

**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG**
" BÜRGERWIESEN "
in Pilsting

BEGRÜNDUNG

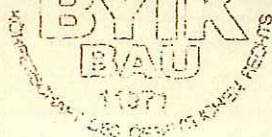
BAUHERR:
MARKT PILSTING
MARKTPLATZ 8 · 94431 PILSTING · TEL. 099 53 / 7 35



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM 06. FEBRUAR 1996

ERGÄNZT AM 18. JUNI 1996



INGENIEURBÜRO

Willi

Schaecht

DIPLOMINGENIEUR (FH)

FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49

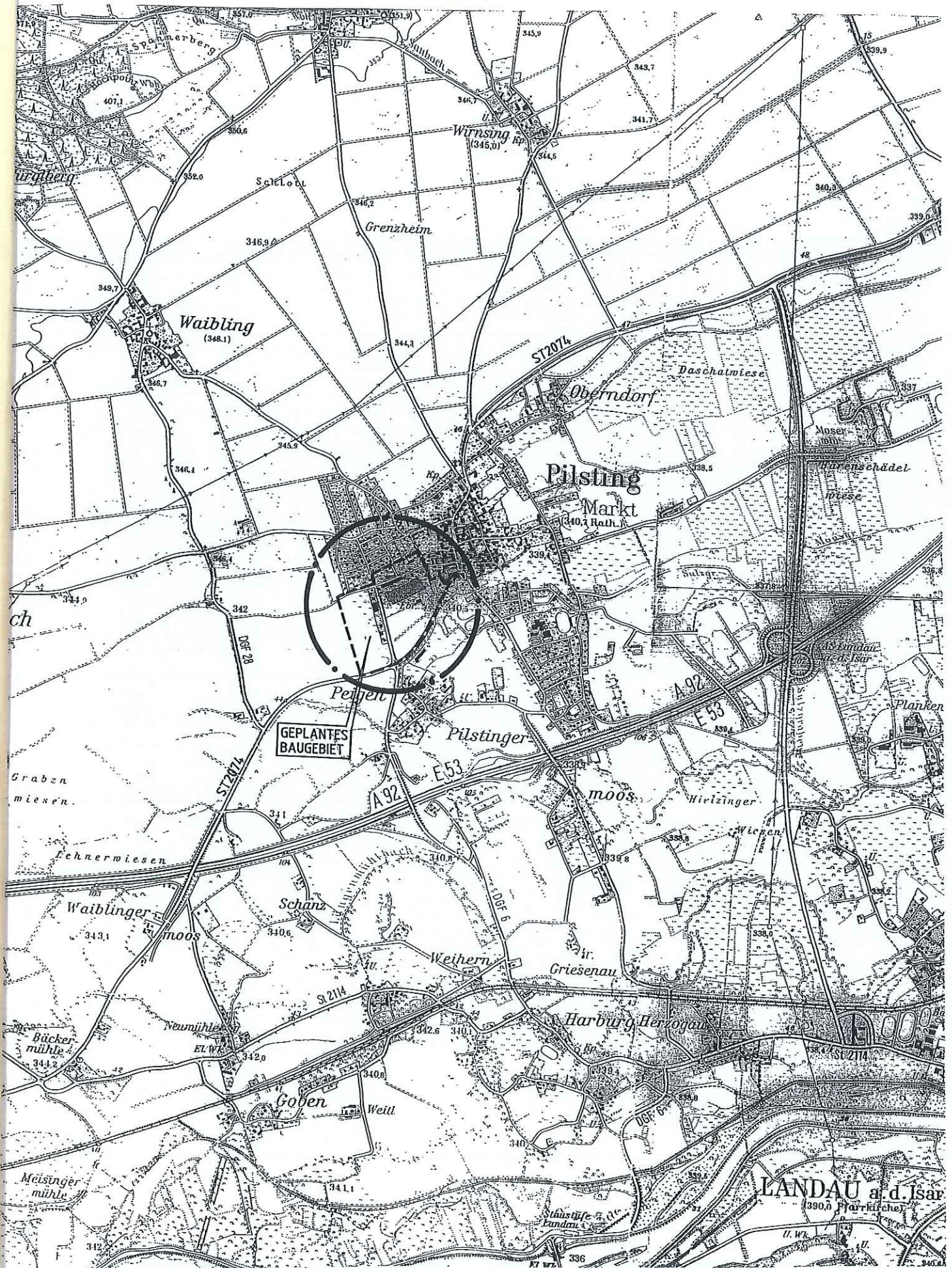
94340 Straßkirchen

Telefon (09424) 648

Telefax (09424) 8117

W/C

Übersichtslageplan M/1/25000



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNG
„BÜRGERWIESEN“
IN PILSTING
MARKTGEMEINDE PILSTING**

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Markt Pilsting
Dingolfing-Landau
Niederbayern

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1. LAGE

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.

Aufgrund 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.

Das Baugebiet liegt (noch) in der Ebene des Isartalraumes ca. 100 - 150 m südwestlich des Ortskernes (Kirche) von Pilsting.

Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 340 m ü.N.N.

Das Baugebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen. Im Süden werden die Planflächen durch die Staatsstraße St2074 begrenzt. Gemäß Flächennutzungsplan schließt im Norden das geplante Baugebiet an bestehende Bebauung an, die als Mischgebiet (MI) und teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Ebenso grenzt das geplante Gebiet im Osten an ein bestehendes Mischgebiet (MI).

2. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Breite von i. M. 500 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 420 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 17,9 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgenden Flur-Nummern enthalten:

| | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 2/4 | 20/6 | 367 | 367/1 | 373 | 380 |
| 380/1 | 380/2 | 380/3 | 381 | 381/1 | 552/2 |
| 552/3 | 569/3 | 569/4 | 569/7 | 569/8 | 569/9 |
| 569/11 | 569/12 | 569/13 | 569/14 | 569/20 | 570/2 |
| 588 | 589 | 591 | 592 | 594 | 595 |
| 597 | 598 | 599 | 599/1 | 599/4 | 599/7 |
| 599/8 | 599/9 | 600 | 601 | 602 | 603 |
| 603/2 | 604 | 606 | 607 | 607/2 | 608 |
| 608/2 | 612 | 616 | 618 | 619 | 620 |
| 621 | 622 | 623 | 636/2 | 678/4 | 2961/3 |
| 2962 | 2962/5 | 2963 | 2963/1 | 2963/10 | 2963/11 |
| 2965 | 2968 | 2969 | 2970 | 2971 | |

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Ein großer Teil des Planungsterrains wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Den größten Teil des Baugebietes wird von der Fa. Auwärter in Anspruch genommen. In dem geplanten Baugebiet „Bürgerwiesen“ sind noch weitere zwei Firmen, die Fa. Alt und die Fa. Paul, ansässig. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist das geplante Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nur der oberste, nordwestlichste Teil des geplanten Planbereiches ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

4. TOPOGRAPHIE

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ ist relativ eben und hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Südosten zur ca. 4 km entfernten Isar hin.

5. KLIMA

Für den Planbereich kann in etwa von nachfolgenden Klimadaten ausgegangen werden:

| | |
|--|----------------|
| Durchschnittliche mittlere Lufttemperatur: | 7 (8) °C |
| Jahresmittel der Lufttemperaturschwankungen: | 20 °C |
| Eistage pro Jahr : | 20 bis 30 Tage |
| Frosttage pro Jahr: | 120 Tage |
| Sonnentage pro Jahr: | 40 Tage |
| Jahresdurchschnittlicher Niederschlag: | 680 bis 700 mm |

Windrichtungen:

Hauptwindrichtung im Jahresdurchschnitt

aus West: 34 % aus Ost: 15 %

Sommer:

35 %

12 %

Winter :

33 %

15 %

Auffällige regionalklimatische Auswirkungen sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Eine gewisse Verengung des Talraumquerschnittes für die Luftbewegungen in den Richtungen Ost - West ist zu sehen; die Wirkungen daraus werden sich auf den südlichen Teil von Pilsting beschränken.

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung, eine Begrenzung der Bodenversiegelung und durch den Grünkorridor entlang der inneren Gebieterschließung entgegenge wirkt werden.

Auswirkungen können insoweit auch durch die Empfehlungen zu flächenhafter Versickerung gemindert werden.

6. BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Naturräumlich ist das Plangebiet teilweise dem unteren Isartal, genauer der Isartaler Randmoorniederung und im übrigen dem sogenannten Dungau, genauer der Isar-randaue zuzuordnen. Demzufolge findet sich anmooriger Boden mit einer insgesamt zuverlässigen Sickerfähigkeit. Der Grundwasserstand reicht bis auf etwa 0,60 m bis 1,60 m unter Gelände heran. Der Boden wird im noch nicht bebauten Bereich - wie bereits ausgeführt - zum Teil intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Gelände im Baugebiet „Bürgerwiesen“ ist nahezu eben. Die Höhe des Planungsgebietes beträgt im Süden ca. 340,50 m ü.N.N. und im Norden ca. 341,50 m ü.N.N. Geologisch gehört das Gebiet zu den holozänen Schwemmböden und äolischen Sedimenten, ehe in bereits geringer Tiefe die quartären fluviatilen Sedimente anstehen. Im tieferen Untergrund stehen schließlich die feinkörnigen Sedimente des Tertiärs an.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Landshut bei ca. 0,60 m bis 1,60 m unter GOK.

Die statischen Erfordernisse für die vorgesehene Bebauung sind durch entsprechende Berechnungen (Statik / Standsicherheitsnachweis) nachzuweisen.

Die mit einer Bebauung unvermeidbar einhergehende Versiegelung des Bodens mit dem zusätzlichen Verlust natürlicher Speicherfähigkeit soll mittels der Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung soweit als möglich begrenzt bzw. kompensiert werden. Ein Defizit zulasten des Schutzgutes Boden verbleibt jedoch auch bei Berücksichtigung der Tatsache, daß auch eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ohne nachteilige Wirkung für die ökologischen Funktionen des Bodens betrieben werden kann.

Der bis auf ca. 0,60 m bis 1,60 m an die Geländeoberfläche reichende Grundwasserstand und die vergleichsweise zuverlässige Sickerfähigkeit des Bodens bilden gleichermaßen ein Risikopotential wie auch eine Chance für flächenhaftes Versickern anfallender Oberflächenwässer.

Insoweit werden letztlich v.a. die einzelnen Vorhabensträger anlagenspezifisch gefordert sein, Risikobereiche entsprechend abzusichern und im übrigen die Grundstücksflächen, nach den Festsetzungen und Empfehlungen der Grünordnung zum Bebauungsplan, möglichst wenig zu versiegeln.

Für den Planbereich finden sich im Flächennutzungsplan keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Es wird aber davon ausgegangen, daß unbekannte Bodendenkmäler in diesem Baugebiet möglich sind, so daß insoweit die gesetzlichen Anzeige- und Verhaltungspflichten des Bay. Denkmalschutzgesetzes gelten. Auf diese ist im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht zu erwarten und auch nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich normativ oder durch Einzelregelung geschützten Grundstücksflächen gelegen.

Vor Durchführung der Erschließung der freien ausgewiesenen Bauflächen wird jedoch empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 15.06.1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung, sowie die Abänderung des Flächennutzungsplanes (erstellt am 24.06.1987) für das Baugebiet „Bürgerwiesen“ in Pilsting beschlossen.

2. PLANUNGS-AUFTRAG

In der Marktgemeinderatssitzung vom 15.06.1989 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Architekturbüro Heinze, Asael und Inge Haberl, Wallersdorf mit der Erstellung der notwendigen Planung beauftragt.

Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Baugebietes „Bürgerwiesen“ fertigte das Architekturbüro Heinze, Asael und Haberl acht Entwürfe an (mit Datum vom: 20.07.1989, 25.10.1989, 27.11.1989, 06.12.1989, 20.04.1990, 17.10.1990, 24.10.1990 und 09.01.1991). Mit dem letzten Entwurf vom

09.01.1991 wurde beim Landratsamt Dingolfing-Landau am 15.10.1993 Antrag auf Genehmigung gestellt, die am 04.01.1994 erteilt wurde.

Ebenso wurde für den Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ Entwürfe mit Datum vom 20.07.1989, 25.10.1989, 27.11.1989, 06.12.1989, 20.04.1990, 17.10.1990, 24.10.1990 und 09.01.1991 dem Marktgemeinderat Pilsting vorgelegt. In der Marktgemeinderatssitzung vom 10.12.1991 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ mit Datum vom 09.01.1991 als Satzung beschlossen.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 03.05.1995 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Ingenieurbüro Willi Schlecht aus 94340 Straßkirchen (Postfachadresse) mit der Erstellung eines neuen Entwurfes für den Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ und mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Mit der Ausarbeitung der integrierten Grünordnung zum Bebauungsplan wurde das Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska aus 94327 Bogen beauftragt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.06.1987 (Reg.-Nr. 420-4621/212), Planung Bayerische Landessiedlung GmbH - Zweigstelle Landshut, sieht im Geltungsbereich Gewerbebauflächen (GE) vor. Nur der oberste, nordwestlichste Teil des geplanten Baugebietes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die hier geplanten Bauflächen sind inhaltlich im geplanten Deckblatt-Nr. 12 (Planfertiger Ing.-Büro W. Schlecht) zum Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting enthalten und wird dem Landratsamt Dingolfing-Landau nach Abstimmung des Bebauungsplanes zur Genehmigung vorgelegt.

Daneben wurden der Bebauungsplan mit Grünordnung nach den Grundsätzen des UVP - Gesetzes in ihren vorraussehbaren Wirkungen auf die dort hervorgehobenen und hier konkret berührten Schutzgüter untersucht - soweit dies aus der Planungs-dichte des Bebauungsplanes gefordert ist - und bewertet.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches zwischen dem Landratsamt Dingolfing-Landau und der Marktgemeindevverwaltung konnte grundsätzliche Übereinstimmung mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsverteilung festgestellt werden.

4. LANDSCHAFTSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.06.1987 (Änderung durch geplantes Deckblatt-Nr. 2) ist ein Landschaftsplan (Planung durch Büro für Grün- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. G. Mecklenburg aus Vilsbiburg) integriert. Somit ist die derzeitige Gebietsausweisung mit der Beschreibung in Ziffer II./3. identisch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgerwiesen“ erfaßt bestehende, ortsrandprägende Feldgehölze und Ortsrandvegetation, die in die Planung mit aufgenommen wurden und überwiegend erhalten bleiben.

Im Planbereich befindet sich ein wasserführender, verrohrter Graben (Vorfluter Schwalmbach), der die derzeit anfallenden Oberflächenwasser ableitet.

5. PLANUNGSANLASS

Die sehr rege Nachfrage nach Gewerbeflächen, sowie der noch günstige Grundstückspreis veranlaßt die Marktgemeinde Pilsting dringlichst weitere, geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen.

Desweiteren hat die hier betriebene Bauleitplanung Baugebiet „Bürgerwiesen“ aber auch ihren Anlaß in dem Bedarf, für bereits ortsansässige Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch den Betriebsstandort zu sichern.

Darüber hinaus - und dies ist inhaltlich mit entscheidend - soll mit dem Planungsgebiet zu den überregionalen Verkehrsachsen eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung aufbereitet und Arbeitsplätze gesichert werden.

Hinzu kommt die Absicht des Marktes Pilsting, die bisherige städtebauliche Entwicklung im Westen von Pilsting bezüglich der dort schon vorhandenen baulichen Nutzungen zu ordnen und auf die weitere Entwicklung aufeinander abzustimmen.

6. PLANUNGSVORGABEN

Eine weitere Wohn- und Gewerbebauentwicklung des Kleinzentrums Pilsting entspricht der Lage des Marktes im Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse Landshut - Deggendorf und der regionalen Entwicklungsachse Landau/Isar - Straubing und genügt insoweit der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB. Die jüngste Fortschreibung des Regionalplanes sieht überdies auch für den hier in Frage stehenden Planungsbereich die mögliche Entwicklung zu gewerblicher Nutzung ausdrücklich vor.

Besondere Bindungen aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen lassen sich für den Planbereich derzeit nicht erkennen. Insbesondere reichen die Ausgleichsanforderungen der Planfeststellung für die Autobahn A 92 nicht in den Planbereich hinein.

Bei der Formulierung der Aufgaben kristallisierten sich zwei bzw. drei Grundbedingungen heraus:

- a) Reduzierung der notwendigen öffentlichen Erschließungsstraßen bei gleichzeitiger Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeit.
- b) Einpassung und Abgrenzung des Baugebietes zu den anschließenden Flächen.
- c) Darüberhinaus ist bei der Gebietsfestsetzung insgesamt darauf geachtet, daß die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine störungsabgestufte Gebietstypik zur bestehenden Bebauung hin sicherstellen.

7. PLANUNGSIDEE

Das Plangebiet grenzt derzeit im Süden (Staatsstraße St2074) und im Norden (Friedrichstraße bzw. Andreas-Glas-Straße) an bestehende, öffentliche Straßen. Eine maßgebliche Erschließungsfunktion vermittelt vor allem die von Süden nach Norden verlaufende Gottlob-Auwärter-Straße.

Zu sehen ist jedoch die Belegenheit des Plangebiets in seiner räumlichen Beziehung zwischen der Bundesautobahn A 92 (zum Autobahnanschluß ca. 3,0 km) und der Staatsstraße 2074 (ehemalige B 11).

Die innere Gebietserschließung beschränkt sich vorerst auf den im Bebauungsplan dargestellten Straßenbereich. Sie läßt jedoch für weitere Entwicklungen oder auch Abänderungen Möglichkeiten offen.

8. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Baugebietes „Bürgerwiesen“ erfolgt über die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße mit Anbindung an die bestehende Staatsstraße St 2074 (alte Bundesstraße B11).

9. INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Haupteerschließung der geplanten westlichen Bauflächen erfolgt durch den Anschluß an die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße. Diese 6.50 m breite Haupteerschließungsstraße führt stichartig von der Gottlob-Auwärter-Straße in Richtung Westen und endet dort an der Geltungsbereichsgrenze mit einem sog. Wendehammer.

Die innere Gebietserschließung beschränkt sich vorerst auf den im Bebauungsplan dargestellten Straßenbereich. Sie läßt jedoch für weitere Entwicklungen bzw. evtl. Abänderungen Möglichkeiten offen (siehe auch Ziffer II.7.).

Vorhandene Erschließungsstraßen (Gottlob-Auwärter-Str., Friedrichstr., Andreas-Glas-Str.) binden die übrigen Flächen im Geltungsbereich an das öffentliche Straßennetz an.

Der in einem Teilstück entlang der St 2074 bereits auf Privatgrund (Fa. Auwärter) im Ansatz vorhandene Rad- und Gehweg soll bis in den Ortsbereich geführt werden und hier an den bestehenden Gehweg bzw. an die bestehenden Verkehrsflächen anschließen. In Richtung Westen soll dieser kombinierte Rad- und Gehweg ebenfalls entlang der St 2074 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis an dessen westliche Geltungsbereichsgrenze geführt werden.

10. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPTGewerbliche Flächen

Im geplanten Baugebiet „Bürgerwiesen“ befindet sich derzeit schon drei gewerbliche Betriebe (Fa. Auwärter, Fa. Alt, Fa. Paul). Diese Betriebe wurde im Laufe der Jahre zunehmend von v.a. Wohnnutzungen unterschiedlicher Zuordnung umgeben.

Die hier vorgenommene Planung dient einmal der Standortsicherung und der Erreichung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene gewerbliche Betriebe, verbunden mit der Sicherung der vorhandenen und ggf. Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

Darüberhinaus aber sollen für die Marktgemeinde Pilsting die wirtschaftlichen Chancen aus seiner Lage zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur genutzt und gesichert werden. Mittels der vorgenommenen Planung soll für Pilsting über den Rahmen der bereits bestehenden Gewerbebetriebe hinaus, eine regional bedeutsame Chance für die gewerbliche Wirtschaft aufgezeigt und sichergestellt werden.

Dabei ist zu sehen, daß wenigstens drei, der in Pilsting angesiedelten Wirtschaftsbetriebe (Fa. Auwärter, Fa. Alt, Fa. Paul) in besonderem Maße auf eine klare und unmittelbare, verkehrliche Infrastruktur angewiesen sind und insoweit die hier vorgenommene Planung für diese Betriebe und für die Verkehrsabwicklung im Ortsbereich von Pilsting erhebliche Verbesserungen bewirken wird.

Die vorgesehenen Nutzungen im Bereich der Gewerbebauflächen „Bürgerwiesen“ sind in den Festsetzungen der Planunterlage zusammengefaßt beschrieben.

Nachfolgend aufgezählte Nutzungsarten und Betriebsarten sollen und können in den beabsichtigten Gewerbebauflächen angesiedelt werden:

Zulieferbetriebe für Automobilindustrie, leichte Montage/Fabrikation im Bereich Metall und Elektro, Recyclingbetriebe, Hersteller im Bereich Umwelttechnik, Feinmechanik/Optik, Maschinenbau, Logistik und Warenverteilzentrum mit diversen Schwerpunkten, flughafenorientierte Unternehmen, Unternehmen, die in Richtung europäische Ostländer ausgerichtet sind, Großtankstelle mit entsprechenden Nebeneinrichtungen und sonstigem Service, Dienstleistung, Fachhandel, Reparaturbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Freizeiteinrichtungen mit Nebenbetrieben, sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe.

Es gehört zu den wirtschaftlichen Selbstverständlichkeiten, daß sich die Ansiedlungsmöglichkeiten entscheidend aus den raumstrukturierten Gegebenheiten und ganz wesentlich auch aus der jeweiligen konjunkturellen Situation bestimmen werden.

Die im Bebauungsplan dargestellte Abgrenzung verschiedener Nutzungsarten gliedert sich wie nachfolgend beschrieben:

Gewerbegebiet 1

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE 1)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III

GRZ (Grundflächenzahl) 0,8

GFZ (Geschoßflächenzahl) 2,0

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

$L_{w_i} = 60 \text{ dB(A)}$

$L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet 2

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE 2)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 2,0

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 55 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = -- \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet 3

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE 3)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 2,0

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 55 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = -- \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet 4

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE 4)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 55 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 45 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet 1

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 1)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 55 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 40 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet 2

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 2)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 63 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet 3a

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 3a)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III
GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 58 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 42 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet 3b

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 3b)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III

GRZ (Grundflächenzahl) 0,8

GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 65 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$ Industriegebiet 4

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 4)

Z (Zahl der Vollgeschosse) III

GRZ (Grundflächenzahl) 0,8

GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,6

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w_i} = 65 \text{ dB(A)}$
 $L_{w_n} = 55 \text{ dB(A)}$ Mischgebiet

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)

Z (Zahl der Vollgeschosse) IV

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,8

Ortsbild

Der südwestliche Ortsrand von Pilsting vermittelt insgesamt keinen einheitlichen Eindruck eines geschlossenen, intakten Ortsbildes.

Entlang der Gottlob-Auwärter-Straße haben sich Betriebe ohne jede Ordnung angesiedelt.

Am Anschluß an das geplante Baugebiet „Bürgerwiesen“ kann man von einer geordneten, baulichen Entwicklung sprechen.

Auch die vorhandenen 20-KV-Freileitungen der OBAG am Ortsrand beeinflussen die optische Betrachtung maßgeblich.

Gewerbeflächen vermögen regelmäßig eher weniger Positives zugunsten der Ortsbildpflege zu leisten. Diese auf Erfahrung beruhende Feststellung entbindet eine Planung jedoch nicht, Rücksichten auf den Ortsbildbestand zu nehmen und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Hier versucht die Planung einmal durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen ein gewisses Maß an Ortsbildschonung zu erreichen.

Überzeugender werden sich auf das Ortsbild jedoch die grünordnerischen Festsetzungen zur Gebietseingrünung und v.a. auch zur Gebietsdurchgrünung auswirken. Nach diesen Festsetzungen wird einmal der Ortsrandbewuchs durch standortgerechtem Bewuchs entscheidend abgemildert und zum anderen erfährt die teilweise auch als monoton empfundene Landschaft eine optische Gliederung durch Bepflanzung.

Detaillierte Angaben zur landschaftspflegerischen Gestaltung bzw. Durch- und Eingrünung siehe Ziffer IV.

Grundkonzeption/Umweltverträglichkeit

Die Entscheidung zu der hier vorgenommenen Planung setzt gleichermaßen die Ermittlung der Wirkungen dieser Planung auf Schutzgüter i.S.d. UVP-Gesetzes voraus, wie auch eine Wertung der Wirkungsbeziehungen für die Gesamtplanung (städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen) gefordert ist.

Landschaftseingriffe

Das Plangebiet am Rande des Isartalraumes wird zweifelsohne den Landschaftseindruck im maßgeblichen Bereich deutlich verändern.

Durch die geplante Randeingrünung und dem straßenbegleitendem Grün mit z. T. großkronigen, standortgerechten Bäumen wird das geplante Baugebiet gegliedert und die Einpassung in das Ortsbild des Marktes Pilsting unterstützt. Der geplante Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ trägt diesen Einschätzungen und Anforderungen durch die grünordnerischen Festsetzungen Rechnung. (siehe auch Ziffer IV).

Vorgesehene Festsetzungen (Nutzung)

(siehe beiliegendes Lärmschutzgutachten vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996)

Am südöstlichen Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE 1) gemäß § 8 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w_i}=60$ dB (A) und $L_{w_n}=50$ dB (A) festgesetzt.

Entlang der Andreas-Glas-Straße, im nordöstlichen Geltungsbereich, wird das Gewerbegebiet GE 2 gemäß § 8 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w_i}=55$ dB (A) ausgewiesen.

Das geplante Gewerbegebiet GE 3 grenzt im Osten an das Gewerbegebiet GE 2, im Norden an das geplante Mischgebiet, im Süden an das Industriegebiet GI 1 und im Westen an die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße und wird gemäß § 8 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w_i}=55$ dB (A) festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO im Anschluß an die bestehende Bebauung ausgewiesen.

Das im Westen liegende Gewerbegebiet GE 4 grenzt an die Gottlob-Auwärter-Straße im Osten und im Westen schließt das Industriegebiet GI 3a und GI 3b an, und wird gemäß § 8 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w_i}=55$ dB (A) und $L_{w_n}=45$ dB (A) ausgewiesen.

Entlang der bestehenden Staatsstraße St2074 und der bestehenden Gottlob-Auwärter-Straße, im südlichen Planbereich, wird das Industriegebiet GI 2 gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dieses Gebiet ist mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von $L_{w_i}=63$ dB (A) und $L_{w_n}=50$ dB (A) geplant.

Zwischen den geplanten Gebieten GE 3 und GI 2 ist das Industriegebiet GI 1 gemäß § 9 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w1}=55$ dB (A) und $L_{w1n}=40$ dB (A) ausgewiesen. Im Westen schließt an das geplante Industriegebiet GI 1 die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße und im Osten grenzt das bestehende Mischgebiet an das Industriegebiet.

Ebenso wird das Industriegebiet GI 3b, das im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und von der geplanten Erschließungsstraße im Süden, dem GE 4 im Osten und dem GI 3a im Norden umgrenzt ist, gemäß § 9 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w1}=65$ dB (A) und $L_{w1n}=50$ dB (A) festgesetzt.

Das Industriegebiet GI 3a wird im Norden vom MI, im Süden vom GI 3b sowie im Osten vom GE 4 umschlossen und wird gemäß § 9 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w1}=58$ dB (A) und $L_{w1n}=42$ dB (A) ausgewiesen.

Im südwestlichen Geltungsbereich liegt das geplante Industriegebiet GI 4, und wird gemäß § 9 BauNVO mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von $L_{w1}=65$ dB (A) und $L_{w1n}=55$ dB (A) ausgewiesen. Dieses Gebiet wird von der bestehenden Staatsstraße St2074, der bestehenden Gottlob-Auwärter-Straße und der geplanten Erschließungsstraße umgrenzt. Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das geplante Industriegebiet GI 4 an.

Lärmschutz-Festsetzungen

a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m^2 Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in der nachfolgenden Tabelle überschreiten.

| Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{wa} in dB(A) | | |
|---|----------|-------|
| Bereich | L_{wa} | |
| | Tag | Nacht |
| GE 1 | 60 | 50 |
| GE 2 | 55 | --- |
| GE 3 | 55 | --- |
| GE 4 | 55 | 45 |
| GI 1 | 55 | 40 |
| GI 2 | 63 | 50 |
| GI 3a | 58 | 42 |
| GI 3b | 65 | 50 |
| GI 4 | 65 | 55 |

Erläuterung zu a)

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich

außerhalb des Gebietes^{*1} verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L_{wa} entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben.

^{*1} bei innerhalb des Gebietes bestehenden Wohnungen (und Büros) auch vor deren Fenstern

b) Neue Wohnungen und Büros sind nicht zulässig.

Erläuterungen zu b)

Befreiungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

Diese vorgesehenen Nutzungen sind auch unter Ziffer II./10. beschrieben. Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen, sowohl mit der Marktgemeinde Pilsting, dem Landratsamt Dingolfing-Landau, als auch mit der Regierung von Niederbayern und dem Planungsbüro zur Begründung des Bebauungsplanes (Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt Gerald Eska, 94327 Bogen) abgestimmt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bürgerwiesen“ in Pilsting soll innerhalb seines Geltungsbereiches, unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie der bestehenden Bebauung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Gewerbeflächen gewährleisten. Zugleich bildet der Bebauungs- und Grünordnungsplan die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung und soll zudem die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Die innere Gliederung des Gewerbegebietes wird neben den grünordnerischen Maßnahmen (siehe Ziffer IV.) auch durch die vorgesehenen und bestehenden Erschließungsstraßen erreicht.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

(siehe beiliegendes Lärmschutzgutachten Müller-BBM vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996)

11.1 Staub- und Geruchsimmission

Die derzeit vorhandene Nutzung im Planbereich lassen im wesentlichen die üblichen, typischerweise von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen (Gerüche aus Düngungsvorgängen, Staubemissionen von Feldarbeiten, Herbizit- und Pestizitpartikel in der Umgebungsluft) ausgehenden Wirkungen für die Lufthygiene erkennen.

Dieser mehr empirisch beschriebene Befund wird bei Verwirklichung der Planung sich in der Hauptsache in Richtung einer veränderten Abluftsituation entwickeln. Dabei ist wertend zu berücksichtigen, daß gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorge orientierten technischen Richtlinie TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissions-

schutzgesetz beruhenden Anlagenanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

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

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

11.2. Lärmimmission

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Staatsstraße St 2074, den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur und den bereits ansässigen Gewerbebetrieben (Fa. Auwärter, Fa. Alt, Fa. Paul) lärmmäßig betroffen. Auch die Auswirkungen des östlich angrenzenden bestehenden Mischgebietes sind zu sehen.

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

Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde vom Markt Pilsting eine schalltechnische Untersuchung - in Anlage beigelegt - an das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München in Auftrag gegeben.

Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist es unter anderem, Konflikte, die durch das Nebeneinander von gewerblich genutzten Flächen einerseits und schutzbedürftiger Wohnbebauung andererseits auftreten können, zu minimieren. Zur Lösung ist eine Abwägung der Belange aller Beteiligten mit den Belangen des Immissionssschutzes erforderlich.

Es wurden deshalb max. zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, die beim bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umbauplanung von der Genehmigungsbehörde in Immissionsanteile umgerechnet und in die entsprechende Bau- und Betriebsgenehmigung aufgenommen werden können.

Das gesamte Planungsgebiet wurde so hinsichtlich seiner Geräuschemission nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, daß auch im Zusammenwirken der Geräuschemissionen aller Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten. Bei Festlegung dieser Geräuschimmissionskontingente wurden außerhalb des Gewerbegebietes als Zielwerte die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 / 5 / verwendet.

Diese Orientierungswerte sind - soweit die Geräusche von gewerblichen oder industriellen Anlagen betreffen - für die in Betracht kommenden baulichen Nutzungen gleichhoch wie die Immissionsrichtwerte der TALärm / 6 / und der VDI-Richtlinie 2058

/ 7 /. Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte lauten, soweit sie im vorliegenden Fall anzuwenden sind:

| | | |
|------------------|---------------|-----------------|
| > für GI-Gebiete | tags 70 dB(A) | nachts 70 dB(A) |
| > für GE-Gebiete | tags 65 dB(A) | nachts 50 dB(A) |
| > für MI-Gebiete | tags 60 dB(A) | nachts 45 dB(A) |
| > für WA-Gebiete | tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A) |

Als Nachtzeit gilt für Anlagen, die nach BImSchG¹ nicht genehmigungsbedürftig sind, das Intervall von 22.00 bis 07.00 Uhr. Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen ist der Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr maßgebend. Der nächtliche Beurteilungszeitraum nach der VDI-Richtlinie 2058 ist die ungünstigste Nachtstunde in einem der o.g. Intervalle.

In Bayern besteht dazu für nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen die Vorgabe / 3 /, daß die lauteste Nachtstunde innerhalb des Zeitraumes von 22.00 bis 06.00 Uhr gebildet werden soll. Geräusche, die im Zeitraum von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr entstehen, werden dem Nachtmittelwert zugerechnet. Als Beurteilungszeitraum für den Beurteilungspegel wird nur dann die ungünstigste Nachtstunde gewählt, wenn der Beurteilungspegel für diese Stunde den Beurteilungspegel für die ganze Nacht um 4 dB(A) oder mehr überschreitet.

Die Immissionsrichtwerte müssen im Zusammenwirken aller Schallquellen von gewerblichen und industriellen Anlagen eingehalten werden.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), BGBl 1990, Teil 1, 881-901, Bonn, den 22. Mai 1990.

Hinsichtlich der Geräuschemission in Richtung Westen sind Beschränkungen nicht erforderlich. Die festgesetzten Geräuschkontingente beziehen sich deshalb nur auf die Schallausbreitungsrichtung zu den Bebauungen im Norden, Osten und Süden. Die Geräuschkontingente gelten ferner auch nicht für Immissionsorte, die innerhalb der Gewerbeflächen liegen. Hier ist jeweils im Einzelgenehmigungsverfahren darauf zu achten, daß die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- bzw. Industriegebiete nicht überschritten werden.

Aufgrund der geplanten Errichtung einer reinen Lagerhalle im GE 1 mit einer Wandhöhen von 7.00 m, an die die bestehende Lärmschutzwand angebunden wird, wird die Immissionseinwirkung auf das angrenzende Mischgebiet zusätzlich verringert. Durch diese schalltechnisch sehr günstige Lösung wird eine durchgehende Abschirmung, die aus der bestehenden Lärmschutzwand und der geplanten Lagerhalle gebildet wird, an der Ostseite des GE 1 erreicht.

Als Auswirkung ist zu erwarten, daß im Wohnbereich des MI dahinter die Betriebsgeräusche von den übrigen Flächen wesentlich verringert einwirken werden.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel von üblichen Gewerbebetrieben liegen zwischen 45 und 60 dB (A). Der niedrige Wert steht dabei für eine Büronutzung oder sonstige Betriebe, die wenig Schall emittieren. Höhere flächenbezogene Schalleistungspegel als $L_{wa} = 60$ dB (A) werden nur in Ausnahmefällen von Gewerbebetrie-

ben benötigt. Dazu wird darauf aufmerksam gemacht, daß nach § 8 BauNVO Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Die für die Tageszeit zur Verfügung stehende flächenbezogene Schalleistungspegel von 55 bzw. 60 dB (A) sind also voraussichtlich ausreichend, wenn bei der Ansiedlung der Betriebe darauf geachtet wird, daß den emissionsstarken Betrieben die Flächen mit $L_{wa} = 60$ dB (A) angeboten werden.

Sollen auch Betriebe angesiedelt werden, die nachts wesentlich Schall emittieren, so ist dafür - auch nur eingeschränkt - die Fläche GE 1 geeignet. Bei GE 2 und GE 3 muß nachts Betriebsruhe herrschen. Das im Lärmschutzgutachten dargestellte GE 4 wird flächenmäßig dem Mischgebiet zugeschlagen. Damit wird das im Lärmschutzgutachten deklarierte GE 5 im vorliegenden Bebauungsplan als GE 4 bezeichnet, um eine fortlaufende Nummerierung zu gewährleisten. Dieses GE 4 (im LS-Gutachten GE 5) ist schon mit Gewerbebetrieben besetzt.

In den GI-Bereichen können - mit Ausnahme von GI 1 und GI 3a - flächenbezogene Schalleistungspegel zwischen 63 und 65 dB (A) angeboten werden. Dies reicht für Tagesbetrieb üblicher Industriebetriebe aus. Nachts muß jedoch auch in diesen Bereichen das Emissionskontingent - gegenüber der Tageszeit - eingeschränkt werden. Allenfalls könnte im GI 4 Nachtbetrieb stattfinden, aber höchstens mit 10 % der Schallemission, die tagsüber zulässig ist.

Wesentlich eingeschränkt werden muß GI 1 mit $L_{wt} = 55$ dB (A) für den Tag und $L_{wn} = 40$ dB (A) für die Nacht. Grund dafür ist insbesondere die Nähe des bestehenden WA-Gebietes. Der Konflikt durch die unmittelbare Nachbarschaft eines GI und WA kann eben nur durch eine entsprechende Einschränkung der GI-Nutzung bewältigt werden. Dazu wird auch weiterhin erforderlich sein, daß die Firma Auwärter sich nach Süden orientiert und lärmintensive Erweiterungen nur für das Südgelände vorsieht.

Während bei den bereits intensiv genutzten GE- und GI-Flächen das zur Verfügung stehende Emissionskontingent schon weitgehende genutzt wird, könnte örtlich für den Tageszeitraum auf Teilflächen der neuen GE- und GI-Bereiche das Emissionskontingent noch etwas angehoben werden, ohne daß mit einer wesentlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gerechnet werden müßte. Dies kann ggf. auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß damit keine Richtwertüberschreitung verbunden ist.

Lärmschutzvorhalteflächen

Entlang der Andreas-Glas-Straße, nördliche Geltungsbereichsgrenze, verläuft bereits ein 2.00 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Lärmschutzvorhaltefläche. Auf dieser Fläche ist bereits eine 2.00 m hohe Flurwand errichtet worden.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang des Flurstücks mit der Flur-Nr. 4/3 verläuft ein 5.00 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Lärmschutzvorhaltefläche. Auf dieser Fläche ist zur Immissionsminderung bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 5,0 m von GOK errichtet worden. Die Höhe der bestehenden Lärmschutzwand ergibt sich aus den schalltechnischen Notwendigkeiten.

Die Berechnungen im Einzelnen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Ber.-Nr. 17408/5 vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996, Ber.-Nr. 17408/8 des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München, durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen der gebotenen Lärmschutzvorsorge aber v.a. auch durch die übrigen ausdrücklichen Nutzungsbeschränkungen - auf die hier hingewiesen wird - wirksam Rechnung.

12. FLÄCHENVERTEILUNG

Von der Gesamtfläche des ca. 178.840 m² (100 %) großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgerwiesen“ entfallen auf

- schon bebaute Flächen ca. 53.440 qm = 29,88 %
- Öffentliche Grünflächen
 - Bestehend ca. 1.085 qm = 0,60 %
 - Geplant ca. 3.065 qm = 1,71 %
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Bestehende Erschließungsstraßen (Gottlob-Auwärter-Str., Friedrichstr.) ca. 4.445 qm = 2,49 %
 - Geplante Erschließungsstraßen ca. 1.035 qm = 0,58 %
 - Öffentlicher Gehweg bestehend ca. 1.965 qm = 1,10 %
 - Öffentlicher R-/G-Weg geplant ca. 930 qm = 0,52 %
- Dorfplatz ca. 335 qm = 0,19 %
- Nettobauland (GE1, GE2, GE3, GE4, GI1, GI2, GI3a, GI3b, GI4, MI) ca. 112.540 qm = 62,93 %

Die vorgeschlagenen Teilnutzflächen haben ca. folgende Größen:

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| MI = Gesamt: | ca. 16.685 qm | GE1 = Gesamt: | ca. 7.260 qm |
| beb. Fläche: | ca. 6.625 qm | beb. Fläche: | ca. 0 qm |
| Nettobaufl. | ca. 10.060 qm | Nettobaufl. | ca. 7.260 qm |
| GE2 = Gesamt: | ca. 3.620 qm | GE3 = Gesamt: | ca. 7.355 qm |
| beb. Fläche: | ca. 2.340 qm | beb. Fläche: | ca. 7.355 qm |
| Nettobaufl.: | ca. 1.280 qm | Nettobaufl.: | ca. 0 qm |
| GE4 = Gesamt: | ca. 8.255 qm | GI1 = Gesamt: | ca. 28.910 qm |
| beb. Fläche: | ca. 8.255 qm | beb. Fläche: | ca. 24.300 qm |
| Nettobaufl.: | ca. 0 qm | Nettobaufl.: | ca. 4.610 qm |

GI2 = Gesamt: ca. 50.555 qm
 beb. Fläche: ca. 4.565 qm
 Nettobaufl.: ca. 45.990 qm

GI3a = Gesamt: ca. 6.190 qm
 beb. Fläche: ca. 0 qm
 Nettobaufl.: ca. 6.190 qm

GI3b = Gesamt: ca. 21.545 qm
 beb. Fläche: ca. 0 qm
 Nettobaufl.: ca. 21.545 qm

GI4 = Gesamt: ca. 15.605 qm
 beb. Fläche: ca. 0 qm
 Nettobaufl.: ca. 15.605 qm

III. VER- UND ENTSORGUNG (ERSCHLIESSUNG)

1. STELLPLÄTZE

Parkmöglichkeiten für Angestellte und Besucher sind auf dem betriebseigenen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgerwiesen“ nicht geplant. Es sind an der Gottlob-Auwärter-Straße und der Staatsstraße St2074 private Stellplätze (Fa. Auwärter) vorhanden, die jedoch auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Fa. Auwärter und dem Markt Pilsting wurde bereits getroffen.

2. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch ein derzeit noch übliches Versorgungssystem (keine Trennung von Trink- und Brauchwasser) hergestellt.

Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

3. ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird in einem Trennsystem bei künstlich angelegtem Gefälle mit Anschluß an die Kläranlage der Stadt Landau/Isar - insoweit gesichert durch eine Zweckvereinbarung - erfolgen, d. h., das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation bzw. der kommunalen Kläranlage der Stadt Landau/Isar zugeleitet (ca. 5 l/s); ggf. ist eine Sammlung der Schmutzwässer mit Ableitung über eine neue Pumpenanlage mit Meßvorrichtung und Druckleitung erforderlich.

Der Markt Pilsting verfügt noch über genügend Reservekapazität an der Kläranlage Landau, die durch eine Zweckvereinbarung vertraglich gesichert ist. (14 000 EW bei BSB₅ 40 g). Die Entsorgungskapazität aus dem Plangebiet ist durch Sondervereinbarungen zu regeln. Dabei darf das Abwasser nur häuslich verschmutztem Abwasser entsprechen (300 mg/lE bei BSB₅ 60 gE). Stärker verschmutztes Abwasser muß über Abwasservorbehandlungsanlagen gereinigt bzw. gepuffert werden.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt nach den wasserhaushaltsrechtlichen Vorschriften, die durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt Landshut als Sachverständige geprüft werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll, soweit möglich, über den Vorfluter „Schwalmbach“ zugeleitet werden. Ein entsprechender Oberflä-

chenwasserkanal ist bereits vorhanden. Inwieweit dieser Kanal noch aufnahmefähig ist, wird in der entsprechenden Projektplanung zu gegebener Zeit ermittelt.

Flutgraben auf Privatgrund zur Oberflächenwasserbeseitigung bei Schneeschmelze am westlichen Geltungsbereichsrand wird im Zuge der Erschließung vom Markt Pilsting erstellt und ist von den zukünftigen Grundstücksbesitzern zu erhalten. Von den zukünftigen, angrenzenden Grundstücksbesitzern sind entsprechende geeignete Maßnahmen zur Sicherung der baulichen Anlagen und Freiflächen bei Überlaufen des Flutgrabens zu treffen.

Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Flutgraben wird im Bereich der geplanten Erschließungsstraße A ein Oberflächenwasserkanal errichtet, der an den bereits vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Gottlob-Auwärter-Straße mit Ableitung zum Langmoosgraben anschließt.

4. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Geltungsbereiches ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet. Auch bei betriebsbedingtem Bedarf größerer Leistungsmengen ist die Versorgung auf der Basis von 20 kV-Zuleitungen gesichert.

Von Westen nach Osten und von Süden nach Nordosten verläuft bereits eine 20-KV-Freileitung der OBAG. Im Allgemeinen sind Pflanzungen in Bereichen, in den Erdkabel vorhanden oder geplant sind, mit der OBAG abzustimmen. Die Pflanzarbeiten im Sicherheitsbereich der vorhandenen bzw. geplanten (ggf.) Freileitungen sind den Bestimmungen der OBAG entsprechend zu beschränken. Bei Bebauung der Grundstücke sind die Sicherheitsabstände zu Freileitungen gemäß den Bestimmungen der OBAG einzuhalten.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

Nähere Auskünfte erteilt das OBAG Regionalzentrum.

5. ABFALLENTSORGUNG

Der Ortsbereich von Pilsting wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband "Abfallwirtschaft" für die Landkreise Dingolfing - Landau und Rottal - Inn geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende, Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

6. GASVERSORGUNG

Ein Anschluß des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Südbayern (ESB) GmbH/Dingofling ist möglich, jedoch zum Zeitpunkt der Planung nicht geplant und vorgesehen.

7. ALTERNATIVENERGIEN

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

IV. GRÜNORDNUNG

A) BESTAND

1. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Dungau“ (064) und hier in der Untereinheit „Vermoorter Isarniederungsrand“ (064.12). Es handelt sich um eine ehemals vermoorte Randniederung, wobei der Niedermoorstreifen von trockenen Abschnitten durchbrochen war. Es herrschen Gleye bis anmoorige Böden vor; von einem hohen Grundwasserstand ist auszugehen.

Die Potentiell Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circae-Alnetum glutinosae).

Typische Baumarten sind demnach v.a. Esche, Schwarz-Erle, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Hainbuche, Grau-Erle und Weiß-Birke.

Typische Straucharten sind Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Wasser-Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Holunder u.a.

2. DERZEITIGE NUTZUNG

Die im Westen liegende Erweiterungsfläche sowie eine kleine Teilfläche im Osten werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt (größtenteils Äcker), die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches sind bereits gewerblich genutzt.

3. WERTVOLLE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE / GEHÖLZE

Im Geltungsbereich sind keine rechtlich gesicherten Bereiche (weder Flächen noch Einzelbäume) vorhanden.

Innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Auwärter befinden sich einige gebietsprägende Einzelbäume (z.B. 4 Pappeln im Eingangsbereich) sowie ältere Gehölzgruppen (z.B. im Süden im Bereich des Wertstofflagers).

Auffallend ist das Bestreben des Betriebes, durch Neupflanzungen von großkronigen Bäumen v.a. in jüngerer Zeit, aber auch durch Fassadenbegrünungen, Akzente zur innerbetrieblichen Durchgrünung des weitläufigen Geländes zu setzen.

Mit Ausnahme der im Osten das derzeitige Gewerbegebiet begrenzenden Thujenhecke sowie einzelnen Obstbäumen im Bereich eines geplanten Hallenstandortes am Ostrand sind alle vorhandenen Gehölze grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für die z.T. bereits älteren Bäume (v.a. Birken) an der ST 2074, kurz vorm Ortseingang.

Bei geplanten Neubauten sowie bei Gelände-Auffüllungen sind geeignete Schutzmaßnahmen zum langfristigen Erhalt der gefährdeten Gehölze zu treffen (z.B. seitl. Abstände, Schutzzäune während der Bauzeit, Beibehaltung des ursprünglichen Geländes im Kronen- = Wurzelbereich etc.).

B) BEURTEILUNG DES VORHABENS AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT, RECHTLICHE GRUNDLAGE DER PLANUNG

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Art und Umfang der im vorliegenden Fall vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen regelt diese, im Bebauungsplan integrierte, Grünordnung.

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft damit die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

C) ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die erst vor einigen Jahren gepflanzte Eschenreihe entlang der Staatsstraße ST 2074 wird innerhalb des Geltungsbereiches durchgängig fortgeführt, um den Straßenverlauf zu betonen und das Gewerbegebiet optisch einzubinden.

Mit dem geplanten Geh- und Radweg kann damit auch ein größerer Abstand zur vielbefahrenen Staatsstraße eingehalten werden.

Entlang des Geh- und Radweges südlich des geplanten Industriegebietes GI 4 werden zur zusätzlichen optischen Einbindung in unregelmäßigen Abständen kleinkronige Bäume gepflanzt.

Im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließungsstraße A im Westen werden beidseitig Hochstämme gepflanzt (Spitzahorn); im weiteren Verlauf dieser Erschließungsstraße wird die Baumreihe auf dem 4 m breiten, öffentlichen Grünstreifen einseitig fortgeführt.

2. PRIVATE GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Entlang der Grenze des westlichen Geltungsbereiches wird zur optischen Einbindung des geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebietes und als vorübergehender Ortsrand ein 6 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, da bei einer möglichen Erweiterung die öffentliche Zugänglichkeit z.B. für Pflegemaßnahmen nicht mehr gewährleistet sein würde. Hier sind in unregelmäßigen Abständen Hochstämme sowie abschnittsweise Gehölzpflanzungen vorgesehen. Dies gilt auch für den Grünstreifen südlich des Industriegebietes GI 4.

Entlang der Friedrichstraße und der Gottlob-Auwärter-Straße sind zur Gliederung des Straßenbildes Hochstämme (Spitz-Ahorn) vorgesehen.

Zur optischen Einbindung der geplanten Lagerhalle im Gewerbegebiet GE 1 sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die sich auch nach Süden, ins Industriegebiet GI 2 fortsetzen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGEN

Der Sicherheitsbereich von Freileitungen (im vorliegenden Fall beidseitig je 8,00 bzw. 9,50 m) ist von Heistern und Einzelbäumen freizuhalten. In diesen Bereichen sind ausschließlich Gehölzpflanzungen aus Sträuchern zulässig.

V. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BauGB

- Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Dingolfing-Landau)
- Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung)
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Regionaler Planungsverband Landshut
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung Landau a.d. Isar
- Bayerischer Bauernverband
- Direktion für ländliche Entwicklung Landau a.d. Isar
- Staatliches Gesundheitsamt Dingolfing
- Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
- Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Landesfischereiverband Bayern e.V.

- Energieversorgung Ostbayern AG, Landshut
- Abfallwirtschaftsverband Isar/Inn
- Vermessungsamt Landau a.d. Isar
- Handwerkskammer Niederbayern, Oberpfalz, Regensburg
- Industrie- und Handelskammer für Niederbayern, Passau
- Straßenbauamt Landshut
- Autobahndirektion Südbayern, München
- Bundesbahndirektion München
- Staatliches Forstamt Landau a. d. Isar
- Erdgas Südbayern Dingolfing
- Kreisheimatpfleger Dr. Fritz Markmüller, Dingolfing
- Wehrbereichsverwaltung VI, München
- Bezirksfinanzdirektion, Landshut
- Kreisjugendring Dingolfing-Landau
- Nachbargemeinden: Stadt Landau a.d.Isar, Marktgemeinde Wallersdorf
Gemeinde Oberschneiding, Gemeinde Mamming,
Gemeinde Moosthenning

VI. LANDWIRTSCHAFT

Das westliche Plangebiet wird derzeit zum Teil intensiv ackerbaulich genutzt. Die übrigen überwiegenden Restflächen werden bereits gewerblich genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden. Die Wirkungen der aufgezeigten Straßentrasse (Emissionen auf anliegende Flächen) und der durch den Bebauungsplan ermöglichten nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen (Emissionen auf angrenzende Flächen, Schutzbedürfnis für Plangebiet) werden vom Markt Pilsting zugunsten einer Entwicklung und Sicherstellung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten wegen der gegebenen, verkehrsmäßig besonders günstigen Belegenheit des Plangebietes in Kauf genommen.

Die westlich an das Plangebiet „Bürgerwiesen“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich, jedoch verpflichtet sich der Markt Pilsting, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, daß den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern (Firmen, etc.) des Baugebietes „Bürgerwiesen“ in Kauf genommen werden.

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

VII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

| | |
|---|-------------------------|
| Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches | = ca. 178.840 qm |
| abzüglich Fläche für überörtliche Straßen | = ca. - 0 qm |
| Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtlicher Straßen | = ca. 178.840 qm |
| Bruttobaufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“ | = ca. 178.840 qm |
| abzüglich geplante Erschließungsstraßen | = ca. - 1.035 qm |
| abzüglich bestehende Erschließungsstraßen | = ca. - 4.445 qm |
| abzüglich öffentliche Grünflächen | |
| Bestehend | = ca. - 1.085 qm |
| Geplant | = ca. - 3.065 qm |
| abzüglich öffentlicher Gehweg | |
| Bestehend | = ca. - 1.965 qm |
| R-/G-Weg geplant | = ca. - 930 qm |
| abzüglich Dorfplatz | = ca. - 335 qm |
| Summe Baufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“ | = ca. 165.980 qm |
| abzüglich bereits bebaute Flächen | = ca. - 53.440 qm |
| <u>Nettobaufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“</u> | = ca. 112.540 qm |

VIII. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| a) Zahl der Vollgeschosse: | IV |
| b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: | GFZ = 0.8 |
| c) Festgesetzte Grundflächenzahl: | GRZ = 0.4 |
| d) Bauweise: | offen |

Gewerbegebiet GE 1

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| a) Zahl der Vollgeschosse: | III |
| b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: | GFZ = 2.0 |
| c) Festgesetzte Grundflächenzahl: | GRZ = 0.8 |

- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer
 Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 60 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet GE 2, GE 3

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: $GFZ = 2.0$
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: $GRZ = 0.8$
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer
 Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 55 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = -- \text{ dB(A)}$

Gewerbegebiet GE 4

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: $GFZ = 1.6$
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: $GRZ = 0.8$
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer
 Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 55 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 45 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet GI 1

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: $GFZ = 1.6$
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: $GRZ = 0.8$
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer
 Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 55 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 40 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet GI 2

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: $GFZ = 1.6$

- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0.8
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 63 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet GI 3a

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: GFZ = 1.6
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0.8
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 58 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 42 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet GI 3b

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: GFZ = 1.6
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0.8
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 65 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 50 \text{ dB(A)}$

Industriegebiet GI 4

- a) Zahl der Vollgeschosse: III
- b) Festgesetzte Geschoßflächenzahl: GFZ = 1.6
- c) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0.8
- d) Bauweise: offen
- e) Flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel max. L_w (t=tags, n=nachts): $L_{w_t} = 65 \text{ dB(A)}$; $L_{w_n} = 55 \text{ dB(A)}$

IX. KOSTENSCHÄTZUNG FÜR ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN

Alle nachfolgend aufgeführten Massen- und Kostenangaben sind Zirka-Werte und entsprechen dem Preisstand 1995.

1. Erschließungsmaßnahmen

| Erschließungsanlage | Größe | Herstellungskosten DM/EP | DM/Gesamt | |
|--|----------------------|-----------------------------|------------|----|
| 1.1 Grunderwerb für Straßen und Gehwege 1.965 m ² x 25,-- DM/m ² DM 49.125,-- davon 10 % Gde.-Anteil = | | | 4.912,50 | DM |
| 1.2 Vermessung/Vermarkung | pauschal | | 80.000,00 | DM |
| 1.3.1 Herstellungskosten für Fahrbahnen AFB | 1.035 m ² | 160,-- DM | 165.600,00 | DM |
| 1.3.2 Herstellungskosten für R-/G-Weg | 930 m ² | 100,-- DM | 93.000,00 | DM |
| 1.4 Straßenbeleuchtung Mast incl. Verkabelung | 13 Stck. | 3.500,-- DM | 45.500,00 | DM |
| 1.5 Planung und Bauleitung (für Straße, ohne Beleuchtung) ca. 10 % aus Ziffer 1.3 (258.600,00 DM) = | | | 25.860,00 | DM |
| 1.6 Umsatzsteuer (Mwst) Ziffer 1.3 bis 1.5: 15 % aus 329.960,00 DM = | | | 49.494,00 | DM |
| 1.7 Zwischensumme Ziffer 1.3 bis 1.6 | | | 379.454,00 | DM |
| 1.8 Frischwasserversorgung | | | | |
| a) Abgabeschacht mit Wasser- zählerschacht | 1 Stck. | 85.000,-- DM | 85.000,-- | DM |
| b) Zuleitung | 100 m | 250,-- DM | 25.000,-- | DM |
| c) Verteilerleitung | 600 m | 150,-- DM | 90.000,-- | DM |
| d) Hausanschlüsse | 10 Stck. | 1.200,-- DM | 12.000,-- | DM |

| | | | | | |
|------|---|----------|-------------|--------------|----|
| 1.9 | Abwasserentsorgung | | | | |
| | a) Schmutzwasser | 500 m | 650,-- DM | 325.000,-- | DM |
| | b) Regenwasser | 500 m | 400,-- DM | 200.000,-- | DM |
| | d) Grundstücksanschlüsse | 10 Stck. | 2.000,-- DM | 20.000,-- | DM |
| 1.10 | Planung und Bauleitung (Wasser und Abwasser) ca. 10 % aus Ziffer 1.8 und 1.9 (757.000,-- DM) = | | | 75.700,00 | DM |
| 1.11 | Umsatzsteuer (Mwst) Ziffer 1.8 bis 1.10 15 % aus 832.700,00 DM = | | | 124.905,00 | DM |
| 1.12 | Zwischensumme (Ziffer 1.8 bis 1.11) | | | 957.605,00 | DM |
| 1.13 | Zwischens.Erschließung Ziff. 1.1, 1.2, 1.7, 1.12 | | | 1.421.971,50 | DM |

2. Öffentliche Grünflächen

| Erschließungsanlage | Größe | Herstellungskosten DM/EP | DM/Gesamt | |
|---------------------|--|-----------------------------|-----------|----|
| 2.1 | Grunderwerb (Grünfläche) 3.065 m² x 25,-- DM/m² = 76.625,00 DM davon 10 % Gde.-Anteil | | 7.662,50 | DM |
| 2.2 | Vermessung/Vermarkung | pauschal | 15.000,00 | DM |
| 2.3 | Gehölzlieferung, Pflanzarbeiten, Bodenverbesserung, Fräsen, Fertigstellungspflege nach VOB / DIN 18 916 | | | |
| 2.3.1 | Großbäume | 42 Stck. 600,-- DM | 25.200,-- | DM |
| 2.3.2 | Kleinbäume | 9 Stck. 400,-- DM | 3.600,-- | DM |
| 2.4 | Wiesensaat | 3.065 m² 5,-- DM | 15.325,-- | DM |
| 2.5 | Planung und Bauleitung (Grünordnung) ca. 10 % aus Ziffer 2.3 bis 2.4 (44.125,-- DM)= | | 4.412,50 | DM |

| | | | |
|-----|--|----------|----|
| 2.6 | Umsatzsteuer (Mwst) 15 % aus Ziffer 2.3 bis 2.5 (48.537,50 DM) = | 7.280,63 | DM |
|-----|--|----------|----|

| | | | |
|-----|--|-----------|----|
| 2.7 | Zwischensumme Öffentliche Grünflächen 2.1 + 2.2 + 2.3-6 | 78.480,63 | DM |
|-----|--|-----------|----|

| | | | |
|-----|---|--------------|----|
| 3.0 | Gesamtsumme brutto (Erschließungsmaßnahmen, öffentliche und private Grünflächen, Ziffer 1 und Ziffer 2): | 1.500.452,13 | DM |
|-----|---|--------------|----|

| | | | |
|-----|--|-------------|----|
| 4.1 | abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 1.2 und 1.7 | - 45.945,40 | DM |
| 4.2 | abzüglich 10 % Gemeindeanteil aus Ziffer 2.2 bis 2.7 | - 7.081,81 | DM |

| | | | |
|-----|--|---------------------|-----------|
| 4.3 | Beitragsfähige Erschließungskosten: | 1.447.424,92 | DM |
|-----|--|---------------------|-----------|

5. Überschlüssiger, anteiliger Erschließungskostenaufwand für die Nettofläche

| | | | |
|--------------|----------------|---|-----------------------|
| 1.447.424,92 | DM | = | 12,86 DM (incl. Mwst) |
| 112.540 | m ² | | |

Bei einer als Nettobaulandfläche Baugebiet „Bürgerwiesen“ zu nutzenden Fläche von insgesamt ca. 112.540 m² ergibt sich nach Abzug des 10%-igen Gemeindeanteiles ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungskostenaufwand von ca. 13,00 DM/m².

6. Finanzierungsübersicht

Der ungedeckte Bedarf an Finanzierungsmitteln für die Erschließung des Plangebietes wird voraussichtlich auf der Basis der entsprechenden Beitragssatzungen des Marktes Pilsting mit dem dort vorgesehenen Eigenanteil des Marktes bewältigt. Die Möglichkeit einer Gesamterschließung durch Dritte auf der Basis vereinbarter Erschließungsverträge wird gleichrangig verfolgt.

X. DURCHGEFÜHRTE UND DURCHZUFÜHRENDE VERFAHREN

1. LANDESPLANERISCHE VERFAHREN

Landesplanerische Verfahren sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht gefordert; sie können jedoch erforderlich werden, wenn im Plangebiet Vorhaben mit raumbedeutsamen Auswirkungen beabsichtigt sein sollten.

2. FREISTELLUNGSVERFAHREN, BEFREIUNGSVERFAHREN VON REGELUNGEN VERBINDLICHER NATURSCHUTZNORMEN

hier nicht erforderlich

3. FACHPLANUNGSVERFAHREN ZUR PLANUNGSVERWIRKLICHUNG

3.1 Flurbereinigungsrecht bzw. Umlegung nach BauGB

Soweit nicht ein Aufkauf der Grundstücksflächen im Plangebiet durch den Markt oder durch einen Projektträger erfolgt, erscheint es angebracht, die Planungsverwirklichung durch bodenordnende Maßnahmen zu fördern; hier bietet sich dann ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB an.

4. BAULEITPLANUNG

Zum Verfahren der Bauleitplanung wurden bereits unter II. entsprechende Hinweise festgehalten.

5. ABSCHLIESSENDE WERTUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHKEITS- FESTSTELLUNG

Die dargelegten und berücksichtigten öffentlichen und privaten Belange werden durch die hier erfolgte Planung zur Überzeugung des Marktes Pilsting, auch was die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVP - Gesetzes angeht, in einen vertretbaren, gerechten Ausgleich nach § 1 Abs. 6 BauGB gebracht. Dabei darf wegen der zu berücksichtigenden privaten Belange ausdrücklich auch auf die umfassende Behandlung der erhobenen Bürgereinwendungen Bezug genommen werden. Die Planung erweist sich insgesamt, v.a. vor dem Hintergrund der getroffenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, auch als umweltverträglich.

In dem vorstehend dargestellten Zusammenhang wird ausdrücklich auf die beim Markt Pilsting vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie (Entwurfsverfasser Ingenieurgemeinschaft COPLAN / Eggenfelden) verwiesen. In dieser Studie sind auch die naturschutzrechtlichen interessierenden Belange, Betroffenheiten, Planungsauswirkungen und möglichen Wertungen aufgezeigt. Darauf wird hier und auch nachfolgend bei der Behandlung der einzelnen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange hingewiesen.

XII. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegesgesetz.

Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

XIII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes „Bürgerwiesen“ bzw. der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind Bodendenkmäler vermutet. Es ist also damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind.

Nachfolgende Hinweise des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind zu beachten:

1. Der Termin des Beginns der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist möglichst frühzeitig mit dem Kreisarchäologen Herrn Kreiner, Landratsamt Dingolfing-Landau, Postfach 1420, 84125 Dingolfing, Tel. 08731/87204 abzustimmen.
2. Es muß die Möglichkeit eingeräumt werden, hier so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen eine bauvorgreifende Sondergrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchzuführen, um den Erhaltungszustand sowie die Ausdehnung der archäologischen Befunde abzuklären. Die Kosten für diese Arbeiten sind von der Marktgemeinde bzw. den Bauträger zu übernehmen.
3. Sollten dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen angetroffen werden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Antragsteller es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil der Bodendenkmäler fachkundig freizulegen. Dabei ist die notwendige Zeit zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler zu gewähren. Es ist daher zwingend notwendig, von vornherein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichen Baubeginn für die hier erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Erst wenn von seiten unseres Amtes bzw. der Kreisarchäologie Dingolfing-Landau nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt, können die betroffenen Flächen bebaut werden.

Entwurfsbearbeitung:

Straßkirchen, den 06.02.1996

ergänzt am 18.06.1996

Willi Schlecht
DIPLOM-INGENIEUR
FICHTENGUND 5
94340 STRAßKIRCHEN
TEL. 09424 648

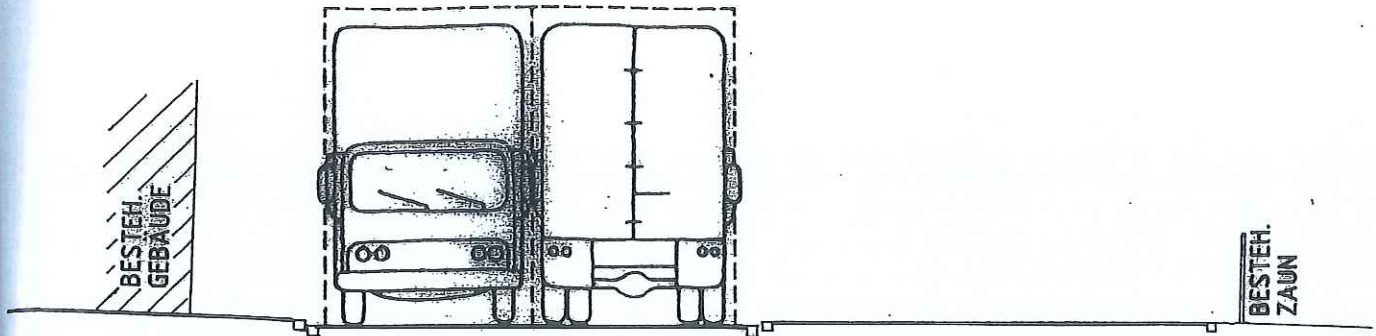
(Unterschrift)

Für den Antragsteller:

....., den

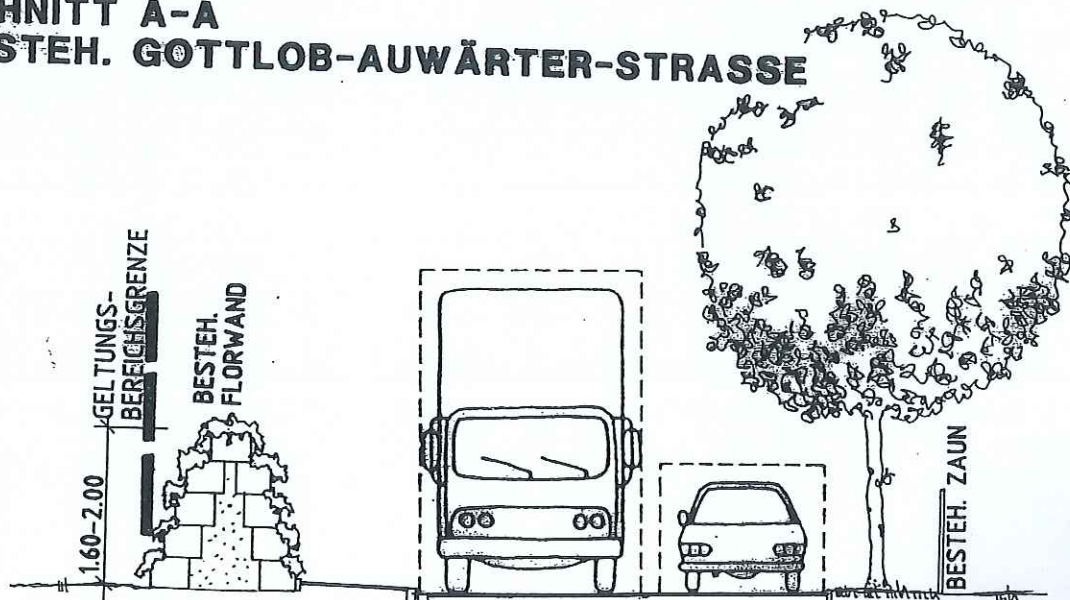
(Unterschrift)

XIV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND GESTALTUNGSHINWEISE



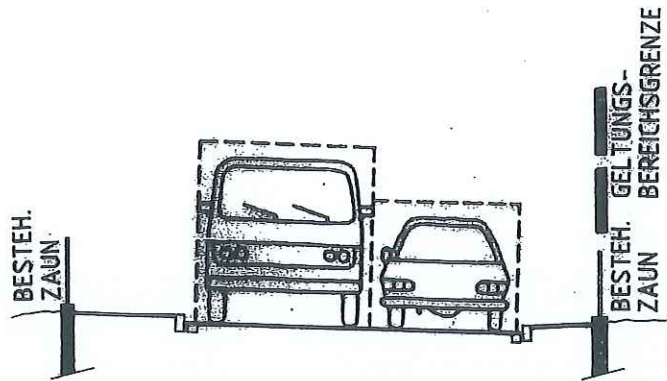
| | | | |
|----------------|--|----------------|--|
| 1.60 | 6.10 | 1.20 | 5.00 |
| BESTEH. GEHWEG | BESTEH. FAHRBAHN GOTTLOB-AUWÄRTER-STRASSE | BESTEH. GEHWEG | BESTEH. PARKPLÄTZE DER FA. AUWÄRTER |

SNITT A-A BESTEH. GOTTLOB-AUWÄRTER-STRASSE



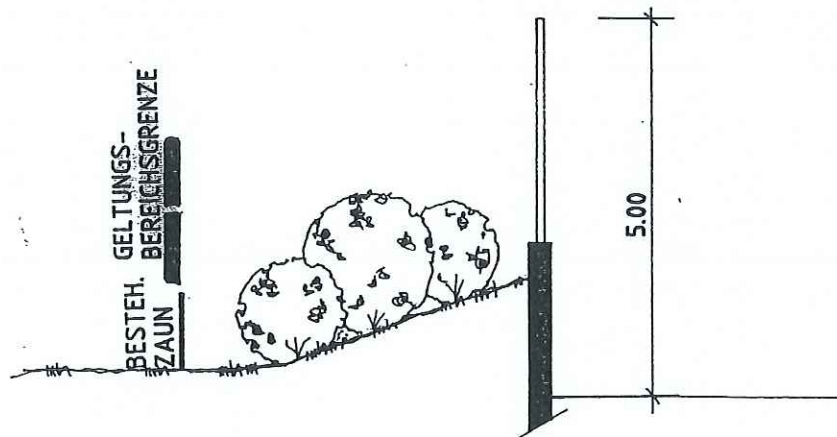
| | | | |
|------------------------------------|----------------|--|---------------------|
| 2.00 | 1.60 | 5.60 | 1.50 |
| BESTEH. LÄRMSCHUTZ-VORHALTE-FLÄCHE | BESTEH. GEHWEG | BESTEH. FAHRBAHN ANDREAS-GLAS-STRASSE | ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE |

SNITT B-B BESTEH. ANDREAS-GLAS-STRASSE



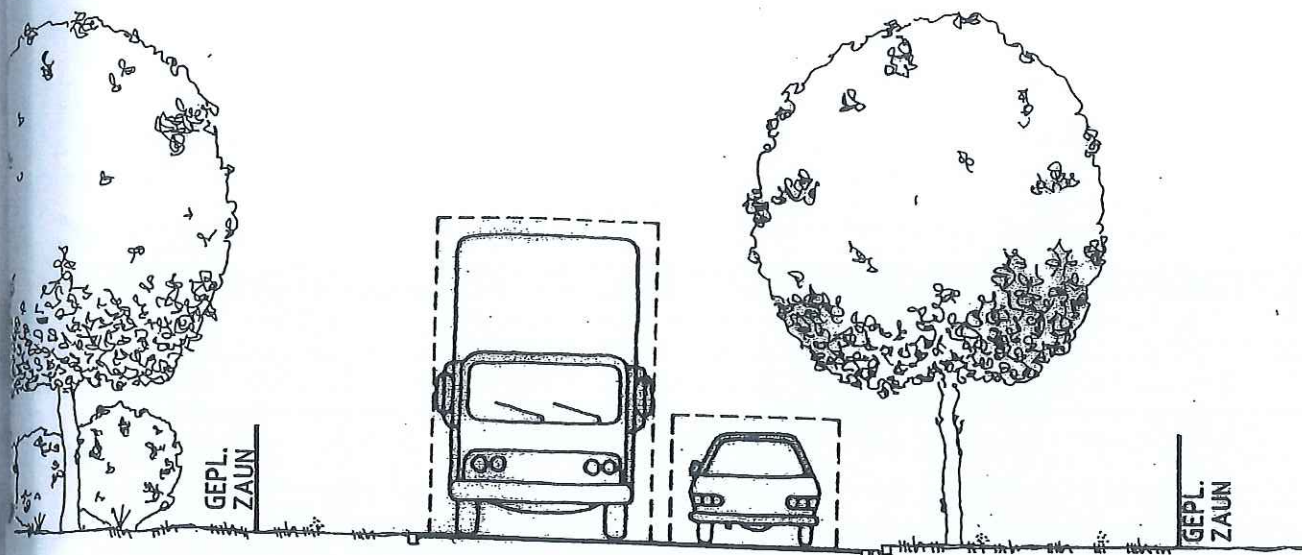
| | | |
|----------------|-----------------------------------|----------------|
| 1.55 | 4.55 | 95 |
| BESTEH. GEHWEG | BESTEH. FAHRBAHN FRIEDRICHSTRASSE | BESTEH. GEHWEG |

SNITT C-C BESTEH. FRIEDRICHSTRASSE



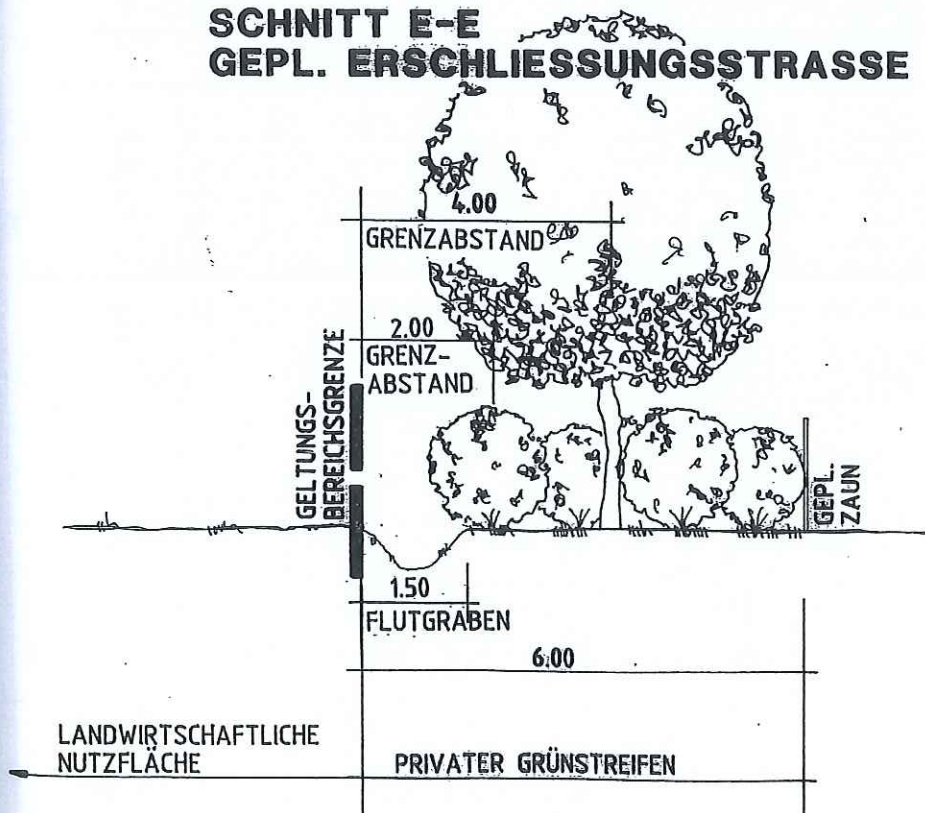
| |
|-----------------------|
| 5.00 |
| PRIVATER GRÜNSTREIFEN |

SNITT D-D BESTEH. LÄRMSCHUTZWAND

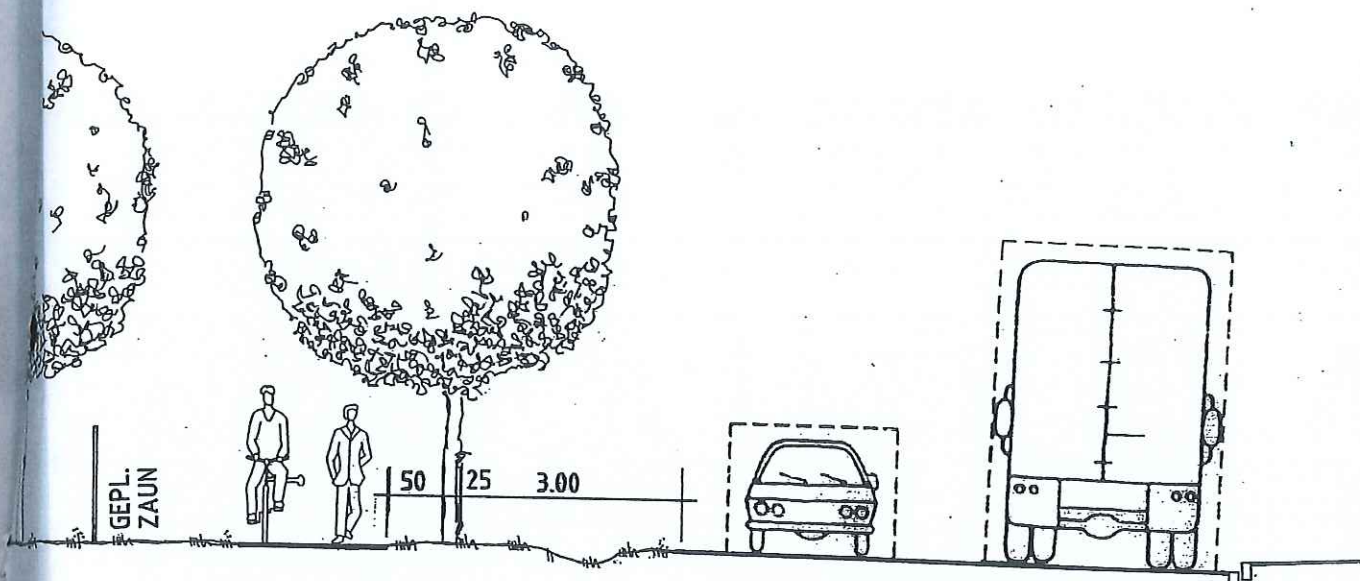


| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--|---------------------------|
| 6.00 | 2.00 | 6.50 | 4.00 |
| PRIVATER GRÜNSTREIFEN | PRIVATER GRÜNSTREIFEN | GEPL. FAHRBAHN ERSCHLISSUNGSSTRASSE (A) | ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN |

SNITT E-E GEPL. ERSCHLISSUNGSSTRASSE



SNITT F-F GEPL. GRÜNSTREIFEN



| | | | | | |
|---------------|------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| 6.00 | 2.00 | 2.00 | 3.75 | 7.50 | 2.50 |
| WASSERSTREIF. | ÖFFENTL. GRÜN-STREIFEN | GEPL. GEH-UND RADWEG | ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN | BESTEH. ST2074 | BESTEH. GEHWEG |

SCHNITT G-G
GEPL. GEH- UND RADWEG