

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

## „Bürgerwiesen II“ Markt Pilsting

### BEGRÜNDUNG

Bauherr:

**MARKT PILSTING**

MARKTPLATZ 23 \* 94431 PILSTING



#### ENTWURFSBEARBEITUNG

**AM: 29. April 2013**

**GEÄNDERT AM: 29. Juli 2013**

**GEÄNDERT AM: 18. November 2013**

*Willi Schlecht*

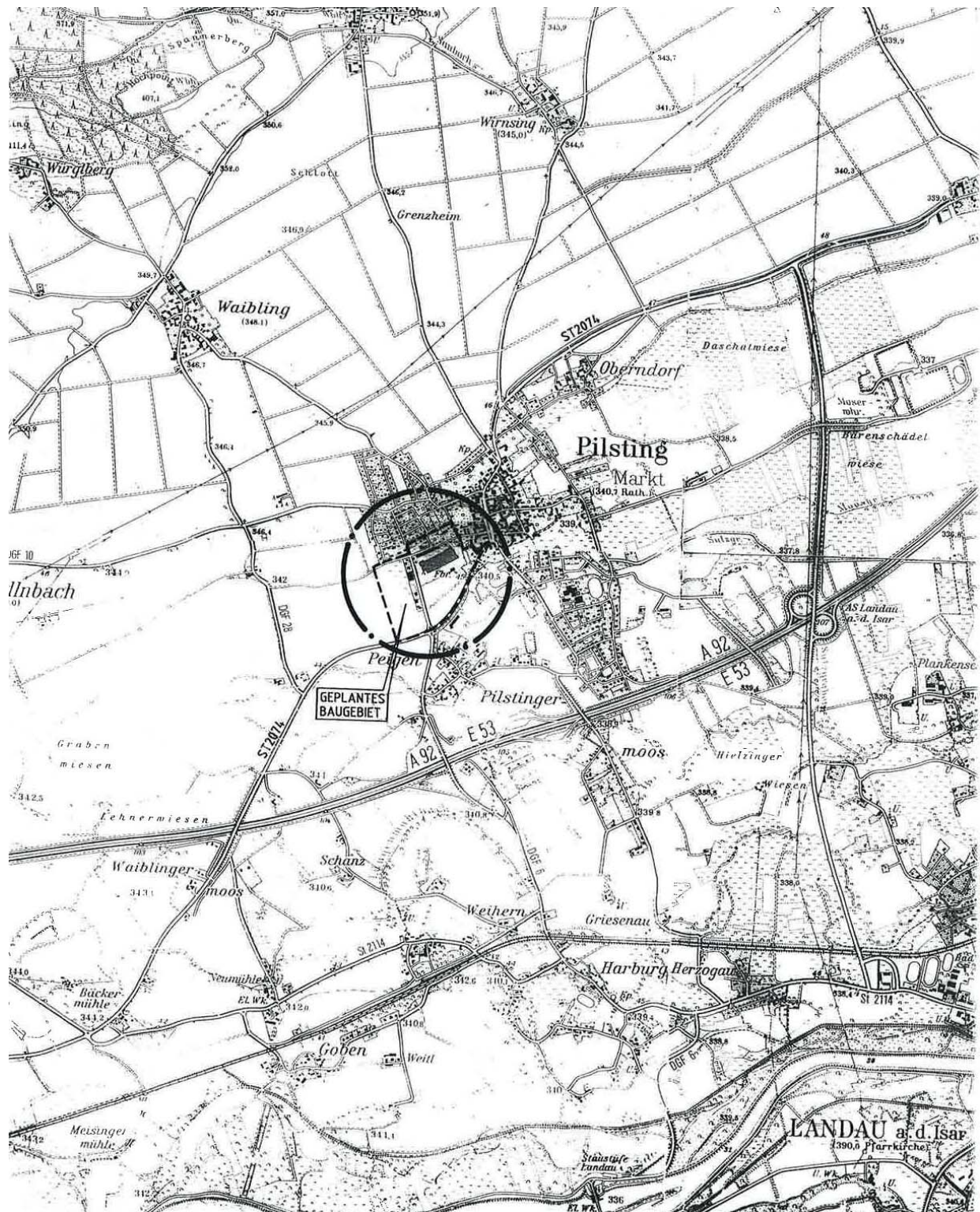
#### INGENIEURBÜRO

WILLI

**Schlecht**  
PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
94342 STRASSKIRCHEN  
TELEFON (0 94 24) 94 14- 0  
TELEFAX (0 94 24) 94 14-30  
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de  
Internet: www.ib-w-schlecht.de

## Übersichtslageplan M: 1/25.000



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT**  
**INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
**„BÜRGERWIESEN II“**  
**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.

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.

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. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Gewerbegebiet "Bürgerwiesen" an.

### 2. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Das ursprüngliche Plangebiet des Gewerbegebiets "Bürgerwiesen" 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. Die Erweiterung des Baugebietes grenzt westlich an das ursprüngliche Baugebiet an mit einer Länge von ca. 300 m und einer Tiefe von 20 m.

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

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

2/4	367	367/1	373	380	380/1
380/2	380/3	552/3	552/4	569/3	569/10
570/2	587	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
608	608/2	612	616	618	619
620	621	622	623	636/2	670/2
678/4	2961/32962		2962/52963	2963/1	
2963/10	2963/11	2965	2968	2969	2970
2971					

Für die Erweiterung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen" durch den Bebauungsplan „Bürgerwiesen II“ werden die Flächen der Flur-Nummer 587 und 2971 überplant.

### 3. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 4. TOPOGRAPHIE

Das Gelände im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ mit Erweiterung "Bürgerwiesen II" 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 entgegengewirkt 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 so genannten Dungau, genauer der Isarandaue 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 derzeit im noch nicht bebauten Bereich zum Teil intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Gelände im gesamten Baugebiet „Bürgerwiesen“ einschließlich der Erweiterung "Bürgerwiesen II" 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 zu Lasten 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 Verhaltenspflichten 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 normativen oder durch Einzelregelung geschützten Grundstücksflächen gelegen.

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

## **II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN**

### **1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 29.04.2013 die Aufstellung der Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, sowie die Abänderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Baugebietes „Bürgerwiesen II“ in Pilsting beschlossen.

Parallel wird die Änderung des Bebauungsplans „Bürgerwiesen“ durch ein Deckblatt Nr. 1 aufgestellt. Die planliche Ausführung dieses Deckblatts ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, da die Gewerbegebiete als zusammenhängende Bauflächen zu sehen sind. Die westliche Ortsrandeingrünung aus dem Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ verschiebt sich an den westlichen Geltungsbereich der Erweiterung „Bürgerwiesen II“.



## **2. PLANUNGSAUFTAG**

In der Marktgemeinderatssitzung vom 29.04.2013 hat der Marktgemeinderat Pilsting das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung eines neuen Entwurfes für die Erweiterung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen" durch den Bebauungsplan „Bürgerwiesen II“ und mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

## **3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt von der Regierung von Niederbayern am 07.09.2004 genehmigt.

Die hier geplanten Bauflächen sind inhaltlich im geplanten Deckblatt-Nr. 18 (Planfertiger Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH) 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 voraussehbaren Wirkungen auf die dort hervorgehobenen und hier konkret berührten Schutzgüter untersucht - soweit dies aus der Planungsdichte des Bebauungsplanes gefordert ist - und bewertet.

## **4. LANDSCHAFTSPLAN**

Der Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 Bay-NatSchG dieselbe Rechtseinwirkung wie der Bebauungsplan.

## **5. PLANUNGSANLASS**

Die sehr rege Nachfrage nach Gewerbeflächen, sowie der noch günstige Grundstückspreis veranlasst die Marktgemeinde Pilsting weitere, geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen. Durch die Möglichkeit, die Erweiterungsflächen Flur-Nr. 2971 und 587 zum Gewerbegebiet "Bürgerwiesen" hinzuzunehmen, verändern sich die Zuschnitte der Bauflächen. Dies macht die Bauflächen für den Bauwerber attraktiver und die möglichen Parzellierungen geometrisch günstiger.

Des weiteren 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.

Parallel wird die Änderung des Bebauungsplans „Bürgerwiesen“ durch ein Deckblatt aufgestellt. Die planliche Ausführung dieses Deckblatts ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, da die Gewerbegebiete als zusammenhängende Bauflächen zu sehen sind. Die westliche Ortsrandeingrünung aus dem Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ verschiebt sich an den westlichen Geltungsbereich der Erweiterung „Bürgerwiesen II“.

## **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.

Bei der Formulierung der Aufgaben kristallisierten sich 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) Darüber hinaus ist bei der Gebietsfestsetzung insgesamt darauf geachtet, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine störungsabgestufte Gebiets-typik zur bestehenden Bebauung hin sicherstellen.

## **7. PLANUNGSIDEE**

Das gesamte Baugebiet „Bürgerwiesen“ 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 Lage 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 Erweiterungsgebiets „Bürgerwiesen II“ erfolgt über die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße mit Anbindung an die bestehende Staatsstraße St 2074 (alte Bundesstraße B11).

## **9. INNERE ERSCHLIESSUNG**

Die innere Hapterschließung der geplanten westlichen Bauflächen erfolgt durch den Anschluss einer geplanten Erschließungsstraße an die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße. Diese 6.50 m breite Hapterschließungsstraße 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. Die innere Erschließung der Bauflächen GI 4 und GI 3 b mittels Straßen oder Zufahrten ist von der geplanten Erschließungsstraße aus durchzuführen. Dafür können öffentliche und private Grünstreifen auf die erforderliche Breite unterbrochen werden. Lage und Ausbaubreite sind frei wählbar, abhängig vom Verkehrsaufkommen und der Parzellenteilung.

Vorhandene Erschließungsstraßen (Gottlob-Auwärter-Straße und Friedrichstraße) binden die übrigen Flächen im Geltungsbereich an das öffentliche Straßennetz an.

## 10. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### Gewerbliche Flächen

Im gesamten Baugebiet „Bürgerwiesen“ befindet sich derzeit schon drei gewerbliche Betriebe (Fa. Auwärter, Fa. Alt, Fa. Paul). Diese Betriebe wurden 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.

Darüber hinaus 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.

Die vorgesehenen Nutzungen im Bereich der zu erweiternden Gewerbebauflächen „Bürgerwiesen II“ 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 für die Erweiterung gliedert sich wie nachfolgend beschrieben:

### Industriegebiet 3a

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 3a)

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

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

#### Industriegebiet 3b

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 3b)

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

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{Wt} = 65 \text{ dB(A)}$   
 $L_{Wn} = 50 \text{ dB(A)}$

#### Industriegebiet 4

Industriegebiet gemäß § 8 BauNVO (GI 4)

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

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel  $L_{Wt} = 65 \text{ dB(A)}$   
 $L_{Wn} = 55 \text{ dB(A)}$

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

Im Anschluss an die geplante Baugebietserweiterung „Bürgerwiesen II“ kann man von einer geordneten, baulichen Entwicklung sprechen.

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.

### Landschaftseingriffe

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

Durch die geplante Randeingrünung mit z.T. großkronigen, standortgerechten Bäumen wird die Einpassung in das Ortsbild des Marktes Pilsting unterstützt.

Der geplante Bebauungsplan „Bürgerwiesen II“ 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 Müller-BBM)

Die Erweiterung bzw. das gesamte 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  $L_{wI}=58$  dB (A) und  $L_{wN}=42$  dB (A) ausgewiesen.

Ebenso wird die Erweiterung bzw. das gesamte 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  $L_{wI}=65$  dB (A) und  $L_{wN}=50$  dB (A) festgesetzt.

Die Erweiterung bzw. das gesamte Industriegebiet GI 4 wird im Norden vom GI 3b und GE 4, im Süden von der Staatsstraße 2074 sowie im Osten von der Gottfried-Auwärter-Straße umschlossen und wird gemäß § 9 BauNVO mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{wI}=58$  dB (A) und  $L_{wN}=42$  dB (A) ausgewiesen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

### Lärmschutz-Festsetzungen

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

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L <sub>wa</sub> in dB(A)		
Bereich	L <sub>wa</sub>	
	Tag	Nacht
GI 3a	58	42
GI 3b	65	50
GI 4	65	55

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 Wirkungsbereich außerhalb des Gebietes\*<sup>1</sup> verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L<sub>wa</sub> 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.*

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.

Die geplante Erweiterungsfläche „Bürgerwiesen II“, sowie der gesamte 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.

## **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, Herbizid- und Pestizidpartikel 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 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 zu Gunsten 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 bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen" vom Markt Pilsting eine schalltechnische Untersuchung - in Anlage beigelegt - an das Schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München in Auftrag gegeben. Diese ist auch weiterhin für die Erweiterungsflächen relevant.



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.

### **III. VER- UND ENTSORGUNG (ERSCHLIESSUNG)**

#### **1. STELLPLÄTZE**

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

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bürgerwiesen II“ nicht geplant.

#### **2. WASSERVERSORGUNG**

Trink- und Brauchwasser:

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.

Abwehrender Brandschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist in Gewerbegebieten und Industriegebieten mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten ein Fördersystem von 1600 l/min – 3200 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird. Dabei ist die tatsächlich geforderte Löschwassermenge abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405).

Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter wie 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein. Für den restlichen Löschwasserbedarf können Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m einbezogen werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge zu erstellen.

Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind verwendet werden.

Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Die sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan zu berücksichtigen sind.

### **3. ABWASSERENTSORGUNG**

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Straße „Gottlob-Auwärter-Straße“ zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen der zukünftigen Bebauung und der Erschließungsstraßen wird über einen Regenwasserkanal den Vorfluter „Schwalmbach“ über den zum „Langmoosgraben“ zugeleitet. Ein entsprechender Oberflächenwasserkanal ist bereits in der Gottlob-Auwärter-Straße vorhanden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus den versiegelten Freiflächen soll auf den Baugrundstücken flächig versickert werden. Die Bemessung der Regenwasserversickerung und die Höhenlage des Grundstückes sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung abzuhandeln. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll flächig versickert werden.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwas-

ser zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen können mit einem Notüberlauf zur Kanalisation ausgestattet werden.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Flutgraben:

Der Flutgraben auf Privatgrund zur Oberflächenwasserbeseitigung bei Schneeschmelze am westlichen Geltungsbereichsrand wird im Zuge der Erschließung vom Markt Pilsting erstellt und ist von den zukünftigen Grundstückbesitzern zu erhalten. Von den zukünftigen, angrenzenden Grundstückbesitzern 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" und anschließend in den "Schwalmbach" anschließt.

Wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, stand sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWs Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### **4. STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung des Geltungsbereiches ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG 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 eine 20-KV-Freileitung der e.on. Im Allgemeinen sind Pflanzungen in Bereichen, in den Erdkabel vorhanden oder geplant sind, mit der e.on abzustimmen. Die Pflanzarbeiten im Sicherheitsbereich der vorhandenen bzw. geplanten (ggf.) Freileitungen sind den Bestimmungen der e.on entsprechend zu beschränken. Bei Bebauung der Grundstücke sind die Sicherheitsabstände zu Freileitungen gemäß den Bestimmungen der e.on 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.

Im Nahbereich des 20-kV-Mittelspannungserdkabels sind Pflanzungen vorgesehen. Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen, dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Auf jeden Fall ist bei allen Erdarbeiten eine Planauskunft im Bayernwerk-Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338 über unterirdischen Anlagen einzuholen.

Für die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung im Gewerbegebiet ist je nach Leistungsbedarf eine Trafostation erforderlich. Der dafür notwendige Trafostationsstandort mit 20-kV-Kabelzuleitung ist im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG festzulegen.

Die Verkabelung der Anschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen, wird verwiesen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bau- lastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Zur Versorgung sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten, wonach in der Regel Versorgungseinrichtungen außerhalb der Fahrbahn untergebracht werden sollen.

## **5. ABFALLENTSORGUNG**

Der Ortsbereich von Pilsting wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden 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.

Am Ende der von der Gottlob-Auwärter-Str. abzweigenden Stichstraße wird ein Wendeplatz mit 22 m Durchmesser vorgesehen.

## **6. GASVERSORGUNG**

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

## **7. TELEKOMMUNIKATION**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom problemlos angebunden werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswe-

sen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **8.    ALTERNATIVENERGIEN**

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

## **IV.   GRÜNNORDNUNG, NATUR UND UMWELT**

### **1.    BESTANDTEILE DER PLANUNG**

Der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4, Abs. 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

### **2.    FACHLICHE ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

#### **2.1    Allgemein**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Eine kurze Einschätzung der Vergrößerung der Baufenster, der Lage der Erschließungsstraße und der Eingrünung im Rahmen dieses Deckblattes zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt, dass durch die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung und damit der Eingriffsminimierung, ein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist. Durch die Einbeziehung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im unbeplanten Außenbereich in den Geltungsbereich des Deckblattes ist ein Eingriff in den Naturhaushalt auf diesen Flächen gegeben, so dass eine Ausgleichserfordernis besteht.

#### **2.2    Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung dahingehend abzuhandeln, dass der Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich Erweiterungsflächen zu ermitteln ist. Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche

nicht vergrößert ebenso wie der Versiegelungsgrad. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Alle anderen im Bebauungsplan festgesetzten Punkte außerhalb der Erweiterung im Bereich des Industrie- und Mischgebietes, die Höhenentwicklung der Gebäude, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baukörper, gestalterische Festsetzungen, grünordnerischen Festsetzungen bleiben von dem Deckblatt unberührt.

### 2.3. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Daher ist ein Umweltbericht erforderlich.

## **3. ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN**

### 3.1. 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.

### 3.2. 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.

## **4. 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. LANDWIRTSCHAFT

Das Erweiterungsgebiet wird derzeit zum Teil intensiv ackerbaulich 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 westlich an das Plangebiet „Bürgerwiesen II“ 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 II“ 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.

## VI. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAULANDFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	ca.	190.300 qm
abzüglich Fläche für überörtliche Straßen	=	ca.	- 0 qm
<b>Fläche innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtlicher Straßen</b>	<b>=</b>	<b>ca.</b>	<b>190.300 qm</b>
Bruttobaufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“	=	ca.	190.300 qm
abzüglich geplante Erschließungsstraßen	=	ca.	- 1.320 qm
abzüglich bestehende Erschließungsstraßen	=	ca.	- 4.550 qm
abzüglich öffentliche Grünflächen			
Bestehend	=	ca.	- 2.230 qm
Geplant	=	ca.	- 2.420 qm
abzüglich öffentlicher R-/G-Weg			
Bestehend	=	ca.	- 2.895 qm
R-/G-Weg geplant	=	ca.	- 500 qm
abzüglich Dorfplatz	=	ca.	- 335 qm
Summe Baufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“	=	ca.	176.050 qm
abzüglich bereits bebaute Flächen	=	ca.	- 54.375 qm
<b><u>Nettobaufläche Baugebiet „Bürgerwiesen“</u></b>	<b>=</b>	<b>ca.</b>	<b>121.675 qm</b>

## VII. 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



### **VIII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN**

Im näheren Umkreis des Planungsgebiets befinden sich einige Baudenkmäler. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Auf dem Gelände der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7341-0315, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild.

Nachfolgende Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten:

1. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
2. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).
3. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

4. Der Termin des Beginns der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist möglichst frühzeitig mit dem Kreisarchäologen, Landratsamt Dingolfing-Landau, Postfach 1420, 84125 Dingolfing, Tel. 08731/393855 abzustimmen.
5. 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.
6. 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.

#### **IX. HINWEISE ALLGEMEINER ART**

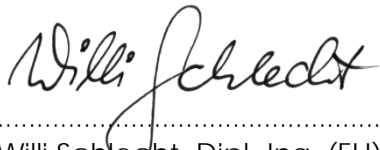
1. Richtlinien und Bedingungen der e.on für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegesgesetz.  
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen" durch den Bebauungsplan „Bürgerwiesen II“ berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

**Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes "Bürgerwiesen II" und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.**

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 29. April 2013  
Geändert, 29. Juli 2013  
Geändert, 18. November 2013

Für den Antragsteller:  
Pilsting, den 29. April 2013  
Geändert, 29. Juli 2013  
Geändert, 18. November 2013



Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

.....  
(Unterschrift)

Iggensbach, den 29. April 2013  
Geändert, 29. Juli 2013  
Geändert, 18. November 2013



Ursula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin