

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### GE „Herrenäcker I“ Deckblatt Nr. 2

---

DES MARKTES PILSTING  
GEMEINDETEIL GROSSKÖLLNBACH  
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

Datum: 03.08.2020



1.	Rahmenbedingungen .....	3
1.1	Lage und Anbindung.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung.....	4
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.3.1	Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm .....	4
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen .....	6
2.	Angaben zum Planungsgebiet.....	7
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung .....	7
2.2	Verkehrsanbindung .....	7
2.3	Stromversorgung .....	7
2.4	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	8
2.5	Fernmeldewesen.....	8
2.6	Löschwasserversorgung .....	8
2.7	Spartengespräche .....	8
3.	Ziel und Zweck der Planung .....	8
4.	Städtebauliche Begründung/Entwurf .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche .....	9
5.4	Bauliche Gestalt.....	9
5.5	Verkehrsflächen .....	9
5.6	Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze .....	9
5.7	Grünordnung .....	9
6.	Immissionsschutz .....	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
8.	Umweltbericht .....	10
9.	Eingriffsregelung .....	10
10.	Denkmalschutz .....	10
11.	Flächenbilanz.....	11

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Grossköllnbach, des Marktes Pilsting im Landkreis Dingolfing-Landau, Region Landshut (Region 13) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern. Die Marktgemeinde Pilsting ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a.d. Isar zugeordnet. Auf Grund der günstigen Lage als Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse Landshut – Deggendorf (BAB 92) und der regionalen Entwicklungsachse Landau – Straubing (B 20) kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

Die Deckblattänderung Nr. 2 des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Herrenäcker, I“ umfasst ein Gebiet mit ca. 0,45 ha, das am südlichen Ortsrand von Großköllnbach im direkten Anschluss an die bestehende Ortschaft liegt und als Industrie- und Gewerbegebiet „Herrenäcker“ bezeichnet wird. Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an den Bebauungsplan GE / GI Herrenäcker II, im Norden an Gewerbeflächen und im Westen an das Sondergebiet PV.



Luftbild mit dem Planungsgebiet aus dem Bayernatlas

## 1.2 Derzeitige Nutzung

Derzeitige Nutzung: Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Herrenäcker, I“ durch das Deckblatt Nr. 2 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,45 ha. Im derzeit rechtsgültigen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan GE „Herrenäcker, I“, sowie im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als Industriegebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich befindet sich derzeit keine Bebauung. Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.



## 1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### 1.3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

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

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

Somit ist in diesem Bereich anzustreben, vielseitige Arbeitsplätze zu schaffen. Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sind von besonderer Bedeutung.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

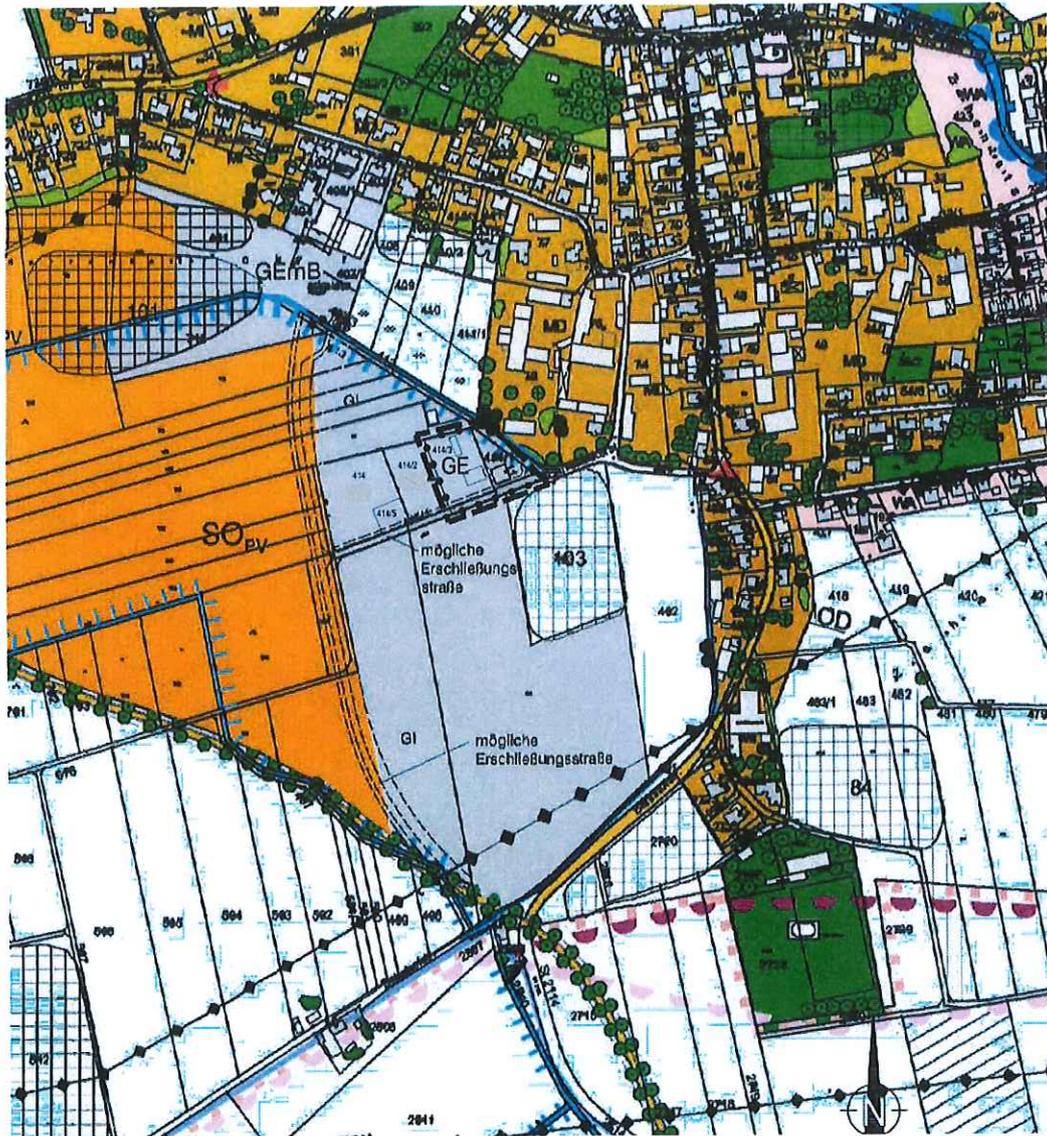
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Ebenfalls lautet ein weiterer Grundsatz Stärkung der Wirtschaft (LEP 2013 5.1 Grundsatz): 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.

Diesem Ziel wird entsprochen, da die geplante Deckblattänderung v.a. die Ansiedlung kleinerer, örtlicher Betriebe ermöglicht und dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, hier FNP DB 38

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 23.01.2013 durch Deckblattänderung Nr. 21 bzw. Deckblattänderung Nr. 38 mit Datum 11.07.2017 ist das Planungsgebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Im Osten grenzt das Gebiet an Mischgebietsflächen. Im Westen liegt das Sondergebiet PV(Anlage).

Am nördlichen Rand ist ein Graben mit fehlendem Pufferstreifen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Süden befinden sich weitere Industriegebietsflächen, welche innerhalb des Bebauungsplangebietes Herrenäcker II liegen.

Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan zu schaffen.

#### **1.4.2 Landschaftsplan**

Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde zeitgleich von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Einschränkende Aussagen im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

#### **1.4.3 Sonstige Bindungen**

Biotope sind gem. Biotopkartierung Bayern (Flachland, 1987) im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal. NATURA 2000-Gebiete sind nicht unmittelbar betroffen. Ca. 1 km südwestlich liegt das Fauna- Flora-Habitat-Gebiet „Königsauer Moos“ und ein Wiesenbrütergebiet.

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

## **2. Angaben zum Planungsgebiet**

### **2.1 Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 412, Teil, 413 Teil, 711 Teil, 712 Teil, 713, Teil, 714 Teil, 715 und 716 Teil schließt eine Fläche von 0,45 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bestehende Bebauung
- im Westen durch eine Sondergebiet mit PV-Anlagen
- im Osten Gewerbeflächen (GB Herrenäcker II) derzeit noch landwirtschaftlich genutzt
- im Süden Gewerbeflächen (GB Herrenäcker II) derzeit noch landwirtschaftlich genutzt

### **2.2 Verkehrsanbindung**

Das Planungsgebiet ist derzeit nur über einen Feldweg erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung und des parallel geänderten Bebauungsplanes Herrenäcker II DB Nr. 3 soll die derzeit als Feldweg dargestellte Verkehrsfläche im Norden des Planungsgebietes zu einer Öffentlichen Straße mit einer Breite von 7,50 m inkl. je 0,5 m beidseitiges Bankett umgewidmet und ausgebaut werden.

Diese Erschließung reicht aus Sicht des Marktes Pilsting aus, um die noch unbebauten Parzellen zu erschließen.

Die ursprünglich vorgesehene Nord-Südtrasse an der Westgrenze des Geltungsbereiches entfällt. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25m vorgesehen.

### **2.3 Stromversorgung**

Wie bisher

#### **2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde nochmals überprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Es befinden sich zwar durchlässige Böden im Planungsgebiet, aber deren Sickerfähigkeit reicht nicht aus, um das anfallende Niederschlagswasser zu beseitigen. Das bisher festgesetzte System der Rückhaltung in großzügigen Gräben und gedrosselter Ableitung in den Vorfluter wird beibehalten.

#### **2.5 Fernmeldewesen**

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

#### **2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt.

#### **2.7 Spartengespräche**

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es den geänderten Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension zu führen.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Pilsting nicht entgegen.

### **4. Städtebauliche Begründung/Entwurf**

Ziel der Planung ist den bisher als Industriegebiet festgesetzten Bereich in ein Gewerbegebiet (GE) umzuwidmen, da hierfür Bedarf besteht.

Das Quartier soll künftig über die bereits bestehende Straße „Herrenäckerstraße“ mit Wendefläche und die geplante neue Stichstraße im Norden mit Wendefläche erschlossen werden. Die bisherige Nord-Süd Trasse am Westrand des Geltungsbereiches wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Straßenbreite für die Nordtrasse ist mit ca. 6,50 m vorgesehen und zusätzlich einem beidseitigem Bankett von je 50cm.

Im Bereich der ehemals geplanten Straße wird auf die östliche Baumreihe verzichtet, da die straßenbegleitende Eingrünung in dieser Form nicht mehr erforderlich ist. Die westliche Baumreihe bleibt um das weitläufige Quartier zu untergliedern.

## **5. Festsetzungen und Planinhalt der Änderung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird das bisher festgesetzte Industriegebiet zum Gewerbegebiet umgewidmet, so dass die bestehenden und die geplanten Nutzungen untereinander konfliktfrei möglich sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Keine Änderungen

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche**

Die Baumgrenzen wurden entsprechend dem neuen Entwurf angepasst und nach Westen erweitert. Im Norden wurden diese nach Süden verschoben.

### **5.4 Bauliche Gestalt**

Keine Änderungen

### **5.5 Verkehrsflächen**

Änderungen siehe Kapitel 2.2 und Kapitel 4.

### **5.6 Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze**

Keine Änderungen

### **5.7 Grünordnung**

In der Pflanzfläche E2 wurde eine Zufahrt mit einer Breite von 6,0 m zugelassen. Die östliche Baumreihe entlang der ehemals geplanten Erschließungsstraße entfällt. Statt der ehemaligen Erschließungsstraße wurde ein Pflegeweg festgesetzt und die Rückhaltemulden nach Westen verschoben.

## **6. Immissionsschutz**

Die Umwidmung des Industriegebietes zum Gewerbegebiet und Sondergebiet stellt tendenziell eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der möglichen Immissionen dar.

Durch die dargestellte Verkehrsführung wird die derzeitige Verkehrsführung im Planungsgebiet geringfügig geändert. Diese Änderungen haben nur sehr lokale Auswirkungen, die sich insbesondere in schalltechnischer Sicht nur marginal auf das Umfeld auswirken.

Eine separate verkehrstechnische oder schalltechnische Untersuchung ist daher in Bezug auf diese Änderung der Verkehrsführung nicht veranlasst.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in ihrer Höhe unverändert beibehalten.

Da durch die Anlage des Wendehammers sowie des neuen Grünstreifens Flächen aus der gewerblichen Nutzung herausgenommen werden, wird insgesamt die vom Planungsgebiet ausgehende Geräuschemission geringfügig zurückgehen. Nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sind daher auch in Bezug auf die im Planungsgebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

#### **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Gegenüber den bisher möglichen Auswirkungen der Planung, hinsichtlich Natur und Landschaft, stellt die vorliegende Planung keine wesentliche Verschlechterung dar.

#### **8. Umweltbericht**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Herrenäcker, I“ in Großköllnbach werden die Schutzgüter voraussichtlich nicht negativ betroffen. Die Ausweisung als gewerbliche Fläche mit den festgesetzten Inhalten zum Städtebau und zur Grünordnung erfolgten bereits im Bebauungsplan GI „Herrenäcker, I“ und der bisherigen Deckblattänderungen. Durch die Korrekturen des bereits als Satzung genehmigten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung bzw. des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan GI „Herrenäcker, I“ sind für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Von einer schriftlichen Abhandlung und Abwägung der Schutzgüter wird daher abgesehen.

#### **9. Eingriffsregelung**

Bisher war in den Geltungsbereichen der beiden Planungen, erste Änderung des BPL Herrenäcker I und der zweite Änderung GI / GE Herrenäcker II eine Bilanzfläche von 17.801 qm zugrunde gelegt. Die derzeitige Bilanzfläche beläuft sich auf 17.273 qm. Die Planung stellt somit eine Verbesserung zum bisherigen Planungsstand dar.

#### **10. Denkmalschutz**

Keine Änderungen

## 11. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	4.450 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1.170 qm
öffentliche Straße	ca.	775 qm
öffentlicher Pflweg	ca.	395 qm
<u>davon Bauland</u>	ca.	930 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	2.350qm



Erster Bürgermeister  
Martin Hiergeist

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