

# DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG GI „HIETZINGER WIESEN“

**Fortschreibung des  
städtebaulichen Entwurfs  
für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**  
vom 10.12.2018

---



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 23. Juli 2018  
Entwurf Fassung 15. Oktober 2018  
Satzung Fassung 10. Dezember 2018



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

### INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**  
PLANUNGS GMBH  
HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
94342 Straßkirchen  
Telefon (09424) 9414-0  
Telefax (09424) 9414-30

# FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

FÜR DIE AUSWEISUNG  
VON GEWERBEFLÄCHEN  
IN DER MARKTGEMEINDE PILSTING



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
vertreten durch 1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

FORTSCHREIBUNG: 02. August 2018  
ÜBERARBEITET: 17. September 2018  
ÜBERARBEITET: 15. Oktober 2018  
ÜBERARBEITET: 10. Dezember 2018



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

### INGENIEURBÜRO

Willi **SCHLECHT**  
PLANUNGS GMBH  
HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
94342 Straßkirchen  
Telefon (09424) 9414-0  
Telefax (09424) 9414-30

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	AUFGABENSTELLUNG GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG .....	2
2.	LAGE DER GEMEINDE .....	4
3.	BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR .....	6
4.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN HIETZINGER WIESEN .....	10
4.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	10
4.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	10
4.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	14
5.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN BÜRGERWIESEN .....	16
5.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	16
5.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	17
5.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	18
6.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN HERRENÄCKER .....	23
6.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	23
6.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	23
6.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	25
7.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN FRUCHTHOF .....	27
7.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	27
7.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	28
7.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	29
8.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GE HEUWEG GANACKER .....	30
8.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	30
8.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	31
8.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	32
9.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GE TRATWIESENWEG GANACKER.....	33
9.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	33
9.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	34
9.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	34
10.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN AN DER DEGGENDORFER STRASSE GANACKER .....	35
10.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	35
10.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	36
10.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	36
11.	BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GI PILSTING-GROSSKÖLLNBACH.....	37
11.1	LAGE DES GELTUNGSBEREICHS .....	37
11.2	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	37
11.3	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION .....	38
12.	GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENERWEITERUNG GI PILSTING-GROSSKÖLLNBACH .....	40
13.	GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENERWEITERUNG GE BÜRGERWIESEN.....	40
14.	GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG GE PEIGEN .....	40
15.	KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT.....	41
16.	BESTANDSFLÄCHENAUFSTELLUNG.....	43
17.	BEDARFSNACHWEIS, ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....	46

## **1. AUFGABENSTELLUNG GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG**

Die Marktgemeinde Pilsting sieht sich vor die Aufgabe gestellt, für die langfristige Sicherung der gewerblichen Entwicklung Vorsorge zu treffen und für betriebliche Expansionsbedürfnisse der Bevölkerung, sowie für Ansiedlungswünsche ein ausreichendes Maß an gewerblich nutzbaren Bauflächen verfügbar zu halten. Dies trifft vor allem auf großflächige Entwicklungsgebiete zu.

Dazu wurde bereits 2015 der nachfolgende Städtebauliche Entwurf für die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Pilsting ausgearbeitet. Durch die inzwischen erfolgte Umsetzung der Ausweisung eines großflächigen Industriegebiets „Pilsting-Großköllnbach“ westlich von Pilsting und der Reduzierung der geplanten großflächigen Ausweisung der Fläche „Fruchthof“ auf den Bestand ist eine Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs erforderlich.

Diese Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen wird als sogenannte Alternativenprüfung den aktuellen Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Pilsting beigelegt, in welchen die Art der baulichen Nutzungen hinsichtlich der Großflächigkeit auf Grund der Umschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern durch ein Deckblatt abgeändert werden soll. Diese sind im Einzelnen die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan GI „Hietzinger Wiesen“ in Pilsting und durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan SO „Hietzinger Wiesen“ in Pilsting zur Änderung des Sonstigen Sondergebiets SO Motel.

Der nachfolgende Städtebauliche Entwurf soll in der Flächenbilanz aufzeigen, dass die derzeit ausgewiesenen gewerblichen Flächen nahezu bebaut oder nicht verfügbar sind. Somit kann der Bedarf für weitere Neuausweisungen nachgewiesen werden. Zudem wird dadurch aufgezeigt, dass neben den vorhandenen großflächigen Gewerbegebietsarealen Bedarf für eher kleinteiligere Gewerbeflächen für die Entwicklung der Marktgemeinde von Bedeutung ist. Mögliche Standorte in angebundener Lage werden aufgezeigt und untersucht.

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen ist eine entscheidende Voraussetzung für ein erfolgreiches Wirtschaftswachstum und den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss ausreichend dimensioniert und differenziert sein (Flächengrößen, Nutzungsmöglichkeiten, Erschließungsmöglichkeiten), um kurz- und langfristig auf Gewerbeexpansionen und Ansiedlungsinteressen reagieren zu können und der regionalen Bevölkerung die Möglichkeit der Gewerbeerweiterung bzw. Neuansiedlung bieten zu können.

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,

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 3

- 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

Vor diesem Hintergrund sollen zukünftig weitere Flächen in der Marktgemeinde Pilsting als Industriegebiete oder Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Hier sind neben angebondenen Gewerbeflächen auch nicht angebondene großflächige und autobahnaffine Gewerbe geplant.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 weißt auf den Grundsatz der Vermeidung von Zersiedlung von Landschaft hin. Es lässt jedoch nach der Teilfortschreibung (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern) vom 21.02.2018 ohne Anbindung an Siedlungsstrukturen zu (Z), wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebondener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebondener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebondener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebonden 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,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen

*Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

- *(G) Bei der Ausweisung von nicht angebundenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden*

*(aus LEP Bayern 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 Nr. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung)*

Somit sind auf Grundlage der Teilfortschreibung (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern) vom 21.02.2018 weitere Neuausweisungen im Marktgemeindegebiet ohne Anbindung an Siedlungsgebiete zulässig. Nun können jedoch auch hier kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angesiedelt werden.

## **2. LAGE DER GEMEINDE**

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.



**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 6

- DGF 6
- DGF 10
- DGF 26

Die Autobahn A92 läuft ca. 1,0 km südlich vom Ortskern an Pilsting vorbei. Die Anschlussstelle AS 19 Landau a.d. Isar liegt ca. 2 km östlich von Pilsting, die Anschlussstelle AS 18 Pilsting-Großköllnbach liegt ca. 4 km westlich.

Die Entfernung bis zum Mittelzentrum Landau a. d. Isar beträgt rund 5 km, zum Mittelzentrum Dingolfing rund 14 km und zum Oberzentrum Landshut rund 41 km.

Das Gemeindegebiet hat eine Flächengröße von etwa 71 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von 6.421 (Stand: 31.12.2013).

Naturräumlich ist das Plangebiet teilweise dem unteren Isartal, genauer der Isartaler Randmoorniederung und im Übrigen dem sog. Dungau, genauer der Isarraudaue, zuzuordnen.

Das Marktgemeindegebiet Pilsting wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auch mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe, vorwiegend Metallverarbeitung, Holzverarbeitung, Bekleidung und Hoch- und Tiefbau, sind angesiedelt.

Im Norden grenzen die Gemeinden Oberschneiding und Leiblfing des Landkreises Straubing-Bogen an das Gemeindegebiet an. Im westlichen Bereich grenzen aus dem Landkreis Dingolfing-Landau die Gemeinden Moosthenning und Mamming, im östlichen Bereich Wallersdorf und im Süden Landau a.d. Isar an.

### **3. BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR**

Bevölkerungsentwicklung Pilsting:

Stichtag	
01.12.1840	3130
01.12.1900	3800
13.09.1950	6439
31.12.1961	5508
31.12.1970	5429
31.12.1987	5570
31.12.2010	6199
31.12.2013	6421
31.12.2015	6499
31.12.2016	6492

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 7

Bevölkerungsentwicklung und Prognose:

Quelle Demographie-Spiegel für Bayern Stand April 2016

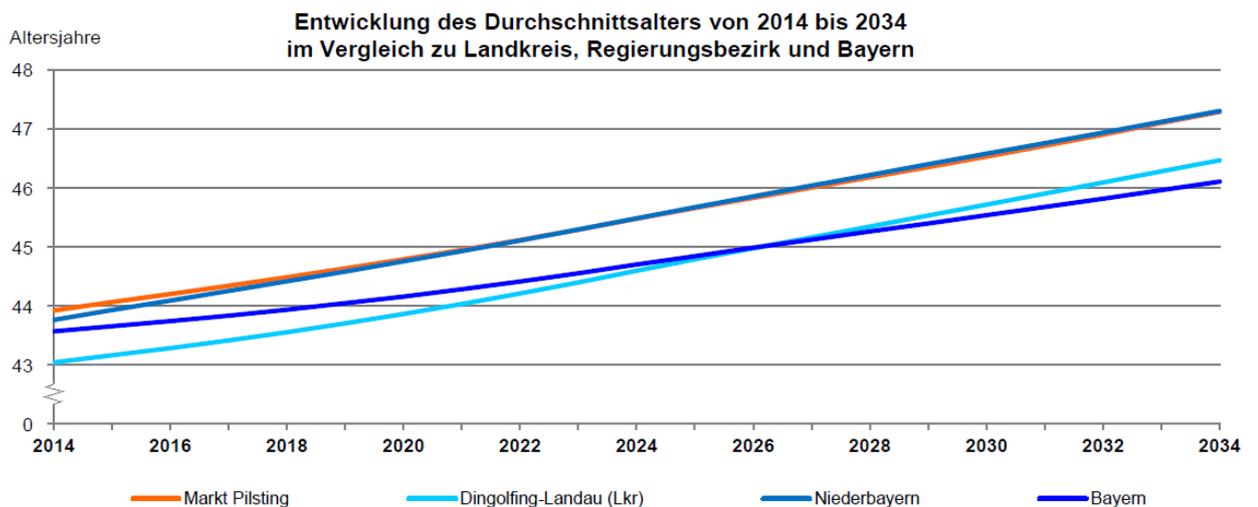
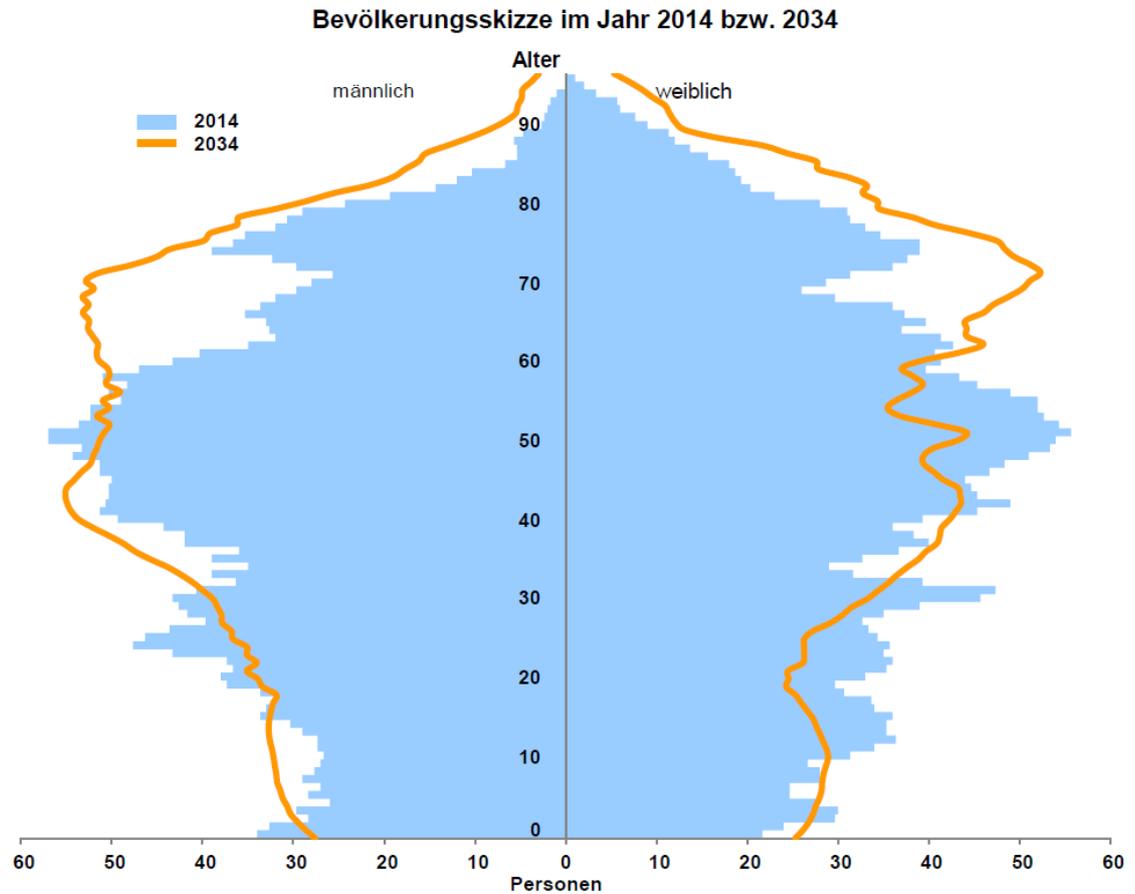
Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	6 454	1 070	4 054	1 330
2015	6 500	1 100	4 100	1 300
2016	6 600	1 100	4 200	1 400
2017	6 700	1 100	4 200	1 400
2018	6 700	1 100	4 200	1 400
2019	6 800	1 100	4 300	1 400
2020	6 800	1 100	4 300	1 500
2021	6 800	1 100	4 300	1 500
2022	6 800	1 100	4 300	1 500
2023	6 900	1 100	4 200	1 500
2024	6 900	1 100	4 200	1 600
2025	6 900	1 100	4 200	1 600
2026	6 900	1 100	4 200	1 600
2027	6 900	1 100	4 100	1 700
2028	6 900	1 100	4 100	1 700
2029	6 900	1 100	4 000	1 800
2030	6 900	1 100	4 000	1 800
2031	6 900	1 100	4 000	1 800
2032	6 900	1 100	3 900	1 900
2033	6 900	1 100	3 900	1 900
2034	6 900	1 100	3 900	1 900

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 8



Die Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Pilsting schwanken in den letzten Jahren leicht. Der Bevölkerungszuwachs resultiert in hohem Maß aus der positiven Wanderungsbilanz. Die natürliche Entwicklung zeigt in den 70er Jahren einen Einbruch auf. In den letzten Jahren ist jedoch der Zuwachs wieder steigend.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 9

Auf Grund der genehmigten Neubauten und vorliegenden Bauanfragen an die Marktgemeindevverwaltung ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch zukünftig im Perspektivzeitraum von 12-15 Jahren als steigend zu bezeichnen.

Die Statistik „Bauen und demographischer Wandel“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Mengkofen, Stand April 2016) prognostiziert sowohl für den Markt Pilsting als auch für den gesamten Landkreis Dingolfing-Landau eine Bevölkerungszunahme.

Die Vergleichswerte innerhalb Bayerns jedoch zeigen allgemein eine insgesamt steigende Entwicklung der Bevölkerung. Die zu erwartende positive Einwohnerentwicklung in der Region um Pilsting resultiert vorrangig aus den Wanderungsgewinnen.

Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Marktgemeinde, die Bevölkerungsentwicklung nicht nur zu stabilisieren, sondern auf den weiterbestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren. Dies umfasst die weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort, Schaffung familien-, kinder-, und seniorenspezifischer Angebote, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter, Sicherung und Ausbau der lokalen Versorgungsfunktionen und in erster Linie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die nachfolgende Beschäftigungsentwicklung stützt sich auf die Zahlen der Arbeitsagentur und umfasst die Jahre 1980 bis 2014.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Pilsting (Stichtag 30.06.):

**1980 1985 1990 1995 2000 2005 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016**

1 305 1 359 1 429 1 360 1 466 1 347 1 050 1 030 1 069 886 839 828 935

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte Landkreis Dingolfing-Landau (Stichtag 30.06.):

**1980 1985 1990 1995 2000 2005 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016**

28 300 31 482 37 227 36 487 40 435 42 753 42 343 44 130 45 199 46 409 48 456 49 522 50 594

Die Marktgemeinde Pilsting weist 2016 insgesamt 935 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte auf. Dies entspricht einer Beschäftigtenquote von 14,4 %. Die entsprechenden Vergleichszahlen für den Landkreis Dingolfing-Landau liegen bei 53,2%. Die Struktur der Beschäftigung weist sowohl im Landkreis als auch in Pilsting

einen deutlichen Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe auf. Die Wirtschaftsstruktur hat sich die letzten Jahre nur geringfügig geändert.

In Summe bleibt festzustellen, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Pilsting in den letzten Jahren gegenüber dem Landkreis zurückgeblieben ist. Dieser Entwicklung muss entgegengewirkt werden.

Im Hinblick auf das Wachstum des gewerblichen Sektors im Landkreis Dingolfing-Landau lässt sich eine hohe Bedeutung des gewerblichen Flächenbedarfs feststellen, dessen Entwicklung auch in Zukunft mit Flächeninanspruchnahme einhergehen wird. Durch die nur im geringen Maße verfügbaren gewerblichen Bauflächen in der Marktgemeinde Pilsting ist die unterdurchschnittliche Entwicklung des gewerblichen Sektors zurückzuführen.

Die Lage an den regionalen Entwicklungsachsen Landshut-Deggendorf und Landau-Straubing, sowie an der Autobahn A92 ist für die Zukunft der Marktgemeinde von entscheidender Bedeutung. Durch das inzwischen relativ geringe Flächenangebot für Gewerbe (v.a. großflächige Gewerbeansiedlungen) westlich von Dingolfing/Landshut bis nach München liegt hier ein großes Potenzial. Der Arbeitgeber BMW in Dingolfing will mittel- und langfristig die Vorproduktion ausbauen und wird auch zukünftig neue Zulieferer und Produzenten benötigen.

#### **4. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN HIETZINGER WIESEN**

##### **4.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Die Gewerbeflächen „Hietzinger Wiesen“ umfassen das ehemalige Sondergebiet "GWZ Pilsting", welches durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI "Hietzinger Wiesen" als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) ausgewiesen wurde, sowie östlich davon zwischen der Autobahn A92 und der Bundesstraße B20 ein Sondergebiet für einen Autohof, sowie Gastronomie, Motel und Logistik.

Das betroffene Gebiet liegt nahe der Gemeindegrenze zwischen der Marktgemeinde Pilsting und der Stadt Landau a.d. Isar. Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns des Marktes Pilsting und ca. 500 m östlich der sog. "Weihersiedlung" an der Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Autobahn A92 und der Anschlussstelle Landau-B20 und im Osten von der Bundesstraße 20 eingeschlossen. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Planungsgebiet an. Im Süden befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, großflächige Ausgleichsflächen sowie der Längenmühlbach.

##### **4.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN**

Durch das Deckblatt Nr. 28 zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der westliche Planungsbereich als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 11

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha. Weiterhin sind zulässig Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind. Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen.

Durch eine Deckblattänderung soll jedoch eine Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzt werden, die die o.a. Mindestgröße von 3 ha unterschreitet. Jedoch ist auch hier nur Gewerbe zulässig, das den Ausnahmen vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes entspricht. Zulässig sind somit ausschließlich Gewerbebetriebe und Anlagen die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden, von welchen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind. Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen, sowie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 28 Flächennutzungsplan

Durch das Deckblatt Nr. 29 zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der östliche Planungsbereich als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof und Gaststätte (§ 11 (2) BauNVO) - SO Autohof-Gaststätte:

Zulässig ist ein Autohof, bestehend aus Stellplatzanlagen für LKW und PKW, Tankstelle, Schank- und Speisewirtschaften, Fast-Food-Betriebe, Sanitäreinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kraftfahrzeugwerkstätten (LKW-orientiert) und Waschanlagen, Läden (mit Ausnahme von Erotik-Shops) für Reisebedarf sowie Ersatzteile, Betriebsstoffe, Werkzeuge und Zubehör für Kraftfahrzeuge, bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 400 m<sup>2</sup>, einschl. der Verkaufsflächen in der Tankstelle.

Unzulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Vergnügungstätten und Spielhallen, sowie Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe, Erotik-Shops und Läden mit einem überwiegend ähnlichen Sortiment, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Motel (§ 11 (2) BauNVO) - SO Motel:

Zulässig ist ein Beherbergungsbetrieb (Motel) mit dem Motel zugeordneten Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für Gesundheit und Fitness, Appartements mit Kochgelegenheiten, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.

Unzulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik (§ 11 (2) BauNVO) - SO Logistik:

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit gewerblichem Charakter Logistik. Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distribution-logistik für Güter unterschiedlicher Art,
- logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe (z.B. autobahnaffine Zwischenlagerstätten für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge), Güterverkehrs- und Verteilerzentren,
- Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen

sowie die hierzu erforderlichen Gebäude und Räume für Verwaltung, Dienstleistung und Versorgung einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 13



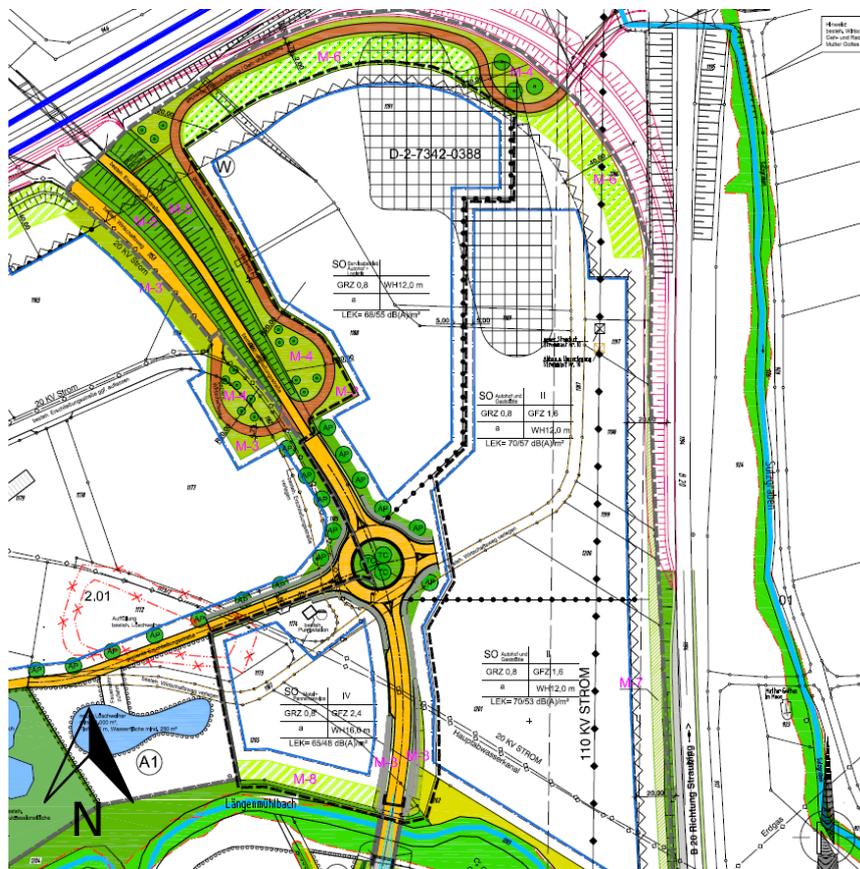
Auszug aus dem Deckblatt Nr. 29 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan GI "Hietzinger Wiesen" (ehemal. SO "GWZ Pilsting") umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,5 ha.



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan GI „Hietzinger Wiesen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO "Hietzinger Wiesen" bzw. Deckblatt Nr. 1 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,7 ha.



Auszug aus dem Bebauungsplan Sondergebiet „Hietzinger Wiesen“

### 4.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Die beiden o.a. Bebauungspläne „Hietzinger Wiesen“ umfassen einen Gesamtgeltungsbereich von 25,2 ha. Davon entfallen lediglich ca. 144.159 m<sup>2</sup> auf die Bauparzellen. Auf die restlichen 10 ha in Bebauungsplan entfallen die Erschließungsstraßen mit dem Straßenbegleitgrün, Wirtschaftswegen, öffentlichen Grünflächen für z.B. Löschweiher und Regenwasser-Retentionsflächen, sowie naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.

Der Standort der Gewerbeflächen „Hietzinger Wiesen“ wurde auf Grund der günstigen Lage des Planungsgebiets nahe der Autobahnanschlussstelle Landau und vor dem Hintergrund der 2017 stattgefundenen Entschärfung des Knotenpunktes DGF3/B20 durch ein Brückenbauwerk gewählt. Das Ziel war die Ansiedlung von großflächigen Logistikunternehmen oder autobahnaffinen Gewerbe. Somit sollte eine möglichst flexible und gleichermaßen sparsame Erschließungsstruktur für die jeweiligen neuen Nutzer hergestellt werden.

Der überwiegende Teil der Bauparzellen wurde durch den Investor im Zeitraum 2017 bis 2018 bereits vermarktet.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 15

Auf dem SO Motel „Hietzinger Wiesen“ wurde ein Motel mit Schulungszentrum (Fa. Petzenhauser) errichtet. Die Parzelle des SO Logistik „Hietzinger Wiesen“ wurde an MAN verkauft. Hier wird der Bau der Fertigungsstätten demnächst abgeschlossen werden. Die beiden Grundstücksflächen im SO Autohof/Gaststätte „Hietzinger Wiesen“ wurden im Norden mit einer Tankstelle, einem Autohof mit zugehörigen LKW-Stellplätzen und im Süden mit einer KFZ-Werkstätte überwiegend für LKW (Fa. Mossandl) bebaut.

Das großflächige Areal des Industriegebiets GI „Hietzinger Wiesen“ befindet sich im Besitz der VR-Bank Pilsting und wird derzeit durch den Investor vermarktet. Hier soll ein großflächiger Logistikbetrieb mit gebrauchten KFZ angesiedelt werden. Der Verkauf steht kurz bevor, bzw. der Bauantrag zu der Gewerbeanlage wurde vorab bereits bei der Marktgemeinde Pilsting eingereicht, so dass diese Fläche als nicht mehr verfügbar, jedoch derzeit noch unbebaut eingeordnet wird.

Durch eine Deckblattänderung soll eine Teilfläche im Südwesten des Geltungsgebietes des GI festgesetzt werden, die die o.a. Mindestgröße von 3 ha unterschreitet und somit die Deckblattänderung bedingt. Auf dieser Fläche soll ein MAN-Testbetrieb (Logistik mit 24 h-Betrieb) angesiedelt werden. Auch hier steht der Kauf unmittelbar bevor, der Bauantrag ist vorgezogen und bei der Gemeinde eingereicht, so dass diese Fläche ebenfalls als nicht mehr verfügbar, jedoch derzeit noch unbebaut eingeordnet wird. Dieser MAN-Testbetrieb entspricht den Ausnahmen vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes, da von diesem schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Hietzinger Wiesen“ mit Parzellengrößen

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 16

Die Brutto-Fläche nach den rechtsgültigen Bebauungsplänen beträgt 25,2 ha. Davon entfallen lediglich 144.159 m<sup>2</sup> auf die bebaubaren bzw. bebauten Parzellen. Die nachfolgenden Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

Flächenbestand Gewerbeflächen „Hietzinger Wiesen“:

<b>"Hietzinger Wiesen"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>144.159 m<sup>2</sup> netto</b>			
Industriegebiet GI Hietzinger Wiesen (ehemalige Fläche GWZ)	0 m <sup>2</sup>	75.599 m <sup>2</sup> (Vermarktung durch priv. Investor derzeit im Abschluss)	0 m <sup>2</sup>
SO Motel Hietzinger Wiesen	6.925 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Logistik Hietzinger Wiesen	23.825 m <sup>2</sup> (verkauft an MAN, Bebauung läuft gerade)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Autohof/Gaststätte Hietzinger Wiesen - Bereich Autohof, Rastplatz	23.225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Autohof/Gaststätte Hietzinger Wiesen – Bereich LKW-Werkstätte	14.585 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	<b>68.560 m<sup>2</sup></b>	<b>75.599 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Im Südwesten des Geltungsbereichs soll sich ein Bauwerber ansiedeln, der LKWs umbaut („Eurolines“). Hier werden Computer und Reifen sowie andere LKW-Teile auf- und umgerüstet, sowie der Umbau vor Ort getestet. Auf Grund der zeitlich straffen Organisation im Arbeitsablauf ist hier ein 3-Schicht-Betrieb vorgesehen, der gegen eine Nähe zu einer Wohnbebauung spricht. Weiter ist durch den Betreiber die Nähe zur Autobahn von entscheidender Bedeutung, ebenfalls auch die Nähe zum LKW-Service-Zentrum von M.A.N, welches gerade im Nordosten des Gewerbe- und Industriegebiets „Hietzinger Wiesen“ errichtet wird. Der geplante Betrieb ist als industrielle Nutzung, v.a. auch wegen des 24-Stunden-Betriebs und der Schallschutzproblematik, einzuordnen. Der Flächenbedarf für das Grundstück liegt bei ca. 6.000 m<sup>2</sup>, was der Festsetzung des Bebauungsplanes der Mindestgröße von 3 ha widerspricht. Aus diesem Grund soll in einer Deckblattänderung für das geplante Grundstück im Südwesten in einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> die 3 ha-Regelung entgegen den Zielen der Landesentwicklung entfallen.

## **5. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN BÜRGERWIESEN**

### **5.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Die Gewerbeflächen „Bürgerwiesen“ liegen ca. 500 m südwestlich des Ortskerns des Marktes Pilsting.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

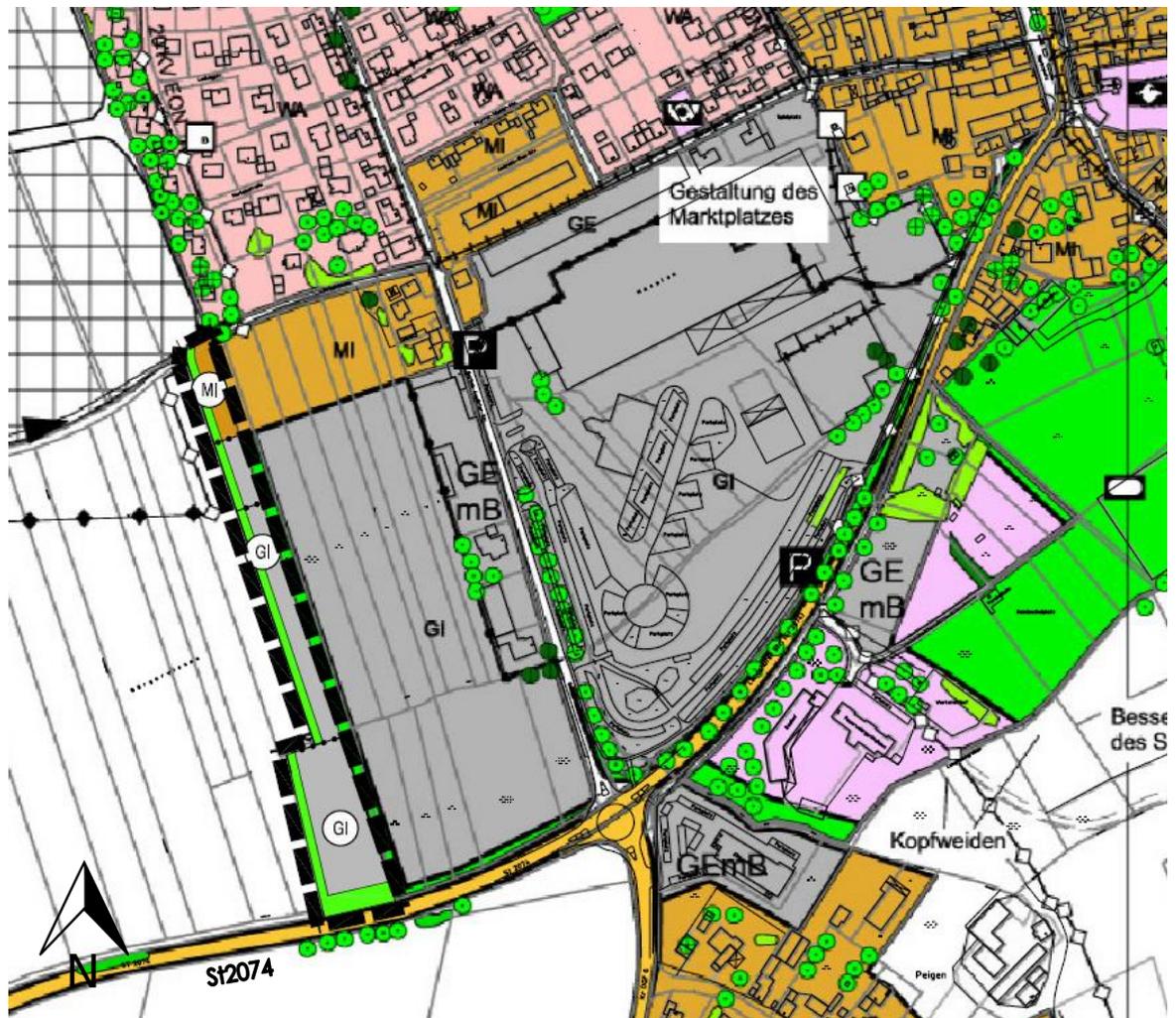
Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 17

Das Gebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen. Im Süden und Osten werden die Planflächen durch die Staatsstraße St 2074 begrenzt. Gemäß Flächennutzungsplan schließt im Norden das Gewerbe- und Industriegebiet an bestehende Bebauung an, die als Mischgebiet (MI) und teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.

**5.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich überwiegend als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Es befinden sich jedoch auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Norden.



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,9 ha. Die Erweiterungsfläche im Westen beträgt ca. 1,15 ha.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Bürgerwiesen“

### 5.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Bürgerwiesen“ und der Erweiterungsfläche im Westen entfallen westlich der Gottlob-Auwärter-Straße aus den gesamt 71.907 m<sup>2</sup> netto ca. 12.892 m<sup>2</sup> auf die Mischgebietsflächen, ca. 8.467m<sup>2</sup> auf Gewerbegebietsflächen und ca. 50.548 m<sup>2</sup> auf Industriegebietsflächen. Die unmittelbar westlich an die Gottlob-Auwärter-Straße angrenzenden Parzellen sind bebaut und beherbergen bestehende Gewerbebetriebe, die teilweise seit mehreren Generationen geführt werden, sowie auf der Flur-Nr. 599/8 im GE4 ein Wohnen im Gewerbe. Die Flächen im GI4 entlang der Landshuter Straße sind durch

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 19

den Markt Pilsting bereits alle vermarktet und teilweise schon bebaut (SB-Autowaschanlage, KFZ-Händler, KFZ-Aufbereitung, Automobilpark Auwärter).

Die restlichen Flächen nordwestlich davon (GI 3a und 3b, MI) sind für die mittelfristig gesehene geplante betriebliche Erweiterung der Fa. Gillhuber Logistik + Dienste vorgesehen und im Privatbesitz. Der Hauptsitz der seit 1959 bestehenden internationalen Logistikfirma ist in Garching. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Erweiterung des Logistikbetriebs sehr groß.



Das Industriegebiet GI 4 wurde von der Marktgemeinde Pilsting komplett vermarktet. Es befinden sich eine Autowaschanlage, KFZ-Werkstätten und -Ausstellungshallen südlich der Erschließungsstraße. Die derzeit noch unbebaute Fläche ist verkauft, so dass diese als nicht mehr verfügbar, jedoch unbebaut eingeordnet wird.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 20

Die nachfolgenden Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

Flächenbestand „Bürgerwiesen“ Westlich der Gottlob-Auwärter-Straße:

<b><u>BBP "Bürgerwiesen"</u> <u>Westlich der Gottlob-</u> <u>Auwärter-Straße</u></b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche 71.907 m <sup>2</sup> netto			
GI4	18.650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Gillhuber Logistik + Dienste, besteh. Be- triebssitz GE4	4.546 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 599/8, Wohnen im Gewerbe	1.441 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 599 und 599/9	2.481 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 600, 601, 599/4 und 599/7 MI	2.746 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Gillhuber Logistik + Dienste, betriebl. Erwei- terungsfläche GI3a+b, MI	0 m <sup>2</sup>	42.043 m <sup>2</sup> (betriebl. Erweiterung)	0 m <sup>2</sup>
	29.864 m <sup>2</sup>	42.043 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Östlich der Gottlob-Auwärter-Straße befinden sich ca. 100.016 m<sup>2</sup> netto Mischgebiets-, Industrie- und Gewerbeflächen (MI, GI1, GE1, GE3, GI2, GI5).

Das ehemalige Auwärter-Gelände wurde von der Fa. Viseon und anschließend von der Fa. Gillhuber Logistik + Dienste übernommen. Im Mischgebiet und Industriegebiet GE3, GI1 und GE1 befindet sich in den Bestandsgebäuden eine Service-Werkstatt der Fa. MAN Truck und Bus Deutschland GmbH. Flächenbereiche wurden an die Fa. Carl Zeiss Optotechnik GmbH vermietet. Weiterhin ist die Fa. KTL Beschichtung angesiedelt. Auf der Fläche GI2 ist ein Steinmetz angesiedelt. Die Fläche GI5 befindet sich ebenfalls im Besitz der Fa. Gillhuber Logistik + Dienste als ehemaliger Busparkplatz. Hier ist jedoch eine Errichtung von großflächigen Gewerbehallen geplant. Durch Vorlage einer Bauvoranfrage sind die Planungsabsichten der Gemeinde bekannt.

Im Bereich GE2 befinden sich Wohngebäude (ehem. Betriebsleiterwohnungen), sowie ein Kinderspielplatz. Diese sind in der Flächenerfassung nicht aufgeführt, da die Grundstücke in diesem Sinne nicht als gewerblich gewertet werden.

Somit stehen hier östlich der Gottlob-Auwärter-Straße keine Flächen zur Verfügung. Zudem befinden sich sämtliche Flächen in Privatbesitz.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 21



Luftbild Quelle Bayernatlas

Die nachfolgenden Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 22



Flächenbestand „Bürgerwiesen“ Östlich der Gottlob-Auwärter-Straße:

<b>BBP "Bürgerwiesen" Östlich der Gottlob- Auwärter-Straße</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>100.016 m² netto</b>			
G12 Steinmetzbetrieb	3.250 m²	0 m²	0 m²
G11, GE1, GE3, MI Fläche Gillhuber	96.766 m²	0 m²	0 m²
	100.016 m²	0 m²	0 m²

## **6. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN HERRENÄCKER**

### **6.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Ort Großköllnbach, in dem das Baugebiet „Herrenäcker“ liegt, befindet sich südlich der A92 und ist über die Autobahnausfahrt „Pilsting-Großköllnbach“ und die St 2114 sehr gut erreichbar. Die Gewerbeflächen „Herrenäcker“ liegen südwestlich des Ortskerns. Die Hauptflächen aus den beiden Baugebieten „Herrenäcker, I“ und „Herrenäcker, II“ sind mit einer Freiflächenphotovoltaik überplant und als Sondergebiet PV ausgewiesen.

Im Süden befinden sich entlang der Leonsberger Straße bebaute Mischgebiete, sowie eingeschränkte Gewerbeflächen. Im Osten wurde ein Industriegebiet ausgewiesen.

An das Baugebiet „Herrenäcker“ grenzen im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, östlich befinden sich bebaute Grundstücke der Ortschaft Großköllnbach. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Umgehungsstraße St 2114 für die Ortschaft Großköllnbach geplant, die von Norden her, von der Kreisstraße DGF 10 – „Leonsberger Straße“ in Richtung Süden bogenförmig in die bestehende Staatsstraße ST 2114 einmündet.

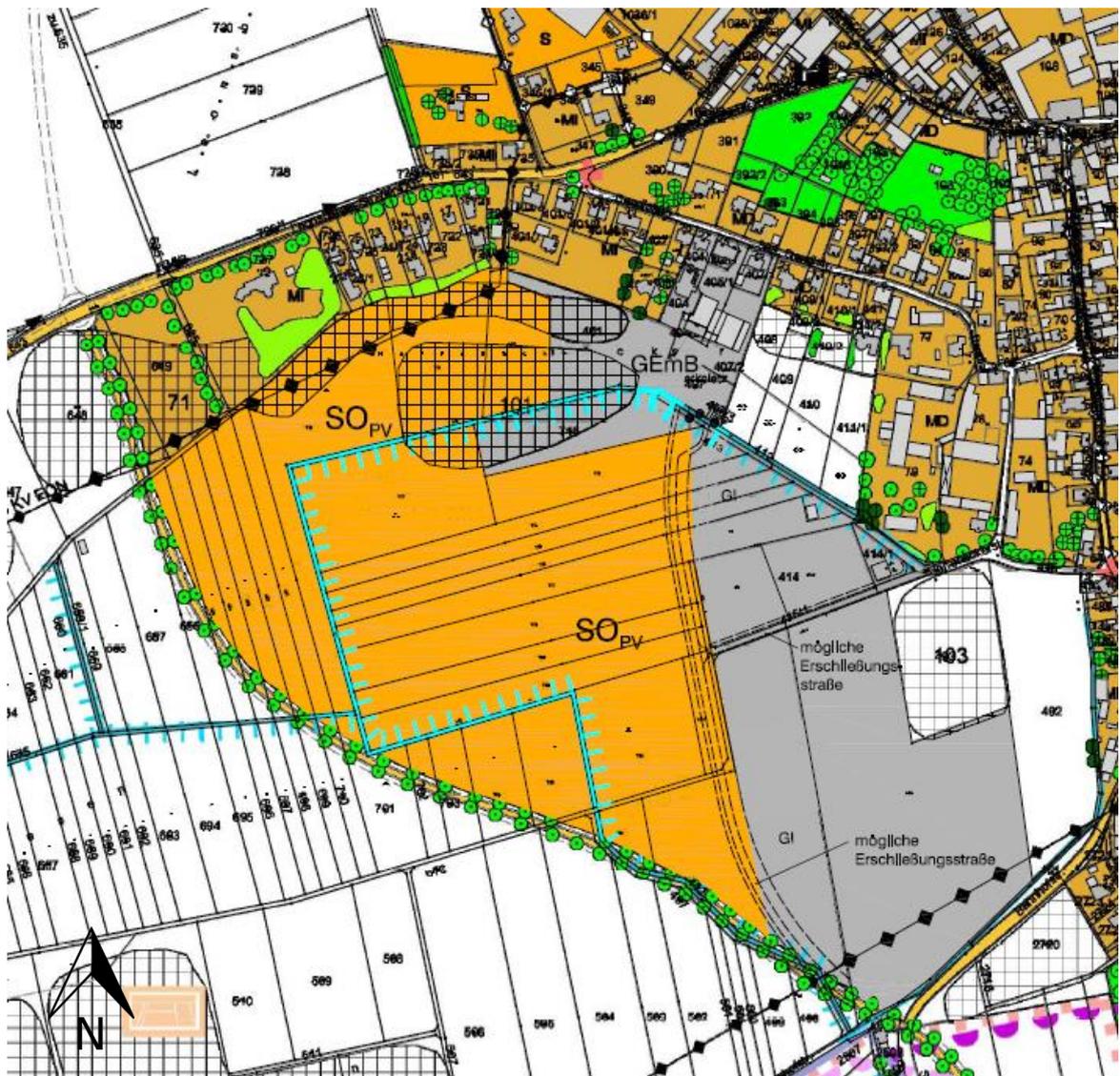
### **6.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich „Herrenäcker“ überwiegend als Sondergebiet mit Photovoltaik nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Es befinden sich jedoch auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Norden und Industriegebietsflächen im Osten.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 24



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der beiden ursprünglichen Bebauungspläne „Herrenäcker“ von 2011 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36 ha brutto. Hierbei entfallen jedoch große Flächenareale auf die geplante Umgehungsstraße ST 2114 mit Begleitgrün, sowie die dafür erforderlichen Regenrückhaltungsbecken, sowie die geplante Erschließungsstraße für die Betriebserweiterung des Omnibusunternehmens Frey, insgesamt mind. 6 ha.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Herrenäcker I“ + „Herrenäcker II“

### 6.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Aus den Gewerbeflächen „Herrenäcker“ entfallen auf die bereits bebauten Mischgebietsflächen entlang der Leonsberger Straße ca. 5 ha. Hier befinden sich Kleingewerbe und Wohnbebauung in Privatbesitz.

Das beschränkte Gewerbegebiet im Norden umfasst ca. 10.620 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich das Omnibusunternehmen Frey und Salzer. Das seit 1952 eingesessene Verkehrsunternehmen Frey und Salzer Reise GmbH in Großköllnbach zählt zu den größten und bekanntesten Omnibusunternehmen in Niederbayern. Die südlich angrenzende unbebaute Fläche des GE mB1 mit 8.150 m<sup>2</sup> wird als spätere Betriebserweiterungsflächen vorgehalten. Eine Erschließungsstraße von Süden ist aus Lärmschutzgründen dafür vorgesehen.

Durch die Bauleitplanung 2004 wurde ein Großteil der Gesamtfläche der Bebauungspläne „Bürgerwiesen“ für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage überplant. Diese wurde auf ca. 147.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Somit entfällt derzeit der Bedarf für die im Westen vorbeiführende geplante Umgehungsstraße ST 2114 mit Begleitgrün, sowie

die dafür erforderlichen Regenrückhaltungsbecken im öffentlichen Grün, insgesamt ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Im Osten sind Industrieflächen mit einer Größe von ca. 7 ha ausgewiesen. Das Anwesen Herrenäckerstraße 11 in einem GE ist bebaut. Die Fläche GI 1 befindet sich in Privatbesitz und ist nicht verfügbar. Eine Teilfläche an der Herrenäckerstraße von ca. 7.160 m<sup>2</sup> wird für den Bau eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Großköllnbach vorgehalten und soll demnächst als Sondergebiet Feuerwehr und Johanniter ausgewiesen werden.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen auf GI 3 und GI 4 mit ca. 4,7 ha im Südosten befinden sich in Privatbesitz und sind für die betrieblichen Erweiterungen vorgehalten. Auf Grund eines Generationenwechsels können diese Flächen derzeit nicht von der Marktgemeinde Pilsting erworben werden.



Luftbild Quelle Bayernatlas

Die nachfolgenden Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 27

Flächenbestand „Herrenäcker“ Großköllnbach:

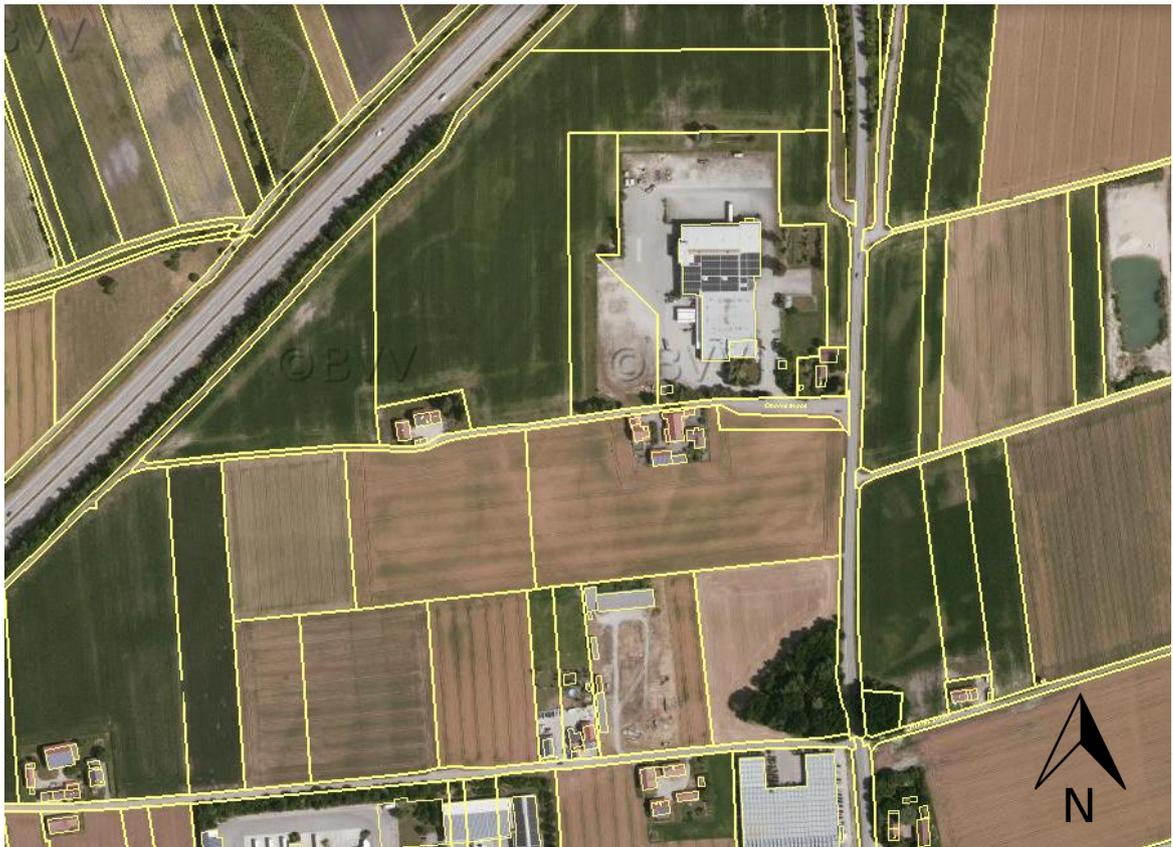
<b>BBP "Herrenäcker"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>296.580 m<sup>2</sup> netto</b>			
Mischgebiet entlang der Leonsberger Straße, Kleingewerbe und Wohnbebauung in Privatbesitz	MI 51.390 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Frey Busunterneh- men Leonsberger Straße	GE mB 10.620 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Frey Busunterneh- men, geplante betrieb- liche Erweiterungsfläche	0 m <sup>2</sup>	GE mB 8.150 m <sup>2</sup> (betriebl. Erweiterung)	0 m <sup>2</sup>
Freiflächenphotovoltaik	SO PV 147.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
GEmB3	0 m <sup>2</sup>	7.930 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Herrenäckerstraße geplanter Standort Feuerwehrhaus GI 1	0 m <sup>2</sup>	7.160 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Herrenäckerstraße 11 Softwarefirma GE	8.310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 1	0 m <sup>2</sup>	8.990 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 3	0 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 4	0 m <sup>2</sup>	10.030 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	217.320 m <sup>2</sup>	79.260 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## **7. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN FRUCHTHOF**

### **7.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**

Das Plangebiet der Gewerbefläche „Fruchthof“ befindet sich südlich der Bundesautobahn A92, im Süd-Osten der Marktgemeinde Pilsting. Über die Fläche wurde 2016 ein Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ aufgestellt.

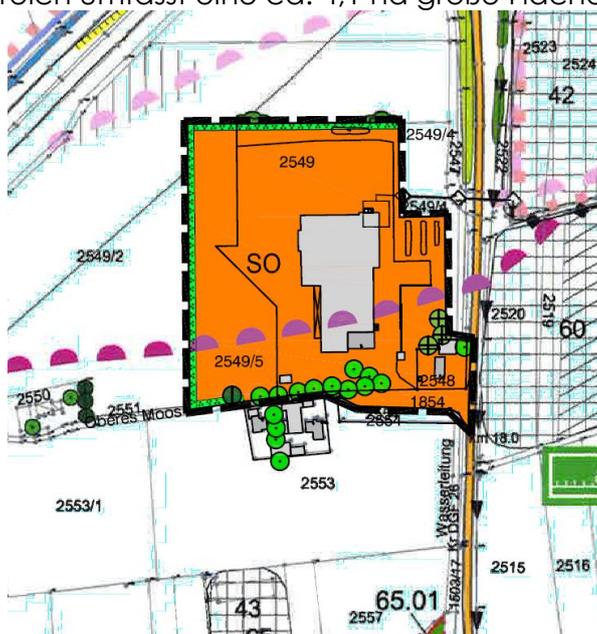
Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße). Die nördlich und westlich angrenzenden Flur-Nummern sind als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen.



Luftbild Quelle Bayernatlas

## 7.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN

Im Deckblatt Nr. 31 zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dem Planungsbereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO zugewiesen. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 4,1 ha große Fläche.



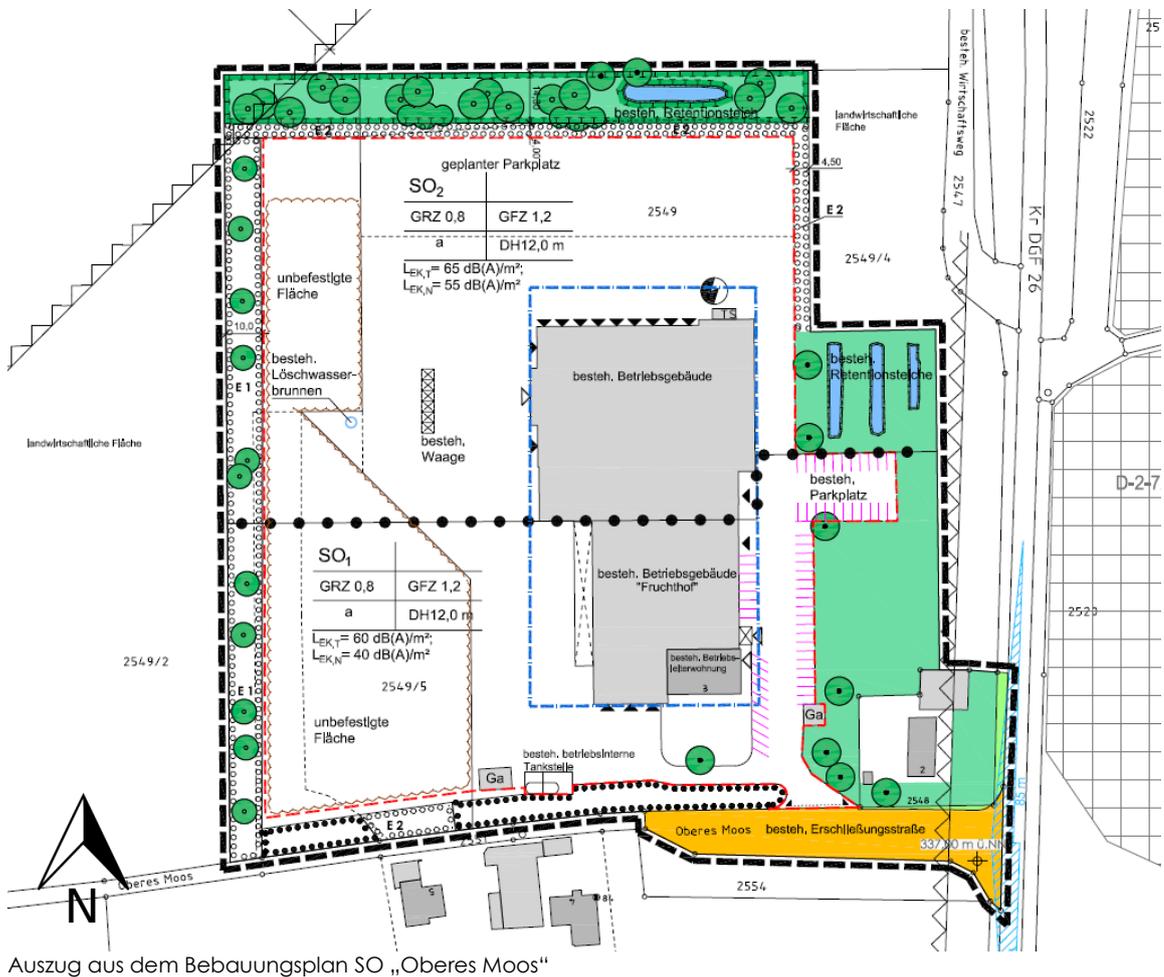
Auszug aus dem Deckblatt Nr. 31 Flächennutzungsplan

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 29

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO „Oberes Moos“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 41.433 m<sup>2</sup>.



### 7.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Die Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes lassen sich derzeit in zwei räumlich gegliederte Abschnitte teilen.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände im Süden befindet sich derzeit in dem bestehenden Betriebsgebäude der „Fruchthof Landau“ (überwiegend Großhandel mit Obst und Gemüse), sowie zugehörige Lager- und Parkflächen, Garagen, die zugehörige Betriebsleiterwohnung, sowie weitere betriebliche Gebäude. Im nördlichen Gebäudeabschnitt des bestehenden Betriebsgebäudes ist eine Kathodische-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage untergebracht. Die Heiche Oberflächen-technik GmbH hat im Gebäudebestand eine elektrochemische Lackieranlage für Metallbauteile für die Automobilindustrie errichtet. Die Anlage zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch ein elektrolytisches Verfahren ist im Anhang zur 4. BImSchV unter Nr. 3.10 genannt und somit auf Grund der Größe der Wirkbäder von über 30 m<sup>3</sup> genehmigungspflichtig. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine genehmigte Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Anlagen).

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 30

Die nachfolgenden Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

Flächenbestand „Fruchthof“:

<b>Ehemaliger BBP "Fruchthof"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar ungebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>41.433 m<sup>2</sup> netto</b>			
Fa. Fruchthof Landau Im- / Export, und Heiche Oberflächentechnik GmbH, bestehende Betriebe	41.433 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	41.433 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## **8. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GE HEUWEG GANACKER**

### **8.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Derzeit wird für ein kleines Gewerbegebiet am Ortsrand von Ganacker ein Bebauungsplan über eine Gesamtfläche von 6.000 m<sup>2</sup> aufgestellt.

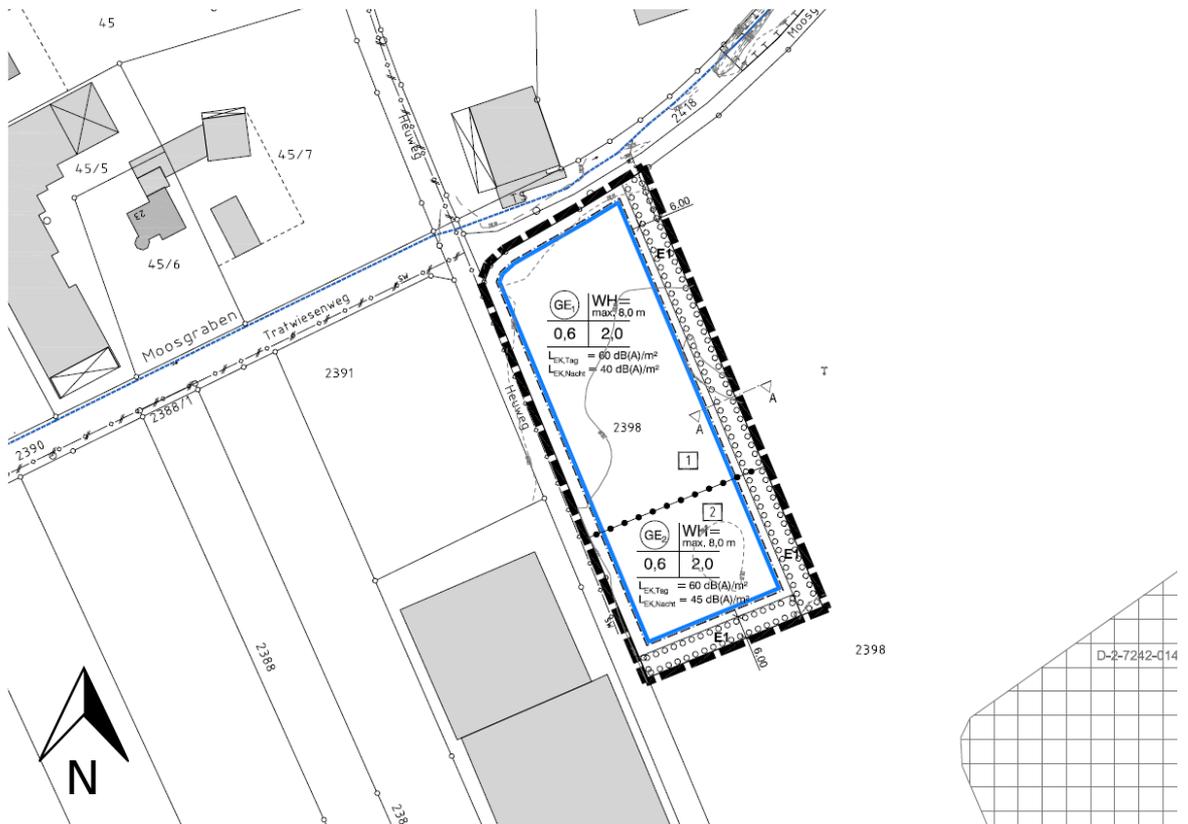
Ganacker liegt im Osten der Marktgemeinde Pilsting, ca. 3 km östlich von Pilsting. 1,8 km südlich befindet sich die Gemeindegrenze zu Landau a.d. Isar. Südlich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für einen Erwerbsgartenbau ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Am Heuweg“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A92, am südöstlichen Ortsrand von Ganacker in unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Misch- und Dorfgebietsflächen der Ortschaft Ganacker.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

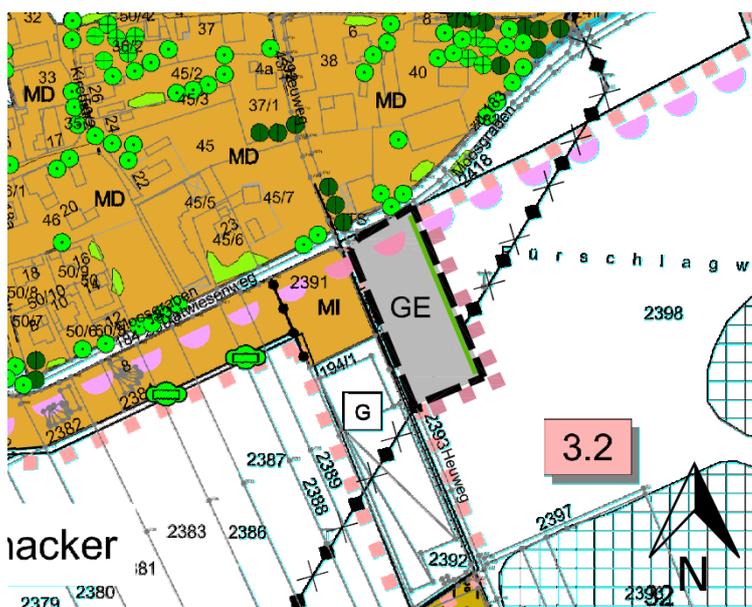
Seite: 31



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GE „Heuweg“

**8.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN**

Im Deckblatt Nr. 37 zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 0,6 ha große Fläche.



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 36 Flächennutzungsplan

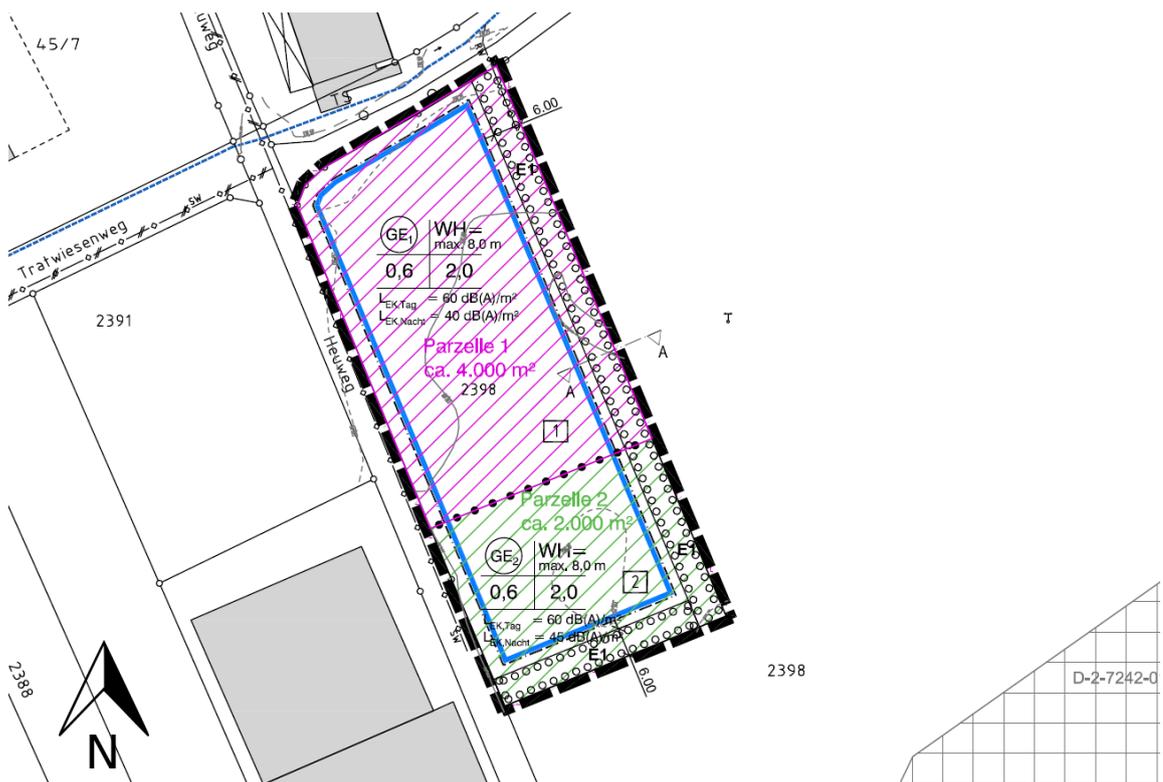
Für die Fläche wird aktuell ein Bebauungsplan in 6.000 m<sup>2</sup> Größe aufgestellt. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung sind Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen gegeben. Es ist die Ansiedlung von Kleingewerbe geplant.

### 8.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet GE „Heuweg“ befindet sich derzeit in Aufstellung und ist somit noch nicht rechtskräftig.

Die Parzelle 1 mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> befindet sich in Privatbesitz. Hier soll unmittelbar nach der Rechtskräftigkeit eine KFZ-Werkstätte durch einen Ortsansässigen errichtet werden. Aus diesem Grund wird diese Fläche als nicht verfügbar, jedoch nicht bebaut in der Flächenaufstellung geführt.

Die Parzelle 2 mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz der Marktgemeinde Pilsting und kann vermarktet werden.



Die Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 33

Flächenbestand GE „Heuweg“:

<b>BBP GE "Heuweg"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>6.000 m<sup>2</sup> netto</b>			
GE Parzelle 1 KFZ-Werkstätte geplant	0 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup> (KFZ-Werkstätte geplant)	0 m <sup>2</sup>
GE Parzelle 2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
	0 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>

## **9. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GE TRATWIESENWEG GANACKER**

### **9.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Ortsteil Ganacker liegt östlich von der Marktgemeinde Pilsting. Die Gewerbefläche GE „Am Trätwiesenweg“ NEU befindet sich östlich vom Ortskern in Ganacker. Diese Fläche umfasst ausschließlich eine bestehende Schreinerei mit zum Betrieb gehörenden Nebengebäuden und 2 Betriebsleiterwohnungen. Im Süden wird der Geltungsbereich vom Trätwiesenweg und im Osten vom Heuweg begrenzt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden wie im Westen teilweise an die bereits bestehende Bebauung (MD) an. Südlich des Trätwiesenwegs führen landwirtschaftliche Ackerflächen sowie ein Mischgebiet (MI) heran.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 34



## 9.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche.

Im Bebauungsplan ist die Betriebsfläche der Schreinerei als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Trennung in GE 1 und GE 2 ist auf Grund unterschiedlicher Schall-Emissionskontingente erfolgt.

## 9.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION

Auf dem gesamten Gelände befindet sich eine bestehende Schreinerei mit einem Büro- und Ausstellungsgebäude, sowie mit zum Betrieb gehörenden Nebengebäuden. Weiterhin befinden sich 2 Betriebsleiterwohnungen auf dem Gelände. Die Betriebsnachfolge ist gesichert.

Die Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 35

Flächenbestand GE „Am Trätwiesenweg“ NEU:

<b>BBP GE "Am Trätwiesenweg"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>12.390 m<sup>2</sup> netto</b>			
GE 1 + 2	12.390 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	12.390 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**10. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN AN DER DEGGENDORFER STRASSE GANACKER**

**10.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Ortsteil Ganacker liegt östlich von der Marktgemeinde Pilsting. Die Gewerbefläche an der Deggendorfer Straße befindet sich nordöstlich vom Ortskern in Ganacker. Diese Fläche umfasst ausschließlich eine bestehende Spedition mit zum Betrieb gehörenden Nebengebäuden. Südlich des Areals führt die Deggendorfer Straße vorbei. Im Westen schließt ein Dorfgebiet mit Bebauung an. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche umfasst gesamt 14.310 m<sup>2</sup>.



Lageplan Gewerbefläche an der Deggendorfer Straße

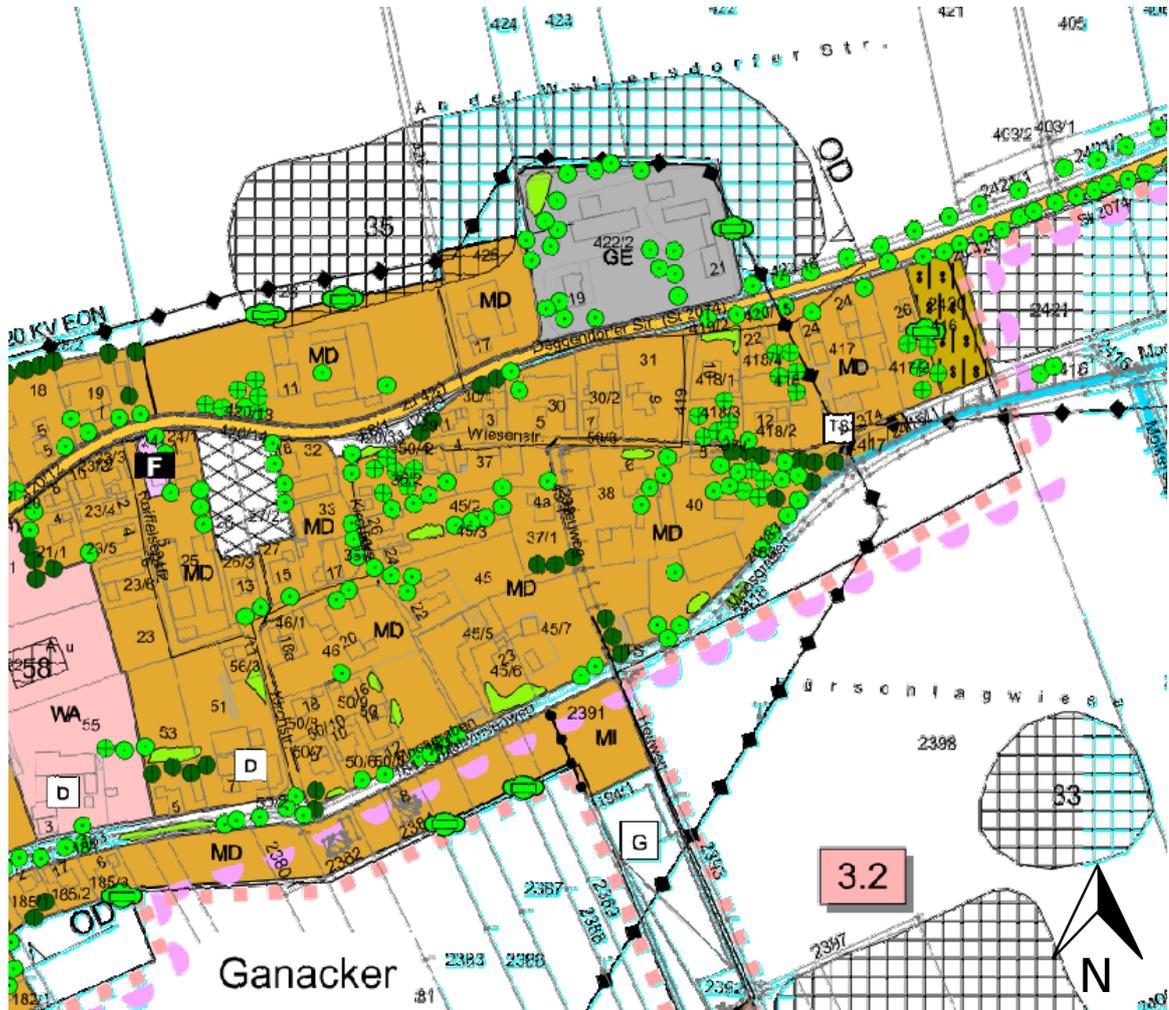
**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 36

**10.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1,4 ha große Fläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Für die Fläche liegt kein Bebauungsplan vor.

**10.3 GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND SITUATION**

Die gewerblichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Auf der gesamten Fläche ist eine Spedition mit den betrieblichen Anlagen und Nebengebäuden untergebracht.

Die Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 37

Flächenbestand Gewerbefläche an der Deggendorfer Straße:

<u>Gewerbe an der Deggendorfer Straße</u>	bebaute Fläche	Nicht verfügbar un bebaut	Verfügbar für Gemeinde
Gesamtfläche <b>14.310 m<sup>2</sup> netto</b>			
Gewerbe Spedition	14.310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	14.310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## 11. BESTEHENDE GEWERBEFLÄCHEN GI PILSTING-GROSSKÖLLNBACH

### 11.1 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der Industriegebietsfläche „Pilsting-Großköllnbach“ befindet sich ca. 3,5 km südwestlich der Ortsmitte von Pilsting an der Gemeindegrenze zu Mamming, unmittelbar an der A92-Autobahn-Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach. Der Bereich umfasst ca. 20,8 ha. Umliegende Flächen im Osten stehen als Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Autobahn A92 mit der Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach in 400 m Entfernung. Südwestlich ist die Fläche durch die Staatsstraße St 2114 begrenzt. Weiter südlich verläuft der Längenmühlbach mit dem Weiler Bäckermühle.

Durch die direkte Nähe (400 m) zur Autobahn-Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach und die unmittelbare Lage an der Staatsstraße St 2114 ist das Industriegebiet sehr gut erschlossen. Autobahnaffine Nutzungen sind hier optimal angesiedelt.

Die Lage des Areal an den Hauptverkehrsstraßen und im ausreichenden Abstand zu Wohnbebauungen ist als ideal zu beschreiben.

### 11.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN

Im Deckblatt Nr. 30 zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 19 ha große Fläche.



**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 39

Das großflächige Areal befindet sich im Besitz eines privaten Investors (Isarkies) und wird derzeit durch den Investor vermarktet. Hier soll ein großflächiger Logistikbetrieb angesiedelt werden. Der Verkauf steht unmittelbar bevor, so dass diese Flächen als nicht mehr verfügbar, jedoch derzeit noch unbebaut eingeordnet werden.

Eine zukünftige Erweiterung der Industrie- und Gewerbeflächen nach Osten hin ist vorgesehen. Der Grunderwerb dafür ist bereits getätigt.



Die Netto-Flächen beinhalten die verfügbaren Grundstücksgrößen einschl. interner Erschließungsstraßen und privater Grünflächen.

Flächenbestand „Pilsting-Großköllnbach“:

<b>BBP GI "Pilsting-Großköllnbach"</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b>	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
Gesamtfläche <b>162.751 m<sup>2</sup> netto</b>			
Industriegebiet Pilsting-Großköllnbach Besitz Investor	0 m <sup>2</sup>	162.751 m <sup>2</sup> (Vermarktung durch priv. Investor derzeit im Abschluss)	0 m <sup>2</sup>
	0 m <sup>2</sup>	162.751 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## **12. GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENERWEITERUNG GI PILSTING-GROSSKÖLLNBACH**

Die Industriegebietsfläche „Pilsting-Großköllnbach“, ca. 3,5 km südwestlich der Ortsmitte von Pilsting, soll in nächster Zeit nach Osten hin erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine Erweiterungsfläche von ca. 12 ha.

Durch die direkte Nähe (400 m) zur Autobahn-Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach und die unmittelbare Lage an der Staatsstraße St 2114 sind für das Industriegebiet hier autobahnaffine Gewerbe optimal angesiedelt. Durch die große Entfernung von Wohnhäusern ist das Areal für autobahnaffine Nutzungen und Logistikbetriebe, großflächige produzierende Betriebe über 3 ha, sowie produzierende Betriebe ideal.

Es wurden bis jetzt für die Planungsabsicht keine Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt, ebenso kein Bebauungsplan aufgestellt.

Das großflächige Areal wurde jedoch bereits durch einen privaten Investor erworben. Eine Umsetzung und Bebauung soll relativ zeitnah erfolgen.

## **13. GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENERWEITERUNG GE BÜRGERWIESEN**

Die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen „Bürgerwiesen“ liegen ca. 500 m südwestlich des Ortskerns des Marktes Pilsting am Ortsrand der Ortschaft. Hier ist eine Mischnutzung von Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsflächen vorhanden. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die eine Erweiterung nach Westen hin ermöglichen könnten.

Die geplante Erweiterungsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> soll durch die Ortskernnähe kleinen und mittleren Betrieben zur Verfügung stehen. Derzeit können die Grundstücke durch die Gemeinde jedoch nicht von den Eigentümern erworben werden. Als Planungsziel sind jedoch 3 bis 5 Jahre veranschlagt.

## **14. GEPLANTE GEWERBEFLÄCHENAUSWEISUNG GE PEIGEN**

Südlich des Gewerbegebiets „Bürgerwiesen“ und am westlichen Ortsrand von Peigen befindet sich ein Flächenareal, das derzeit landwirtschaftlich genutzt ist. Durch die Lage an der Staatsstraße St 2074 und die Nähe zur Ortsmitte Pilsting ist die Erschließung als optimal anzusehen. Hier soll im Anschluss an die östliche Bebauung eine Flächenausweisung von 3.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> stattfinden.

Diese Fläche soll zukünftig als Gewerbefläche für ortsansässige Klein- und Mittelbetriebe ausgewiesen werden. Der Planungshorizont erstreckt sich jedoch über 5 bis 10 Jahre, da der Grunderwerb durch die Gemeinde Pilsting nicht gesichert ist und die Fläche aus steuerlichen Gründen durch den Eigentümer nicht veräußert wird.

## **15. KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Zudem bieten sich im Baugesetzbuch auch Spielräume für die sparsamere Nutzung von natürlichen Ressourcen, zum Beispiel indem Gebäude so angeordnet werden, dass die Erschließungsstraßen und -wege möglichst kurz sind. Bei städtebaulichen Verträgen kann darüber hinaus vereinbart werden, dass z.B. möglichst viele Recyclingbaustoffe eingesetzt werden. Pläne und Verträge, die die genannten Aspekte berücksichtigen, haben erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Rohstoffkreislauf (Rohstoffgewinnung bis zum Abfallrecycling) und damit ein erhebliches Potenzial für die Schonung der nicht erneuerbaren Ressourcen. Denn der Bausektor hat eine enorme wirtschaftliche Bedeutung für den Ressourcenverbrauch.

Nach der ersten BauGB-Novelle 2011 können in der Bauleitplanung erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien in neuen Gebäuden sowie zur Anpassung an den Klimawandel formuliert werden. Hier können in städtebaulichen Verträgen auch Regelungen im Detail getroffen werden, mit welchen Mitteln diese Anforderungen zu erfüllen sind.

Die Novelle des BauGB in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz des Paragraph 1 Absatz 5 BauGB integriert Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel in das städtebauliche Leitbild und wertet diese bei der bauplanungsrechtlichen Abwägung deutlich auf. Die Bauleitpläne sollen jetzt dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“.

Nachhaltigkeit entwickelt sich zu einer wegweisenden Schlüsselrolle in unserer modernen Gesellschaft. Die Optimierung der unterschiedlichsten Produkte hin zu einer positiven Ökobilanz, also ihre Umweltwirkung in Bezug auf die Lebensdauer, ist in Zeiten der Ressourcenknappheit zwingend erforderlich. Dies gilt bereits auch im frühen Stadium für die Festlegung von Festsetzungen bei der Ausweisung von Baugebieten. Dabei ist es wichtig, das Ziel schon in seinen Anfängen zu verfolgen und die gesamte Wertschöpfungskette bereits so energieeffizient wie möglich zu gestalten. Aber auch die Lebensdauer, Umweltverträglichkeit und schlussendlich ebenso die Bioabbaubarkeit, bzw. die Möglichkeit Bauwerke oder Produkte wiederzuverwenden oder zu verwerten ist ein maßgeblicher Faktor.

In der Bauleitplanung hat die Marktgemeinde Pilsting die Möglichkeit klimapolitisch sinnvolle Festsetzungen zu schaffen. Demnach können im Bebauungsplan

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 42

Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Stellung der Gebäude sowie zur Bebauungsdichte getroffen. Die Orientierung der Baukörper ist dabei maßgeblich für die Wahl der Grundrisstypologie.

Weitere energie-wirksame Einflussgrößen im Bebauungsplan sind Geometrie und Kompaktheit der Baukörper. Entscheidend sind die Bauweise, das Verhältnis von Tiefe, Länge und Höhe, der Versatz von Baukörpern und die Dachform.

In Ortssatzungen können für definierte Gebiete energetische Maßnahmen festgesetzt werden. Es können Gebiete ausgewiesen werden, in denen an Gebäuden und für sonstige zu bestimmende bauliche Anlagen technische Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes verbindlich geregelt werden (z. B. Solarzellen auf Dächern und auch an Lärmschutzwänden, Böschungen, Zäunen u. ä., Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Leitungsnetze für Nahwärmenetze u. ä.); hierbei ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu prüfen und abzuwägen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, die Stellung der baulichen Anlagen festzusetzen. Mit dieser Festsetzung kann also insbesondere die Firstrichtung eines Gebäudes und seine Südausrichtung vorgeschrieben werden. Nimmt man die ebenfalls in dieser Ermächtigungsgrundlage enthaltene Möglichkeit der Gemeinde hinzu, die überbaubaren Grundstücksflächen festzulegen, kann die Gemeinde damit den optimalen Einsatz von Solarenergie vorgeben.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann die Gemeinde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorschreiben, dass bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Tut sie das, führt dies mittelbar zu einem Zwang für den Bauherrn, verstärkt erneuerbare Energien einzusetzen.

Ist die Gemeinde Eigentümerin der Baugrundstücke, kann sie in den Kaufverträgen mit den Bauwilligen auch klimapolitische Zielsetzungen aufnehmen. Bei Investoren kann dies ein städtebaulicher Vertrag regeln. Diese Ziele können von der Verpflichtung des Bauherrn, Solaranlagen zu installieren, bis hin zur Anschlusspflicht an ein gemeindliches Blockheizkraftwerk reichen. Es können zudem Vereinbarungen über die energetische Qualität von Gebäuden getroffen werden.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 43

**16. BESTANDSFLÄCHENAUFSTELLUNG**

BESTANDSFLÄCHENAUFSTELLUNG IN DER MARKTGEMEINDE PILSTING:

<b>GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>bebaute Fläche</b>	<b>Nicht verfügbar unbebaut</b> (betriebl. Erweiterung oder privater Investor)	<b>Verfügbar für Gemeinde</b>
<b>Gewerbegebiet Hietzinger Wiesen:</b>			
Industriegebiet GI Hietzinger Wiesen (ehemalige Fläche GWZ)	0 m <sup>2</sup>	75.599 m <sup>2</sup> (Vermarktung durch priv. Investor derzeit im Abschluss)	0 m <sup>2</sup>
SO Motel Hietzinger Wiesen	6.925 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Logistik Hietzinger Wiesen	23.825 m <sup>2</sup> (verkauft an MAN, Be- bauung in Planung)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Auto- hof/Gaststätte Hiet- zinger Wiesen - Bereich Autohof, Rastplatz	23.225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO Auto- hof/Gaststätte Hiet- zinger Wiesen – Bereich LKW- Werkstätte	14.585 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet Bür- gerwiesen Pilsting - Westlich der Gott- lob-Auwärter-Straße:</b>			
GI4	18.650 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Gillhuber Logistik + Dienste, besteh. Betriebssitz GE4	4.546 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 599/8, Woh- nen im Gewerbe	1.441 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 599 und 599/9	2.481 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 600, 601, 599/4 und 599/7-MI	2.746 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Gillhuber Logistik + Dienste, betriebl. Erweiterungsfläche GI3a+b, MI	0 m <sup>2</sup>	42.043 m <sup>2</sup> (betriebl. Erweiterung)	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet Bür- gerwiesen Pilsting - Östlich der Gottlob- Auwärter-Straße:</b>			
GI2 Steinmetzbetrieb	3.250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 44

GI1, GE1, GE3, MI Fläche Gillhuber	96.766 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet Her- renäcker Großkölln- bach:</b>			
Mischgebiet entlang der Leonsberger Straße, Kleingewer- be und Wohnbe- bauung in Privatbesitz	MI 51.390 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Frey Busunter- nehmen Leonsber- ger Straße	GE mB 10.620 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fa. Frey Busunter- nehmen, geplante betriebliche Erweite- rungsfläche	0 m <sup>2</sup>	GE mB 8.150 m <sup>2</sup> (betriebl. Erweiterung)	0 m <sup>2</sup>
Freiflächenphotovol- taik	SO PV 147.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
GEmB3	0 m <sup>2</sup>	7.930 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Herrenäckerstraße möglicher Standort Feuerwehrhaus GI 1	0 m <sup>2</sup>	7.160 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Herrenäckerstraße 11 Softwarefirma GE	8.310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 1	0 m <sup>2</sup>	8.990 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 3	0 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Freifläche GI 4	0 m <sup>2</sup>	10.030 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet Fruchthof bei Gana- cker:</b>			
Fa. Fruchthof Landau Im- / Export, und Heiche Oberflä- chentechnik GmbH, bestehende Betrie- be	41.433 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet Heuweg Ganacker:</b>			
GE Parzelle 1 KFZ-Werkstätte ge- plant	0 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup> (Bebauung bereits durch Eigentümer geplant)	0 m <sup>2</sup>
GE Parzelle 2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

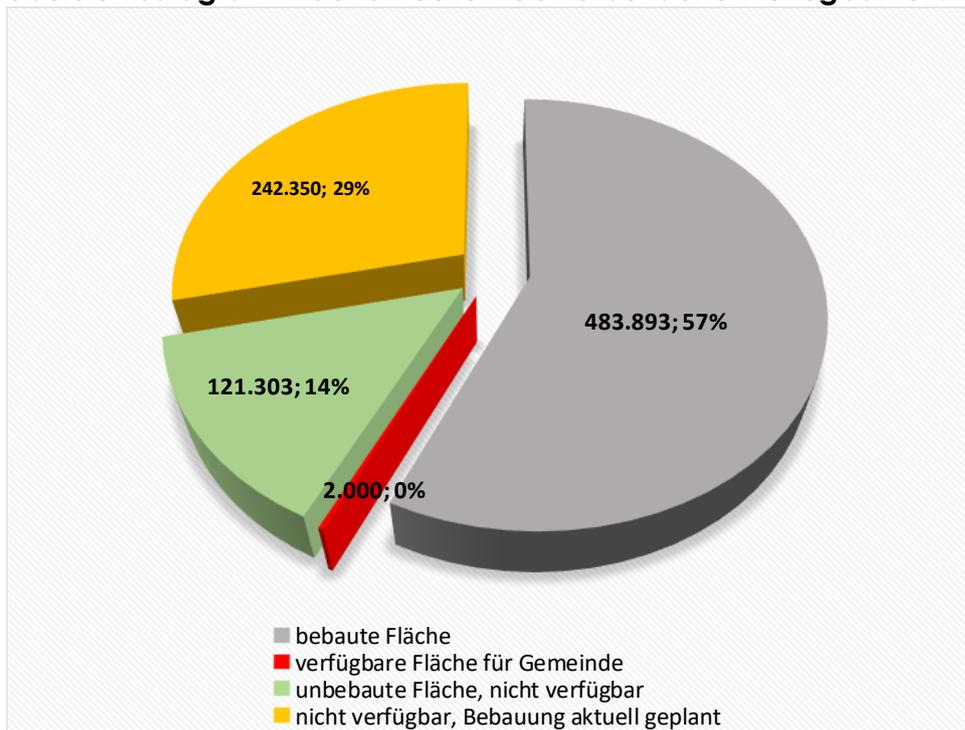
Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 45

<b>Gewerbegebiet Am Tratwiesenweg Ganacker:</b>			
GE 1 + 2	12.390 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet An der Deggendorfer Straße Ganacker:</b>			
Gewerbe Spedition	14.310 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Industriegebiet Pilsting- Großköllnbach:</b>			
Industriegebiet Pilsting- Großköllnbach Besitz Investor	0 m <sup>2</sup>	162.751 m <sup>2</sup> (Vermarktung durch priv. Investor derzeit im Abschluss)	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche 849.546 m<sup>2</sup> netto</b>	<b>483.893 m<sup>2</sup></b>	<b>363.653 m<sup>2</sup></b>	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>

Von den derzeit 85 ha ausgewiesenen groß- und mittelflächigen Gewerbe- und Industrieflächen in der Marktgemeinde Pilsting stehen lediglich aktuell 2.000 m<sup>2</sup> für eine Vermarktung durch den Markt Pilsting zur Verfügung. Diese sind für kleinere Gewerbeansiedlungen geeignet. Durch den Siedlungsanschluss sind hier auch Einschränkungen bei den Emissionen zu beachten. Somit sind diese Flächenareale nicht für großflächige Logistik- oder autobahnaffine Gewerbe geeignet.

**Übersichtsdiagramm der aktuellen Gewerbeflächenverfügbarkeit:**



## **17. BEDARFSNACHWEIS, ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

Anhand der aufgestellten Flächenbilanz ist erkennbar, dass die derzeit ausgewiesenen gewerblichen Flächen nahezu bebaut oder nicht verfügbar sind. Somit kann der Bedarf für weitere Neuausweisungen nachgewiesen werden.

Im Gebiet der Marktgemeinde Pilsting sind in Art und Größe unterschiedliche Flächen sowohl für Gewerbe als auch Industrie genutzt. Der zukünftige Bedarf kann somit ebenso als breit gefächert eingeschätzt werden.

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen ist, wie bereits eingangs beschrieben, eine entscheidende Voraussetzung für ein erfolgreiches Wirtschaftswachstum und den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen muss somit ausreichend dimensioniert und differenziert sein (Flächengrößen, Nutzungsmöglichkeiten, Erschließungsmöglichkeiten), um kurz- und langfristig auf Gewerbeexpansionen und Ansiedlungsinteressen reagieren zu können und der regionalen Bevölkerung die Möglichkeit der Gewerbeerweiterung bzw. Neuansiedlung bieten zu können.

Vor allem bei Ausweisung von Industriegebieten (GI) und lärmintensiven Gewerbeflächen ist der Schutz der Nachbarschaft durch Immissionen (Schall, Geruch usw.) zu berücksichtigen. Daher sind Ortsrandlagen oder nicht angebundene Standorte aus dieser Sicht zu favorisieren. Bei angebotenen Flächen ist jedoch neben den Lärmbelastungen für die Bürger auch die verkehrliche Erschließung zu berücksichtigen. Die Verkehrsbelastung sollte nicht in Wohnbaubereiche verlagert werden.

Pilsting als Hauptort plant zukünftig die Entwicklung der Wohnbaugebiete nach Nordwesten und Norden im Anschluss an bestehende Baugebiete. Im Norden wird derzeit das Wohngebiet „Römerfeld III“ erschlossen. Somit liegt in diesen Bereichen eine gewerbliche Erweiterung nicht in den Planungsabsichten der Gemeinde.

### **Standort „Bürgerwiesen“:**

Auf Grund der Lage an der Staatsstraße St 2074 und der bereits zwischen dem Ortskern Pilsting befindlichen gewerblichen Bebauung bietet sich eine Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen hin an. Die Infrastruktur ist vorhanden, so dass eine Erweiterung möglich ist. Im Norden und Nordwesten der Ortschaft ist für die Zukunft die Erweiterung von Wohnbauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung geplant, so dass hier kein neuer Gewerbestandort ausgewiesen werden soll. Somit stellt sich die Entwicklung des Standortes „Bürgerwiesen“ als mittel- bis kleinflächige Gewerbeflächen für ortsrandsverträgliche Gewerbe und Handwerksbetriebe nach Westen hin auf ca. 30.000 m<sup>2</sup> als sinnvolle Alternative im Planungszeitraum von 3 bis 5 Jahren dar.

### **Standort „Hietzinger Wiesen“:**

Der Standort „Hietzinger Wiesen“ befindet sich im Bereich zwischen der Autobahn A92 und der Bundesstraße B20. Das gewerbliche Baugebiet ist nicht angebunden. Im Süden befindet sich der Längenmühlbach mit seinem Grüngürtel, sowie Ausgleichsflächen. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen. Eine Erweiterung nach Westen wird jedoch seitens der Gemeinde Pilsting auf Grund der ungünstigen verkehrlichen Erschließung als nicht sinnvoll erachtet.

Im Südwesten des Geltungsbereichs soll sich ein Bauwerber ansiedeln, der LKWs umbaut („Eurolines“). Hier werden Computer und Reifen sowie andere LKW-Teile auf- und umgerüstet, sowie der Umbau vor Ort getestet. Auf Grund der zeitlich straffen Organisation im Arbeitsablauf ist hier ein 3-Schicht-Betrieb vorgesehen, der gegen eine Nähe zu einer Wohnbebauung spricht. Weiter ist durch den Betreiber die Nähe zur Autobahn von entscheidender Bedeutung, ebenfalls auch die Nähe zum LKW-Service-Zentrum von M.A.N, welches gerade im Nordosten des Gewerbe- und Industriegebiets „Hietzinger Wiesen“ errichtet wird. Der geplante Betrieb ist als industrielle Nutzung, v.a. auch wegen des 24-Stunden-Betriebs und der Schallschutzproblematik, einzuordnen. Der Flächenbedarf für das Grundstück liegt bei ca. 6.000 m<sup>2</sup>, was der Festsetzung des Bebauungsplanes mit einer Mindestgröße von 3 ha widerspricht. Aus diesem Grund soll für das geplante Grundstück im Südwesten in einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> die 3 ha-Regelung entgegen den Zielen der Landesentwicklung entfallen. Diese Ausnahme vom Anbindungsziel wird durch eine Deckblattänderung des Bebauungsplanes GI „Hietzinger Wiesen“ geschaffen. Der geplante MAN-Testbetrieb entspricht den Ausnahmen vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes, da von diesem schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen.

Diese Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen wird als sogenannte Alternativenprüfung den aktuellen Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Pilsting (Deckblatt 2 BBP GI Hietzinger Wiesen und Deckblatt 2 BBP SO Hietzinger Wiesen) beigelegt, um den Nachweis zu erbringen, dass derzeit kurzfristig keine Flächen in dieser Größenordnung im Gemeindegebiet verfügbar sind, die nicht dem Anbindegebot widersprechen. Die Untergrenze von 3 ha kann für die oben genannte Teilfläche im GI somit durch die o.a. Deckblattänderung aufgehoben werden. Die Autobahnaffinität und der Bedarf an hohen Lärm-Emissionskontingenten ist durch die geplante Nutzung gegeben. Eine Festschreibung von zulässigen Grundstücksgrößen kann somit entfallen.

### **Standort „Herrenäcker“:**

Im Gewerbegebiet „Herrenäcker“ befindet sich eine großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Restflächen sind um diesen Bereich verteilt und befinden sich als betriebliche Erweiterungsflächen in Privatbesitz (z.B. Frey Omnibus). Zudem ist die geplante Erschließungsstraße im Westen noch nicht realisiert, so dass sich eine Zuwegung zu den einzelnen Parzellen als problematisch erweist. Eine Umset-

zung ist in naher Zukunft nicht geplant, so dass hier eine Erweiterungsfläche nicht in Frage kommt.

#### **Standort GI „Pilsting-Großköllnbach“:**

Der Standort GI „Pilsting-Großköllnbach“ ist an keine Bebauung angebunden. Die Flächen sind im Norden durch die Autobahn A92 und im Westen durch die Staatsstraße St 2114 begrenzt. Durch die unmittelbare Lage an der Autobahnausfahrt „Pilsting-Großköllnbach“ ist das Industriegebiet v.a. für autobahnaffine Gewerbe und Logistikbetriebe gut geeignet. Das Baugebiet wird derzeit erschlossen, so dass die weitere Erschließung durch Straßen und Sparten gesichert ist. Die Bebauung des Gebietes wird gerade vorbereitet. Eine Erweiterung nach Osten entlang der Autobahn ist als günstig anzusehen. Somit stellt sich die Entwicklung des Standortes GI „Pilsting-Großköllnbach“ als großflächige Industrieflächen (geplant sind 12 ha) unter den o.a. Voraussetzungen als sinnvolle Alternative dar. Die Erweiterungsgrundstücke im Osten wurden bereits durch den Investor erworben.

#### **Standort GE „Peigen“:**

Die westlich von Peigen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bieten sich auf Grund der Lage an der Staatsstraße St 2074 in einer Fläche von 3.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> für ortsansässige Klein- und Mittelbetriebe an. Der Planungshorizont für diese Gewerbeflächenausweisung erstreckt sich jedoch über 5 bis 10 Jahre, da der Grunderwerb durch die Gemeinde Pilsting nicht gesichert ist und die Fläche aus steuerlichen Gründen durch den Eigentümer nicht veräußert wird.

#### **Sonstige Standorte:**

Die aufgeführten bestehenden kleineren Gewerbeflächen v.a. in Ganacker sind kleinteilig und von bestehender Wohnbebauung umgeben. Auf Grund der Nutzungskonflikte mit der umgebenden Bebauung ist eine weitere Standortentwicklung nicht möglich. Zudem befinden sich die eventuell möglichen Flächen in Privatbesitz und sind derzeit nicht verfügbar. Die Marktgemeinde Pilsting versucht jedoch aktiv, v.a. vor dem Hintergrund der Innenraumverdichtung, Leerstände und Brachflächen innerhalb der Ortschaften zu reaktivieren.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 49

**ZUSAMMENFASSUNG:**

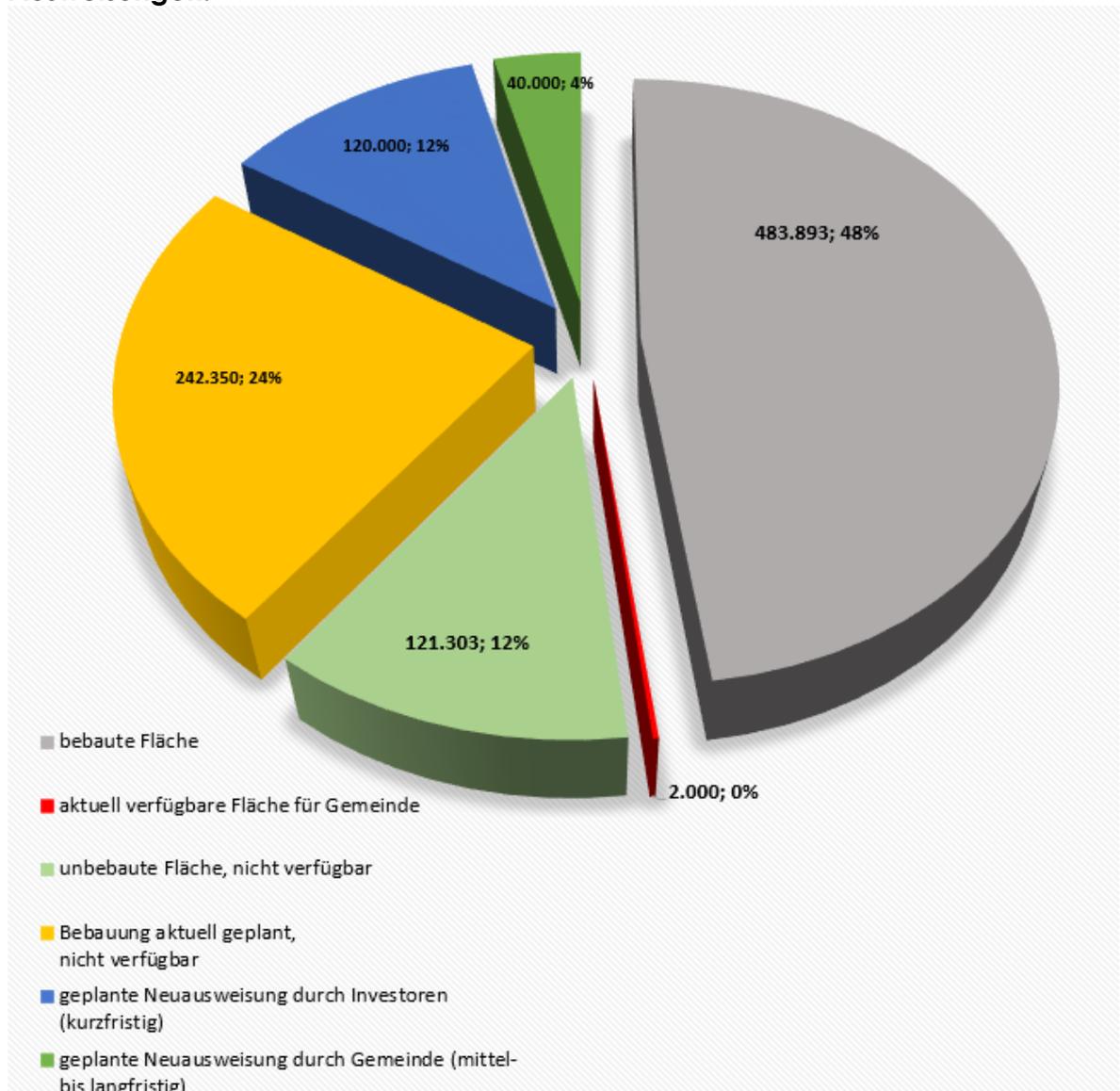
Mögliche zukünftige Erweiterungsflächen im Markt Pilsting sind somit:

- Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets „Bürgerwiesen“ am westlichen Ortsrand von Pilsting nach Westen hin für klein- und mittelflächige Betriebe ohne erhebliche Belästigungen (z.B. Emissionen)
- Ausweisung eines Gewerbegebietes „Peigen“ am westlichen Ortsrand von Peigen nach Westen hin für klein- und mittelflächige Betriebe ohne erhebliche Belästigungen (z.B. Emissionen)
- Erweiterung des Industriegebiets GI „Pilsting-Großköllnbach“ südlich der Autobahnanschlussstelle „Pilsting-Großköllnbach“ nach Osten hin für großflächige Betriebe

FLÄCHENAUFSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG  
IN DER MARKTGEMEINDE PILSTING:

<b>GEWERBEFLÄCHEN</b>		<b>Flächengröße</b>
bebaute Gewerbeflächen		483.893 m <sup>2</sup>
Nicht verfügbare Gewerbeflächen, unbebaut	betriebl. Erweiterung oder im Besitz von privaten Investoren	121.303 m <sup>2</sup>
Bebauung Gewerbeflächen aktuell geplant, nicht verfügbar	GI „Hietzinger Wiesen“ GI „Pilsting-Großköllnbach“ GE „Heuweg“ Ganacker (Nord)	242.350 m <sup>2</sup>
Derzeit verfügbare Gewerbeflächen für Gemeinde	GE „Heuweg“ Ganacker (Süd)	2.000 m <sup>2</sup>
Geplante Neuausweisung durch Investoren (kurzfristig)	GI „Pilsting-Großköllnbach“	120.000 m <sup>2</sup>
Geplante Neuausweisung durch Gemeinde (mittel- bis langfristig)	GE „Bürgerwiesen“ (West) Pilsting GE „Peigen“ (West)	40.000 m <sup>2</sup>
		<b>1.009.546 m<sup>2</sup></b>

**Übersichtsdiagramm der aktuellen Gewerbeflächenverfügbarkeit und geplanten Ausweisungen:**



Da die Flächenverfügbarkeit bzw. geplante Ausweisung von neuen Gewerbeflächen für Klein- und Mittelbetriebe durch die Marktgemeinde Pilsting wegen der Grunderwerbsproblematik nur mittel- bis langfristig angesetzt werden kann, ist der aktuelle Bedarf von Gewerbeflächen unter 3 ha gegeben. Hier bietet sich das bereits erschlossene gewerbliche Areal des GI „Hietzinger Wiesen“ an.

Diese Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen wird den aktuellen Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Pilsting (Deckblatt 2 BBP GI Hietzinger Wiesen und Deckblatt 2 BBP SO Hietzinger Wiesen) beigelegt, um den Nachweis zu erbringen, dass derzeit kurzfristig keine Flächen in dieser Größenordnung im Gemeindegebiet verfügbar sind, die nicht dem Anbindegebot widersprechen. Die Untergrenze von 3 ha kann für eine südwestlich gelegene Teilfläche von ca. 6.000 m² im GI „Hietzinger Wiesen“ somit durch die o.a.

**Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen  
in der Marktgemeinde Pilsting**

Fortschreibung: 02.08.2018/17.09.2018/15.10.2018/10.12.2018

Seite: 51

Deckblattänderung aufgehoben werden. Die Autobahnaffinität und der Bedarf an hohen Lärm-Emissionskontingenten ist durch die geplante Nutzung gegeben.

Im Marktgemeindegebiet Pilsting ist somit eine anhaltende Anpassung und Neuausweisung von gewerblichen Flächen eine entscheidende Voraussetzung für das Wirtschaftswachstum und den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Zur Sicherung der Ansiedlungs- und Umsetzungsmöglichkeiten soll ein breites Spektrum von Gewerbe- und Industrieflächen angeboten werden.

Aufgestellt:

Straßkirchen, den 02. August 2018

Überarbeitet am 17. September 2018

Überarbeitet am 15. Oktober 2018

Überarbeitet am 10. Dezember 2018



i.A. Elke Eiglmaier  
Ingenieurbüro

Willi Schlecht Planungs GmbH



Willi Schlecht (Dipl.-Ing. FH)  
Ingenieurbüro

Willi Schlecht Planungs GmbH

Pilsting, den 02. August 2018

Überarbeitet am 17. September 2018

Überarbeitet am 15. Oktober 2018

Überarbeitet am 10. Dezember 2018

.....  
Markt Pilsting

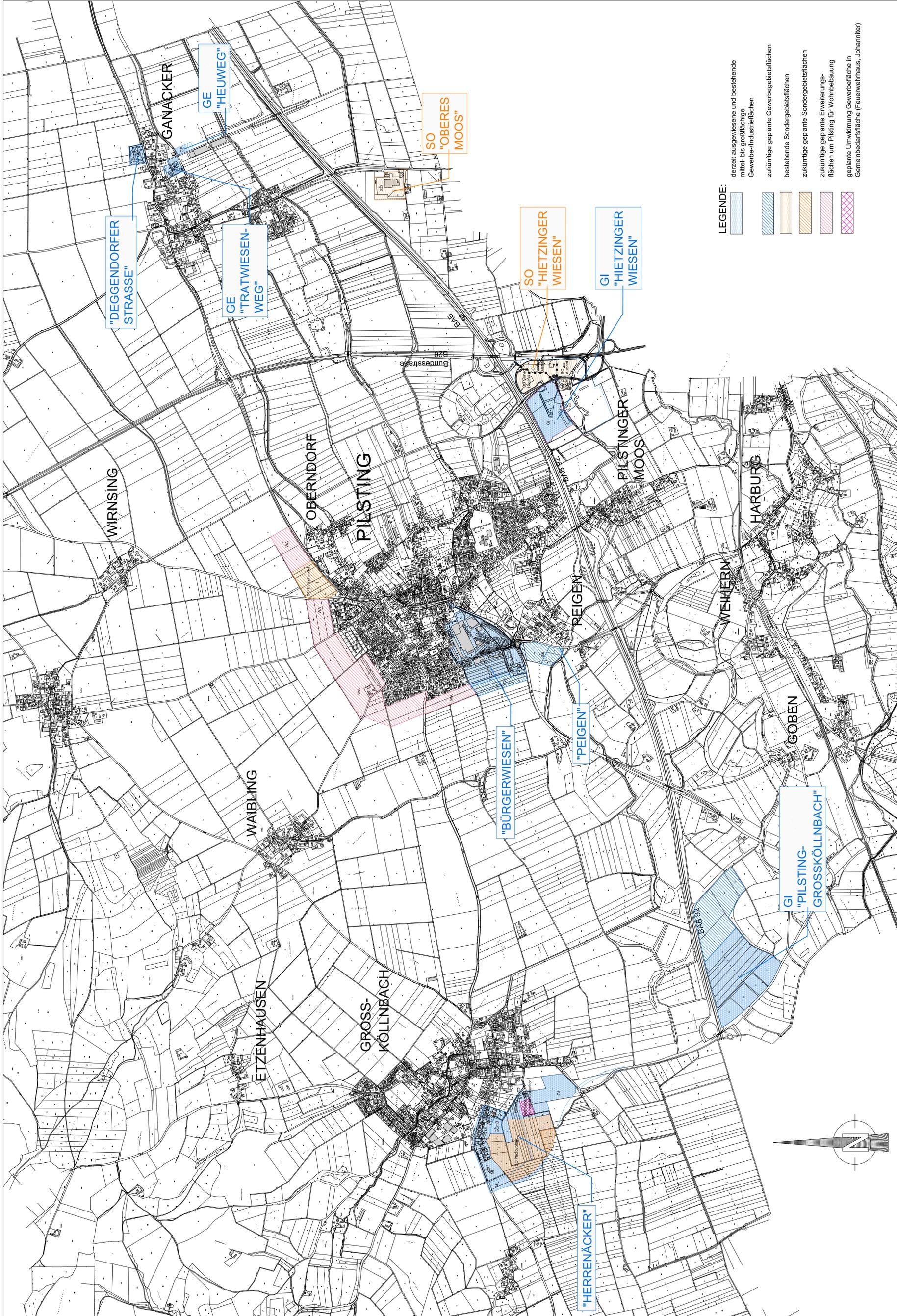
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

**ANLAGEN:**

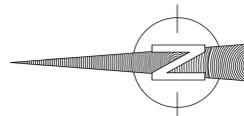
- Anlage 1 – Übersichtsplan M: 1/2.000

**QUELENNACHWEIS:**

- Regionalplan Landshut (Region 13) (Stand nach der Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 13. Juni 2014)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 01.09.2013)
- Raumstrukturkarte Regionaler Planungsverband Landshut (Stand 2007)
- Statistikdaten Genesis Online-Datenbank (Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Bevölkerungsentwicklung Demographie-Spiegel für Bayern (Stand April 2016)
- Straßenkarte
- Flächennutzungsplan Markt Pilsting (Stand Genehmigungsbescheid vom 22.12.2004 Landratsamt Dingolfing-Landau)
- Bildauszüge aus Bauleitplanung Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH Straßkirchen
- Luftbildaufnahmen (Google Maps)
- Online-Daten Naturschutz, Denkmalschutz, Hochwasserschutz Bayernatlas Geoportal Bayern



- LEGENDE:**
- derzeit ausgewiesene und bestehende mittel- bis großflächige Gewerbe-/Industrieflächen
  - zukünftige geplante Gewerbegebietsflächen
  - bestehende Sondergebietsflächen
  - zukünftige geplante Sondergebietsflächen
  - zukünftige geplante Erweiterungsflächen um Pilsting für Wohnbebauung
  - geplante Umwidmung Gewerbefläche in Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrhaus, Johanniter)



Anlage: 1

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/10.000**  
 FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS  
 FÜR DIE AUSWEISUNG VON GWERBEFLÄCHEN  
 IN DER MARKTGEMEINDE PILSTING



**MARKT PILSTING**

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
 vertreten durch Hr. 1. Bürgermeistermeister Josef Hopfensperger

**ENTWURFSBEARBEITUNG**  
 FÜR DEN URSCHRÄFT: 15. Oktober 2018  
 ÜBERARBEITET: 10. Dezember 2018

**INGENIEURBÜRO**  
 Willi **Stalder**  
 PLANUNGS GMBH  
 HIERBERG 7 POSTFACH 49  
 94342 Stralkirchen  
 Telefon: (09429) 9414-30  
 Telefax: (09429) 9414-30  
 e-mail: info@ib-ws-stlicht.de  
 Internet: www.ib-ws-stlicht.de

**BYLIK**  
 BAU  
 1971

Willi Schmitt  
 Deckung (P) 09429