

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT-NR.: 18

Markt Pilsting

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

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 29. April 2013

GEÄNDERT AM: 29. Juli 2013

GEÄNDERT AM: 18. November 2013

INGENIEURBÜRO

WILLI

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 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

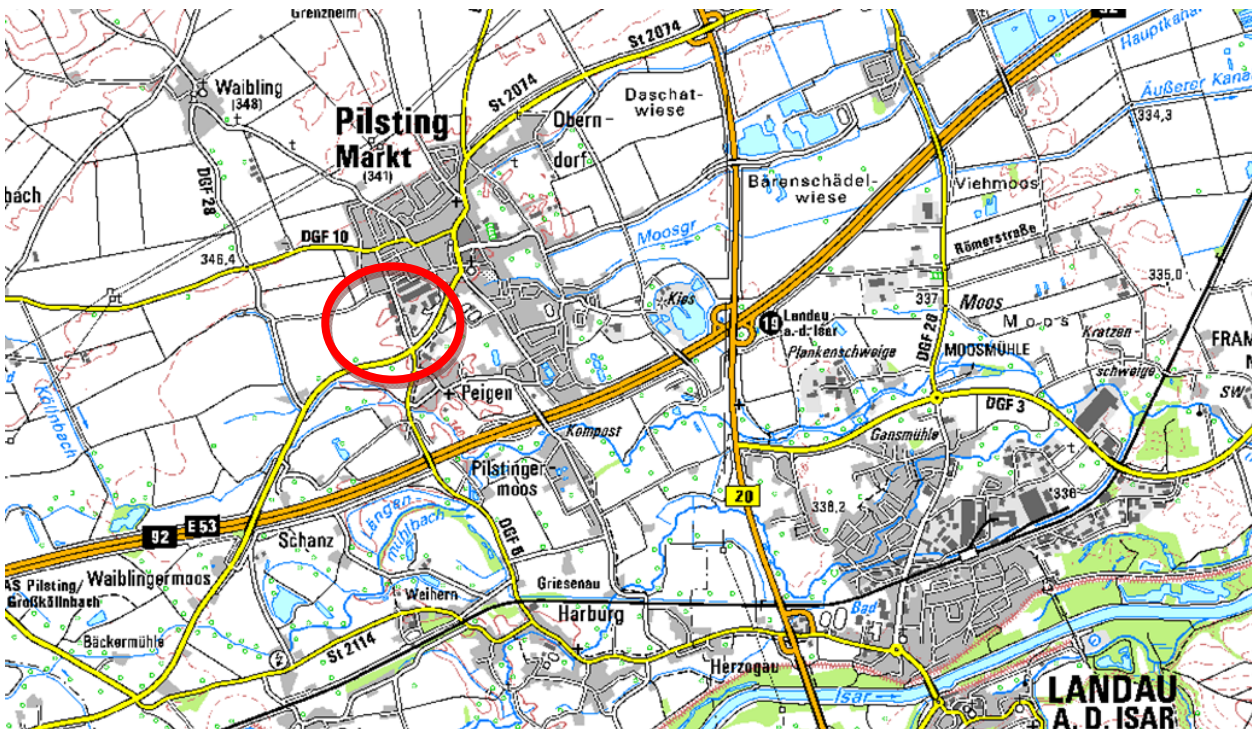
Gemeinde: Markt Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 18
des Flächennutzungsplans - Verfahrens
für das Baugebiet

„Bürgerwiesen II“

Übersicht M: 1/25.000



1. Allgemeines

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 18 umfasst ein Gebiet, das am westlichen Ortsrand Pilsting liegt.

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde vom Landratsamt Dingolfing – Landau am 22.12.2004 genehmigt.

2. Lage

Das betroffene Gebiet liegt in der Marktgemeinde Pilsting des Landkreises Dingolfing-Landau am westlichen Ortsrand von Pilsting und ist vom Osten her an ein bestehendes Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) angebunden. Das Planungsgebiet stellt die Erweiterung des sog. Industriegebiets "Bürgerwiesen" nach Westen hin dar. Der Planbereich ist im Süden durch die Staatsstraße 2074 und im Norden durch die Friedrichstraße begrenzt.

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 überregionalen Entwicklungsachse Landshut – Deggendorf (BAB 92) und der regionalen Entwicklungsachse Landau – Straubing (B 20) kann die Marktgemeinde Pilsting die Funktion als Kleinzentrum gut erfüllen.

3. Darstellung als Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI)

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pilsting sind von der Planung betroffen:

Flur-Nr. 2971
Flur-Nr. 587

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeitigen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.07.2012 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

4.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Pilsting hat am 29.04.2013 die Abänderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung einer Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Bürgerwiesen II" beschlossen.

4.3 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen am 29.04.2013 mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt.

5. Abhandlungen und Änderungen im Planbereich

5.1 Allgemeines

Im Sinne der Arbeitshilfe der Arbeitsgruppe kommunales Flächenressourcen-Management des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenbedarfes gerade für die dörfliche Gebietsentwicklung berücksichtigt werden.

Die beanspruchten Grundstücke mit der unter Punkt 3 aufgeführten Flur-Nummern werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend dazu befinden sich im Osten ein bestehendes Industriegebiet (GI) und ein bestehendes Mischgebiet (MI). Das Planungsgebiet stellt die Erweiterung des sog. Industriegebiets "Bürgerwiesen" nach Westen hin dar. Das Plangebiet wird über eine geplante Erschließungsstraße verkehrstechnisch und durch Versorgungsleitungen erschlossen.

Die zukünftige Bebauung auf dem relativ ebenen Gelände grenzt unmittelbar an die bereits bestehende Nutzung als Industrie- bzw. Mischgebiet an.

Weder durch die Topografie, noch durch die Lage zum Ort stellt diese Erweiterung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Da diese Erweiterung ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne ökologisch wertvollen Bestand betrifft, besteht der Eingriff überwiegend aus der Versiegelung offenen Bodens durch die Bebauung selbst.

5.2 Anlass

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.

Die Gewerbegebiete des bestehenden Bereichs "Bürgerwiesen" und der geplanten Erweiterung als "Bürgerwiesen II" sind als zusammenhängende Bauflächen zu sehen. Die westliche Ortsrandeingrünung aus dem Flächennutzungsplan verschiebt sich an den westlichen Geltungsbereich der Erweiterungsfläche.

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.

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Pilsting erfüllt aufgrund seiner Lage diese Kriterien.

5.3 Straßen- und Wegeanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraßen Gottlob-Auwärter-Straße und Friedrichstraße, sowie eine geplante innere Erschließungsstraße von Osten her über die Gottlob-Auwärter-Straße.

5.4 Stromnetzanbindung

Die Stromnetzanbindung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

5.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist, nach Aussagen der Marktgemeinde Pilsting, als gesichert anzusehen und erfolgt über das Versorgungsnetz des "Marktes Pilsting" mit Geschäftssitz in 94431 Pilsting.

5.7 Abwasserbeseitigung

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 Regenwasser 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, standsicher 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 Leckanzeigegerät 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.

5.8 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.

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

5.9. 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 Verkehrswesen, 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.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Erweiterungsgebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne der §§ 15-17 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan macht über den Bereich der landwirtschaftlichen Fläche hinaus keine Aussagen über Entwicklungsziele bezogen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Industriegebiet, Mischgebiet
Im Plan:	Westlicher Ortsrand von Pilsting
Flurnummer(n):	2971, 587
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 1,15 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	MI: 0,4 GI: 0,8 über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Es handelt sich bei den Flächen um intensive landwirtschaftliche Nutzflächen. Amtlich kartierte Biotop sind nicht vorhanden. Durch diese Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf (in m ²):	3.000 – 5.000 m ²
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.
Empfehlung für die Kompensation:	Ausweisung einer Ausgleichsfläche

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

7. Umweltbericht

7.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 betroffene Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Pilsting. Die Flächen wurden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept Inhalt und Ziele

Die Gemeinde Pilsting hat am 29.04.2013 beschlossen, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 18 zu ändern.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung bestehen in der Änderung der bestehenden Ausweisung der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche in ein Misch- bzw. Industriegebiet.

Das wesentliche Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die erforderliche Bereitstellung von geeigneten Flächen für ein Industriegebiet zur Ansiedlung von Gewerbe.

Festsetzungen zum Flächennutzungsplan

Mit dem Deckblatt werden festgesetzt:

- die Lage und die Ausdehnung der Erweiterung des Misch- bzw. Industriegebiets
- die Lage der ortsgliedernden, gestaltenden Grünflächen

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Die Ortschaft Pilsting gehört zum Landkreis Dingolfing–Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Pilsting in der Region 13 – Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Gemeinde Pilsting als Kleinzentrum dargestellt. Dieses Kleinzentrum ist als ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Das LEP sieht folgendes Ziel vor:

- Es ist anzustreben, dass die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiter entwickelt, gefördert und in ihrer Planungshoheit gestärkt werden. (All, 1.1)

Der Regionalplan der Region 13 sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:

- Verbesserung des Dienstleistungsbereiches.
- Insbesondere in den zentralen Orten ist darauf hinzuwirken, dass für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen zur Verfügung stehen.
- In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

Das geplante Misch- bzw. Gewerbegebiet erfüllt die aufgeführten Ziele.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. intensiv genutztes Grünland ausgewiesen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Gewerbegebietes auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker und int. Genutztes Grünland) und im direkten Anschluss an bereits im FNP dargestellte Mischgebiets- und Industrieflächen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	<p>Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeleitet und zur bestehenden Kanalisation bzw. der kommunalen Kläranlage der Stadt Landau/Isar (ca. 5 l/s) geleitet. Für das Industrie- und Mischgebiet stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen soll bestehenden bzw. neu zu errichtenden , Oberflächenwasserkanälen zugeführt werden. Regenwasser aus versiegelten Freifläche soll auf dem Baugrundstück flächig versickert werden.</p>
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	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.

	Ziele	nach Fachge- setz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan
			Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Erweiterung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions- schutzrecht	<p>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.</p> <p>Zu dieser Vorbelastung kommen mit dem Plangebiet mögliche, weitere Emissionsquellen hinzu; einige andere entfallen durch Nutzungsänderungen (Landwirtschaft) bzw. werden mehr oder minder wirksam abgeschirmt.</p> <p>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.</p> <p>Im weiterführenden Bebauungsplanverfahren sind auch für die Erweiterungsflächen max. zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festzusetzen, um eine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Plangebiet (GE) selbst und an den relevanten benachbarten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes auszuschließen.</p>
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	<p>Der Ortsbereich von Pilsting wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden geordnet entsorgt.</p> <p>Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.</p> <p>Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfä-</p>

	Ziele	nach Fachge- setz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan
			<p>le, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.</p> <p>Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.</p>
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus- haltsrecht	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Zuleitung des Schmutzwassers zur bestehenden Kanalisation bzw. der kommunalen Kläranlage der Stadt Landau/Isar (ca. 5 l/s).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich, über den Vorfluter „Schwalmbach“ zugeleitet werden. Ein entsprechender Oberflächenwasserkanal ist bereits vorhanden.</p> <p>Siehe oben Ziel Nr. 2</p>
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen- nutzungsplan	<p>Der südwestliche Ortsrand von Pilsting vermittelt 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.</p> <p>Durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der angrenzenden Flächen in diesem Ortsbereich von Pilsting ist das Landschaftsbild bereits erheblich verändert. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes stellt keinen wesentlichen Eingriff dar.</p> <p>Durch die geplante Randeingrünung mit z.T. großkronigen, standortgerechten Bäumen und die Begrünung der Grundstücke wird die Einpassung in das Ortsbild des Marktes Pilsting unterstützt.</p> <p>Durch die Darstellung einer Eingrünung am Ortsrand im Deckblatt wird diesen Einschätzungen und Anforderungen Rechnung getragen.</p>

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan
Arten- und Lebens-räume		x		x			x-	x		Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Flächen. Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 13 d BayNatG, sowie erhaltenswerter Vegetationsbestand sind nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitats sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf der landwirtschaftlichen Fläche ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x			x			x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und durch den Bau von Firmengebäuden versiegelt.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x			x			x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand von im Mittel ca. 1,1 m. Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie HQ 100.
Land-schafts-bild und Erholung	x			x			x			Das Gelände liegt südwestlich des Ortskernes des Marktes Pilsting im Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flä-

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan
										chen weisen keine Gehölzstrukturen auf. Das Landschaftsbild erfährt durch diese Erweiterung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.
Kultur u. Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Planungsgebiet hat keinen nennenswerten Bedeutung für die Sicherheit der Erholungsnutzung. Durch die Erweiterung des Industrie- und Mischgebietes entsteht eine zusätzliche Lärmquelle. Durch konkrete Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine Überschreitungen der zulässigen Immissionen bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorgerufen werden.

7.4. Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan bei Nichtdurchführung

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 18 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
Schutzgut Mensch, Immissionen, Lärm, Luftthygiene	x				Das Planungsgebiet hat keinen nennenswerte Bedeutung für die Sicherheit der Erholungsnutzung. Durch diese Erweiterung entsteht eine zusätzliche Lärmquelle. Durch konkrete Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine Überschreitungen der zulässigen Immissionen bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorgerufen werden.	Der IST-Zustand mit der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	x	x			Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Biotop oder geschützte Flächen gemäß Art. 13 d Bay-NatG, sowie erhaltenswerter Vegetationsbestand sind nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf der landwirt-	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Änderungen im Bezug auf das Schutzgut.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 18 sowie vorgesehene Minimie- rungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				schaftlichen Fläche ist als relativ gering anzusprechen.	
				Der Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung ge- mäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ist ohne kul- turhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächti- gen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und durch den Bau von Firmengebäuden versiegelt.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.
				Der Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung ge- mäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Wasser		X		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand von im Mittel ca. 1,1 m. Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie HQ 100.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.
				Der Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung ge- mäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 18 sowie vorgesehene Minimie- rungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
Schutzgut Luft und Klima	X				Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut.
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belan- gen des Umwelt- schutzes	X				Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgü- tern können nicht ausgeschlossen werden. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf die Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes.
					Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	x				Das Gelände liegt südwestlich des Ortskernes des Mark- tes Pilsting im Anschluss an bereits bestehende Gewerbe- flächen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine Gehölzstrukturen auf. Das Landschaftsbild erfährt durch diese Erweiterung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Bei Nichtdurchführung bliebe der IST-Zustand erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Um- welt- und Natur- schutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 18 sowie vorgesehene Minimie- rungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
				Der Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung ge- mäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.		
Schutzgut Kultur und Sachgüter	x			Schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter sind voraussich- tlich nicht auf der Fläche vorhanden. Die entsprechen- den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.		Bei Nichtdurchführung bliebe der IST-Zustand erhalten.
				Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die notwendigen textlichen Festsetzungen zu treffen, um eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler ausreichend zu sichern.		

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan

Auf Dauer bliebe die bestehende Nutzung auf den Flächen erhalten.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung) nutzen zu können.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch (Lärm) existiert ein Lärmschutzgutachten der Firma Müller-BBM aus 82152 Planegg bei München vom 30.10.1995 mit Nachtrag vom 14.06.1996. Dieses ist auch weiterhin für die Erweiterungsflächen relevant und wurde in der aktuellen Planung hinzugezogen.

Bei den Schutzgütern Wasser, Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Diese Werte wurden daher gutachterlich abgeschätzt. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keinerlei Maßnahmen erforderlich.

7.9 Zusammenfassung

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit dem Deckblatt werden die bestehenden Industrie- und Mischgebietsflächen erweitert. Der Ortsrand wird im Deckblatt verlagert und als ortsgliedernde, -gestaltende oder -abschirmende Grünflächen dargestellt.

Durch diese Änderung werden bestehende Industrie- und Mischgebietsflächen erweitert. Dabei kann die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden. Dieses Vorgehen entspricht dem übergeordneten Ziel der Regionalplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter in geringem Umfang. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt ist durch entsprechenden Ausgleich auszugleichen.

8. Denkmalschutz

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 (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 Bau-träger 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.

9. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Bauleitplanung

In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanverfahren) sollen die Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pilsting in Abstimmung mit den Fachbehörden (Träger öffentlicher Belange) aufgezeigt werden und dann in einem nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Pilsting, den 29.04.2013
 Geändert: 29.07.2013
 Geändert: 18.11.2013

.....
 Josef Hopfensperger
 1. Bürgermeister

Straßkirchen, den 29.04.2013
 Geändert: 29.07.2013
 Geändert: 18.11.2013

.....
 Ingenieurbüro Willi Schlecht
 Planungs GmbH

Iggensbach, den 29.04.2013
 Geändert: 29.07.2013
 Geändert: 18.11.2013

.....
 Ursula Jocham
 Landschaftsarchitektin

INGENIEURBÜRO
Willi Schlecht
PLANUNGS GMBH
 HIEBWEG 7 POSTFACH 49
 94342 Straßkirchen
 Telefon (09424) 9414-0
 Telefax (09424) 9414-30
 e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de
 Internet: www.ib-w-schlecht.de

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitektur + --

 URSULA JOCHAM PETRA KELLHUBER
 Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
 94547 Iggensbach 84503 Altötting
 Tel. 09903-95 100 40 Tel. 08671-95 76 57
 Fax. 09903-26 41 Fax. 08671-95 76 27
 info@jocham-kellhuber.de - www.jocham-kellhuber.de