planungsgebiets nahe der Autobahnanschlussstelle Pilsting-Großköllnbach und unmittelbar an der Staatsstraße St 2114 ist das Ziel der Ansiedlung von großflächigen Produktions- und Logistikflächen oder autobahnaffinen Gewerbe Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Somit soll eine möglichst flexible und gleichermaßen sparsame Erschließungsstruktur für die jeweiligen neuen Nutzer hergestellt werden. Produktions- und Logistikflächen im Bereich Automobilzulieferer, allgemeiner Logistik und Food Logistik (Lebensmittelzentrallager) können als autobahnaffine Nutzung angesehen werden. Zudem liegt der Flächenbedarf bei den o.a. Gewerbearten weit über 30.000 m² je Parzelle. Tag- und Nachtbetrieb lassen weiterhin eine Ansiedlung nahe an Wohnbaugebieten nicht zu. Großflächige Industriegebiete sind auch für andere Branchen geeignet.

Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:

Die Region soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart nachhaltig entwickelt werden durch

- o Stärkung und Sicherung der Wirtschaftsstruktur,
- o Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- o Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität,
- o Gewährleistung der Mobilität und Kommunikation für die wirtschaftliche Entwicklung,
- o Ausbau von standortspezifischen Stärken hinsichtlich Wirtschaft

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018 und Teilfortschreibung von 2019 weisen auf den Grundsatz der Vermeidung von Zersiedlung von Landschaft hin. Es lässt jedoch Ausnahmen ohne Anbindung an Siedlungsstrukturen zu, wenn

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer ... angewiesen ist,
- ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

(aus LEP Bayern 01.09.2013 Nr. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Z) - Anbindegebot (Z))

Im Marktbereich Pilsting ist kein Gebiet mit gleichwertiger Infrastruktur und Qualität in dieser Flächengröße verfügbar. Die Flächenareale des Bebauungsplans GI/GE/SO „Hietzinger Wiesen“ südwestlich der Autobahnanschlussstelle Landau a.d. Isar, die sich im Eigentum der VR-Immobilien GmbH befinden, sind vermarktet und bebaut. Die Ausweisung des Industriegebiets GI „Pilsting-Großköllnbach“ wurde bereits im Städtebaulichen Entwurf für die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Pilsting vom 14.09.2015 dargestellt und mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt.

Derzeit sind im Marktgemeindegebiet Pilsting in den ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebieten „Bürgerwiesen“, „Herrenäcker“ und „Fruchthof“ keine Bauflächen verfügbar. Diese Areale sind überwiegend kleinteilig und befinden sich in unmittelbarem Anschluss an bestehender Wohnbebauung. Sie sind für überwiegend mittlere und kleinere Gewerbeansiedlungen geeignet. Durch den Siedlungsanschluss sind hier Einschränkungen bei den Emissionen zu beachten.

Eine Standortprüfung im gesamten Gemeindegebiet ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits erfolgt (siehe oben). Hierfür wurde eine „Gesamtkonzeption im Städtebaulichen Entwurf für die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Pilsting“ vom 14.09.2015 erstellt. Im Planungsgebiet werden großflächige Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt, die an anderer Stelle nicht zulässig sind (vgl. Vorgaben des LEP: sog. Atypik).

Großflächige Gewerbebetriebe mit hohen Emissionen, wie für den Geltungsbereich vorgesehen, sind innerörtlich kaum realisierbar und stellen v.a. für das Schutzgut Mensch eine sehr hohe Beeinträchtigung dar.

Des Weiteren stehen keine weiteren Gewerbeflächen in diesen Größen zur Verfügung. Das Baugebiet Herrenäcker ist mit einer Freiflächen-Photovoltaik bebaut. Hier stehen nur noch Kleinflächen dem Markt Pilsting zur Verfügung. Bauflächen in den Baugebiet Bürgerwiesen sind ebenfalls nicht mehr verfügbar.

Der positive und weiter steigende Pendlersaldo im Landkreis belegt den Bedarf an weiteren v.a. großflächigen Gewerbeansiedlungen. Diese, sowie die ortsansässigen Beschäftigten sollen in der Region gehalten werden und Pilsting soll langfristig als Wirtschaftsstandort gesichert werden.

Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich somit derzeit nicht. Durch private Investoren ist bereits der Grunderwerb für GI II gesichert.

Vor diesem Hintergrund soll die derzeitige landwirtschaftliche Fläche als Erweiterung des Industriegebietes GI I nach § 9 BauNVO ausgewiesen werden um eine Ansiedlung von großflächigem und autobahnaffinen Gewerbe (über 3 ha) und Logistikunternehmen zu ermöglichen.

2.5. PLANUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für den zukünftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Erweiterung GI II „Pilsting-Großköllnbach“ (paralleles Verfahren) ist folgende Art der baulichen Nutzung geplant:

Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und großflächige produzierende Betriebe.

Weiterhin sind zulässig Anlagen, die im Rahmen von erheblich belästigenden produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten und Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Schlachtereien, Tankstellen sowie Groß- und Einzelhandelsbetriebe.

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist eine Grundstücksgröße von mind. 3 ha erforderlich.

Äußere Erschließung:

Der Anschluss dieses Gebietes GI II soll über die bereits errichtete Erschließungsstraße angebunden werden. Der A92-Autobahn-Anschluss „Pilsting-Großköllnbach“ liegt nordwestlich des Geltungsbereichs.

Die Strecke zwischen dem Autobahnanschluss und dem ca. 620 m entfernten Kreisverkehr mit der St 2074 im Süden ist derzeit mit 2.700 Kfz/Tag belastet. Über den Autobahn-Anschluss „Pilsting-Großköllnbach“ werden ca. 80 % des Schwerkverkehrs abgewickelt. Durch die geplante Industriegebietsausweisung bleibt die Leistungsfähigkeit des Anschlusses erhalten. Durch die Anbindung des Planungsgebiets an die St 2114 mit einer Linksabbiegespur, von der Autobahn her kommend, ist die Einmündung leistungsfähig und verkehrssicher.

Wirtschaftswege:

Im Norden führt ein Wirtschaftsweg entlang der Geltungsbereichsgrenze, der für die Autobahnmeisterei Wörth zur Pflege des Autobahn-begleitenden Entwässerungsgrabens und des Unterhalts eines Durchlasses unter der Autobahn dient. Der Wirtschaftsweg folgt der Flur-Nr. 2672 durch den Planbereich GI I und schließt derzeit an die Staatsstraße St 2114 im Westen an. Nordöstlich des Wirtschaftsweges Flur-Nr. 2672 begrenzt den neuen Planbereich ein Wirtschaftsweg mit Flur-Nr. 4306 ebenso im Südosten durch einen weiteren Wirtschaftsweg mit der Flur-Nr. 4303, der bis zur Anbindung an die Staatsstraße St 2114 führt.

Innere Erschließung:

Entlang der Südost-Grenze des Planbereichs GI I führt eine 7 m breite Erschließungsstraße, die in die Staatsstraße St 2114 im Westen einmündet. Diese Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer mit 27 m Durchmesser, von dort aus ist die Zufahrt zu dem Erweiterungsgebiet GI II geplant.

Die Fläche des Erweiterungsgebietes stellt Flächen für Betriebsgrößen von über 3 ha zur Verfügung. Abhängig von der zukünftigen Parzellenaufteilung ist die Anlage von inneren Erschließungsstraßen zulässig. Grundsätzlich ist jedoch die Zufahrt zu den Bauparzellen nur von der bestehenden Erschließungsstraße im Südosten her zulässig.

Abgrabungen und Auffüllungen

Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels müssen Aufschüttungen im Geltungsbereich zulässig sein, damit diese für Versickerungsanlagen und zum Hochwasserschutz mindestens 1 m über dem max. Grundwasserstand (Bemessungswasserstand gem. Baugrundgutachten 343,0 m ü.NN.) erfolgen können.

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sofern sie innerhalb der das Grundwasser schützenden Deckschicht stattfinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Lärmemissionen:

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros TAD – Technische Akustik von Herrn Dipl.-Ing. Klaus Boehmer aus Düsseldorf vom 05.06.2020 mit der Bericht-Nr. TA-D 2020-04-24 angefertigt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, welche Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente auf den Teilflächen des Industriegebiets zulässig sind, damit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich möglicher Büroeinheiten hat die schalltechnische Untersuchung des Büros TAD – Technische Akustik aus Düsseldorf zur Ermittlung der Verkehrsbelastung durch den Straßenverkehr Prognosezahlen für das Jahr 2030 auf Basis des Verkehrsmengenatlas Bayern 2010 und der Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Dr.-Ing Harald Kurzak herangezogen. Auf Grund der hohen Belastung ergeben sich für Büronutzungen Einschränkungen (Abrücken, Grundrissorientierung, Eigenschutz).

Festsetzungen zum Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplans:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
„GI II Pilsting- Großköllnbach“	GI1	ca. 88.000	73	58
„GI II Pilsting- Großköllnbach“	GI2	ca. 47.000	70	55

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Tagzeit				
Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	0	100	190	270
Endewinkel	100	190	270	0
Zusatzkontingente	3	0	5	10

Nachtzeit

Richtungssektor	A	B	C	D
Anfangswinkel	0	100	190	270
Endewinkel	100	190	270	0
Zusatzkontingente	2	0	5	9

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,k$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Koordinaten:

$X = 32766500,0$ / $Y = 5398500,0$.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Anmerkung zu Wohnungen/ Büros:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind auf der Industriegebietsfläche GI II nicht zulässig.

Lärmimmissionen:

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Autobahn A 92, dem bestehenden Industriegebiet GI I und den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur lärmmäßig betroffen. Mit einer stärkeren Verkehrsentwicklung durch die geplante Erweiterung GI II ist zu rechnen.

Zu dieser Vorbelastung kommen mit dem Plangebiet mögliche, weitere Emissionsquellen hinzu; einige andere entfallen durch Nutzungsänderungen (Landwirtschaft) bzw. werden mehr oder minder wirksam abgeschirmt.

In den Einzelbauverfahren ist der Nachweis zu führen und ggf. aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erarbeiten, um unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude (Aufenthaltsräume) zu vermeiden.

Staub und Geruch:

Auf Grund der direkten Lage zwischen der Autobahn A 92 und dem bestehenden Industriegebiet GI I hat das geplante Vorhaben keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchimmissionssituation.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorge orientierten technischen Richtlinie TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissionsschutzgesetz beruhenden Anlagenanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerrelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

Neben diesen bei Anlagenzulassung zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v.a. Durchgrünung, großkronige Bäume, Hecken- und Wandbegrünung) Wesentliches zu Gunsten der Lufthygiene zu leisten.

Im Ergebnis wird die geplante Erweiterung insoweit zu keiner entscheidenden Verschlechterung führen müssen, zumal die normativen Anforderungen einer beständigen Anpassung und fortschreibungsfähig sind.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung der umliegenden Felder entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern in Kauf genommen werden.

Lichtemissionen:

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

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

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

III. NATUR UND UMWELT

3.1 BESTANDSSITUATION

3.1.1 NATURRAUM UND LANDSCHAFT

Derzeitig wird der gesamte Geltungsbereich intensiv ackerbaulich genutzt.



Südwestlich bzw. an östlicher Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen. Diese stellen ins Kataster eingetragene Ökoflächen (ID: 49665 u. 49685) und gleichzeitig Teilflächen amtlich kartierter Biotopbereiche (7341-0122-004 u. 015 „Feuchtgebüsche, Hecken u.a. Kleinstrukturen im Isartal südlich von

Großköllnbach“ sowie 7341-1025-001 „Schilfstreifen an der Autobahn bei Großköllnbach“) dar.



Durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung (z.B. mechanische Bodenbearbeitung, Düngung, Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, etc.) ist auf diesen Standorten meist nur ein kleines, gut angepasstes Spektrum der Flora bzw. Fauna vorzufinden.

Jedoch ist aufgrund der großflächigen Ackernutzung, der Topographie und der freien Landschaft das potentielle Vorkommen boden-/ackerbrütender Vogelarten zu betrachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird zudem darauf hin-

gewiesen, dass bereits eine Lebensraumkartierung zu wiesenbrütenden Vogelarten auf der Fläche durchgeführt wurde. Laut Informationen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises befindet sich das Areal in der Wiesenbrüterkulisse Königsauer Moos, Großköllnbach (ID: 73410002). Des Weiteren befindet sich die Fläche innerhalb des großräumigen BayernNetzNatur-Projektes „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“.

3.1.2 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit der Industrieparzelle. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf die Herstellung einer leistungsfähigen Randeingrünung am Nord- und Ostrand und untergeordnet auch am Südrand. Im Norden hin zur BAB 92 ist die zweireihige versetzte Pflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen vorgesehen. Am östlichen bzw. südöstlichen Rand wird zur raumwirksamen Eingrünung eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern bzw. Heistern. Im Süden im Bereich der Zufahrt wird eine einreihige Hecke realisiert.

Die Zielsetzung der Grünordnungsplanung beruht auf einer bei dieser Gebäudehöhe und -masse zumindest langfristig raumwirksamen Einbindung der Gebäude in ihr Umfeld.

Ein optimaler Durchgrünungsgrad soll durch nachhaltige interne Flächen zum Anpflanzen mit einem Anteil von 20 % der privaten Grundstücksflächen und zusätzlicher Flächenindizes für die Pflanzung von Großbäumen erreicht werden.

Standortgerechter heimischer Sträucher in bestimmten Mindest-Pflanzgrößen und einem Anteil von 10 % Heistern sichert die landschaftsgerechte Eingrünung und das zeitnahe Erreichen der Raumwirksamkeit.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass keine unterirdisch verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen beschädigt werden. Siehe hierzu das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989. Bei Baumpflanzungen ist außerdem darauf zu achten, dass bei Erdkabeln eine Abstandszone von 2,50 m zur Baumpflanzung eingehalten wird.

Angrenzend zur Flurnummer 2657 wird ein 10 m breiter Grünland - Pufferstreifen geplant, sodass die südlich vorkommende Eidechsenpopulation positiv gestärkt wird. Um keine Beeinträchtigung von angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen durch das geplante Vorhaben hervorzurufen, werden diese durch geeignete Einfriedungen hin zum Industriegebiet abgetrennt.

Insgesamt wird durch die Straßenraumbegrünung und Überstellung der Parkplätze mit Großbäumen gleichzeitig auch eine Grüngliederung erzielt.

Es findet durch die Pflanzung der Gehölze und Sträucher keinerlei Beeinträchtigung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen statt. Bei den Baumpflan-

zungen ist zu angrenzenden landwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücken der Grenzabstand nach Art. 48 AGBGB eingehalten.

Die Gebäudeentwicklung ist mit Wandhöhen von bis zu 16,0 m max. Gebäudehöhe (über 344 m ü.NN.) nicht mehr in einem landschaftsverträglichen Rahmen, sondern sehr fernwirksam. Dies bedingt die großflächigen Eingrünungen des Industriegebietes am Ost-, Nord- und Südrand. Zudem besteht zu südlicher, westlicher und östlicher Richtung bereits eine wirksame Eingrünung, welche durch die Neupflanzungen verstärkt wird.

Ein festgesetzter Anteil von einem Großbaum je angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche sowie einem Großbaum je sechs private Stellplätze mit standorttypischen Baumarten sichert eine raumwirksame Durchgrünung und Grüngliederung. Die lagegenaue Zuordnung ist hier erst auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

IV. LANDWIRTSCHAFT

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Jedoch verpflichtet sich die Marktgemeinde Pilsting, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern (Firmen, etc.) des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen werden umverlegt, bzw. sind nach wie vor vorhanden und weiterhin zu gewährleisten.

V. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN

Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich ist eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (nachqualifiziert) auf den Flur-Nummern 2659, 2660 und 2661 kartiert (Bodendenkmal D-2-7341-0292). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im restlichen Bereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Nachdem auf der o.a. Fläche von einem Auffinden von Bodendenkmälern auszugehen ist, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Erdarbeiten erforderlich. Sie kann nur erteilt werden, wenn die geplanten tiefgründigen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, Wege, gerammte Stützen) mittels durchgehender Baggerschnitte unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freigelegt und dokumentiert werden. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten sind vom Verursacher (Bauträger) zu übernehmen.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Pilsting befinden sich in der Ortsmitte ca. 3 km vom Planungsgebiet entfernt. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die historischen Gebäude der Stadt Landau befinden sich überwiegend in der Stadtmitte, ca. 5 km vom Geltungsbereich entfernt. Trotz der Hanglage der Stadt Landau a.d. Isar sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

VI. ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren und folgende Hinweise zum Umgang mit diesen Altlasten beachtet werden:

Vor dem Rückbau ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen. Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung, einschl. Probenahmen durchzuführen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit

den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bau-schutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt abzustimmen.

Entwurfsbearbeitung
Flächennutzungsplan und Begründung:
Vorentwurf Fassung 08.06.2020
Entwurf Fassung 03.08.2020
Feststellung Fassung 19.10.2020

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

Entwurfsbearbeitung
Umweltbericht:
Vorentwurf Fassung 08.06.2020
Entwurf Fassung 03.08.2020
Feststellung Fassung 19.10.2020



GeoPlan

GeoPlan GmbH
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
Tel. 09932/9544-0, Tel. 09932/9544-77
info@geoplan-online.de

Willi Schlecht
Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Für den Antragsteller: 05. NOV. 2020
Pilsting, den



Martin Hiergeist
1. Bürgermeister
für die Marktgemeinde Pilsting
Martin Hiergeist
Erster Bürgermeister