

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „BÜRGERWIESEN“ IN PILSTING

BEGRÜNDUNG



Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 31. Oktober 2016
Entwurf Fassung 15. Januar 2018
Satzung Fassung 19. März 2018

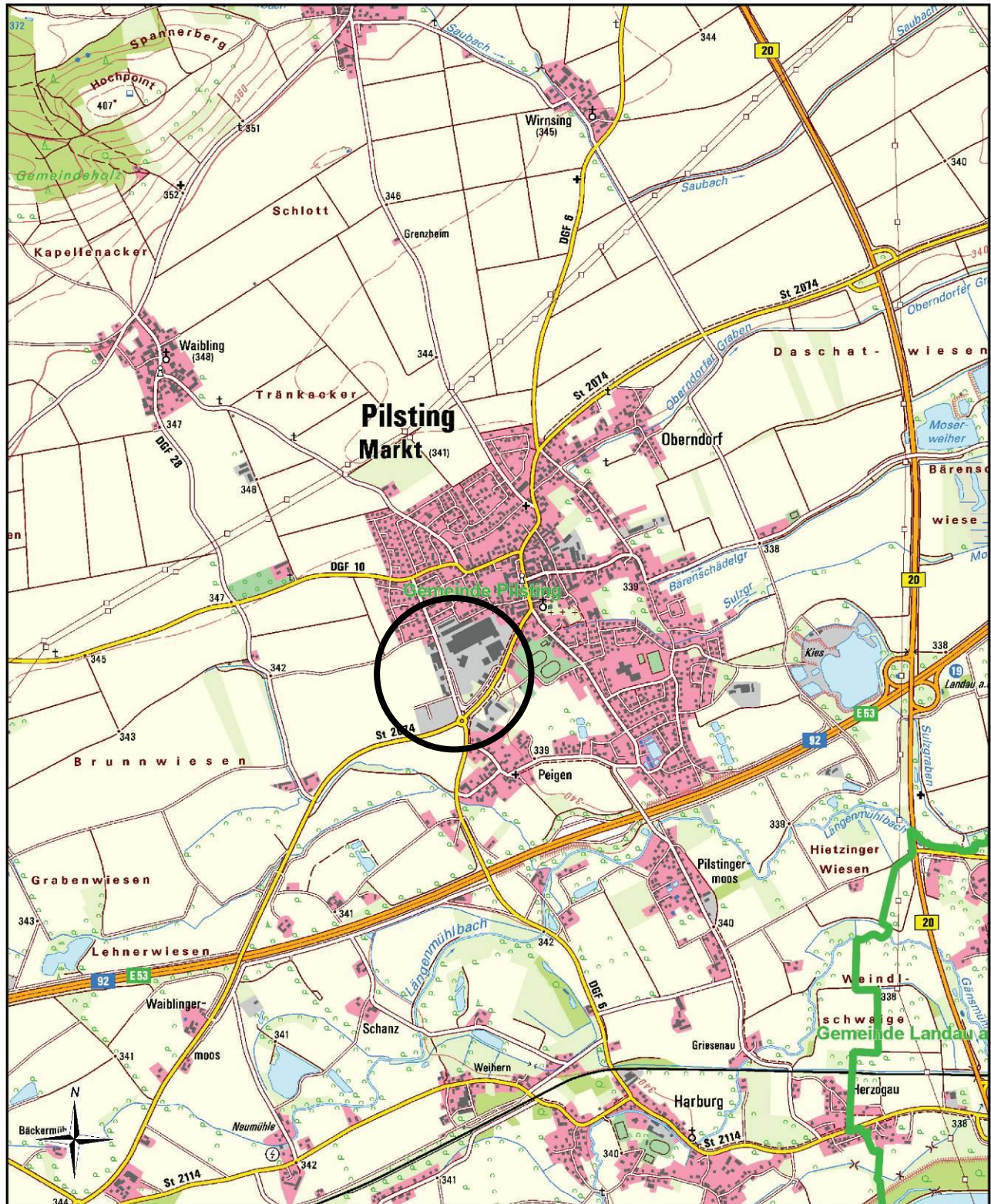


Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



Maßstab 1:25.000

0 250 500 750 Meter

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	4
1.1.	Lage	4
1.2.	Räumliche Ausdehnung	4
1.3.	Derzeitige Nutzung	5
1.4.	Topographie	6
1.5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	6
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	9
2.1.	Aufstellungsbeschluss	9
2.2.	Planungsauftrag	9
2.3.	Vorgaben und Bindungen	10
2.4.	Planungsanlass und Begründung der Änderung	11
III.	INHALT DER ÄNDERUNG	12
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.	Änderung von sonstigen Festsetzungen	12
IV.	ERSCHLIEßUNG	13
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung	13
4.2.	Wasserversorgung	13
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	14
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	15
4.5.	Stromversorgung	16
4.6.	Abfallentsorgung	16
4.7.	Telekommunikation	17
4.8.	Erdgasversorgung	17
4.9.	Alternativenergien	17
V.	IMMISSIONSSCHUTZ	18
5.1.	Lärm	18
5.1.1	Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12	18
5.1.2	Schutz vor Gewerbelärm	20
5.1.3	Zulässige Lärmimmissionen	21
5.2.	Staub- und Geruchsimmissionen	26

5.3.	Lichtemissionen	27
VI.	WERBEANLAGEN	27
VII.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	28
VIII.	LANDWIRTSCHAFT	41
IX.	ATLASTEN	41
X.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	42

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Das Plangebiet des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ befindet sich im Südwesten von Pilsting, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt „Landshuter Straße“ (Staatsstraße St 2074). Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst, **entgegen der vorangegangenen Fassung vom 31.10.2016 in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nicht mehr den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bürgerwiesen“, lediglich nur noch den Teilbereich des ehemaligen Gl 2. Der neue Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ wird im Westen durch die bestehende Gottlob-Auwärter-Straße und den daran anschließenden Gewerbe- und Industrieflächen, sowie im Norden durch das bestehende Industriegebiet Gl 1 und im Osten durch das bestehende Industriegebiet Gl 2, sowie Gewerbegebiet GE 1 begrenzt.**

Im Süden führt die „Landshuter Straße“ (St 2074) am Planungsgebiet vorbei. Jenseits der „Landshuter Straße“ im Südosten liegt das Baugebiet „Badermoos“ mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen, sowie Gemeindbedarfslflächen (Feuerwehr, Bauhof, Wertstoffhof).

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

1.2. Räumliche Ausdehnung

Der Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ umfasst ca. 17,9 ha, **wobei auf die Planungsfläche des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ ein Teilbereich von ca. 4,2 ha entfällt.**

Das Plangebiet des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer **Länge von i. M. 240 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 320 m.**

1.3. Derzeitige Nutzung

Auf dem **Teilbereich des** ehemaligen Neoplan- bzw. Viseon-Gelände (Fertigung Busse) östlich der „Gottlob-Auwärter-Straße“ befinden sich **ein Verwaltungsgebäude und eine gewerbliche Halle. Neben den ehemaligen Firmengebäuden sind die zugehörigen Nebenanlagen, sowie die PKW-Parkplätze und die ehemals benötigten Bus-Stellplätze vorhanden.**

Im Südosten auf Flur-Nr. 623/2 ist ein Steinmetzbetrieb (Fa. Laubner) angesiedelt.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

Außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe. Auf Flur-Nr. 552/3 befindet sich derzeit eine LKW- und Bus-Service-Werkstatt (MAN Truck und Bus Deutschland GmbH) und im Bereich der Flur-Nr. 570/2 eine Optotechnik-Firma (Optotechnik GmbH – Rollsroyce) mit der Herstellung elektronischer Geräte.

Auf den Grundstücken der Flur-Nr. 552/4 (Andreas-Glas-Str. 17) und 569/10 (Andreas-Glas-Str. 15) befinden sich 2 Betriebsleiterwohnungen. Östlich davon liegt ein Spielplatz auf Flur-Nr. 569/3.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts und westlich der „Gottlob-Auwärter-Straße“ befinden sich gewerbliche Bauten der Fa. Gillhuber Logistik (Flur-Nr. 599/1) und der ehemaligen Fa. Alt mit einem Wohngebäude im Gewerbegebiet GE 4 (Flur-Nr. 599/8). Auf den Flur-Nrn. 599 und 599/9 befindet sich neben der gewerblichen Halle der Fa. Paul ebenfalls ein Wohngebäude im Gewerbegebiet GE 4. Die Gewerbeflächen GI 4 entlang der Erschließungsstraße „Bürgerwiesen“ sind vermarktet, aber derzeit nur teilweise bebaut. Die weitere gewerbliche Fläche GI 3 befinden sich in Privatbesitz der Fa. Gillhuber Logistik. Westlich der Gottlob-Auwärter-Straße im bestehenden MI befindet sich die Fa. Alt Landschaftsbau und weitere Wohngebäude.

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich **des Deckblatts Nr. 2 zum** Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bürgerwiesen“ kann als relativ eben betrachtet werden und hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Südosten zur ca. 4 km entfernten Isar. Das Gelände liegt im Mittel bei ca. 340 m ü.NN..

1.5. Boden- und Grundwasserverhältnisse

Gem. dem beiliegenden Geotechnischen Bericht Nr. ZWU 16 0678 vom 19.08.2016 des Büros G.U.B. Ingenieur AG aus Plauen ist das Planungsgebiet regionalgeologisch dem Unteren Isartal zuzuordnen. Das Untere Isartal umfasst einen etwa fünf Kilometer breiten und sechzig Kilometer langen Talraum der Isar zwischen dem Nordrand der Münchner Ebene bei Moosburg a.d. Isar und dem Übergang zur weitläufigen Donauniederung im Gäuboden bei Landau a.d. Isar. Die nördlichen Randbereiche des Talgrundes der Isar sind in diesem Talabschnitt geprägt durch ausgedehnte Niedermoore.

„Der unmittelbare Projektbereich ist geprägt durch Schotterablagerungen aus dem Alt- bis Mittelholozän. Überlagert sind diese durch Torf. In anthropogen überprägten Bereichen kann die natürliche Lagerung durch das teilweise oder vollständige Ausräumen von Schichten gestört sein.

Die einzelnen Schichtenerkundungen und deren Lage sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Die Sondierbohrungen BS 3/16, BS 7/16 und BS 11/16 wurden im Bereich der befestigten Parkplatzfläche niedergebracht. Die Oberflächenbefestigung besteht aus Beton-/Granitpflaster gebettet in Verlegesand/-splitt (bis ca. 0,2 m u. GOK). In den Ansatzpunkten der BS 5/16, BS 6/16 und BS 8/16 wurden die Sondierbohrungen mittels Kernbohrung durch die befestigte Fahrbahn (Asphalt, Mächtigkeit max. 15 cm) erschlossen. Die übrigen Sondierbohrungen wurden in den bestehenden Grünflächen niedergebracht. Der angetroffene humose Oberboden liegt mit einer variierenden Mächtigkeit vor. Die Mächtigkeit reicht von 40 cm (BS 4/16) bis 2,60 m.

Unter der Asphaltfläche wurde eine ungebundene Tragschicht (Schicht 1) angetroffen. Im Bereich der BS 5/16 und BS 6/16 wurde die Schichtuntergrenze bei 1,20 m bis 1,45 m u. FOK festgestellt. Bei der Sondierbohrung BS 8/16 reicht die ungebundene Tragschicht bis 2,00 m u. FOK. Das angetroffene Material ist als Kies, sandig bis stark sandig, schwach schluffig einzustufen.

Im Bereich der Sondierbohrungen BS 1/16 bis BS 4/16, BS 7/16, BS 11/16 und BS 14/16 wurden unterhalb des Verlegesandes/-splittes bzw. des humosen Oberbodens Auffüllungen (Schicht 2) erbohrt. Das Material liegt gemischtkörnig bis nicht bindig vor. Die gemischtkörnigen Bereiche sind überwiegend als schwach schluffige bis schluffig sandige bis stark sandige Kiese einzustufen, untergeordnet als Sand, kiesig bis stark kiesig, schluffig. Die nichtbindigen Auffüllungen liegen als sandige bis stark sandige Kiese vor. Die Schichtuntergrenze der Auffüllungen wurde in einem Tiefenbereich zwischen 1,30 m (BS 4/16) und 1,90 m u. GOK (BS 2/16) angetroffen.

Im Bereich der Sondierbohrungen BS 3/16, BS 4/16, BS 7/16 sowie BS 10/16 bis BS 15/16 wurde unter dem humosen Oberboden bzw. den Auffüllungen Torf zersetzt (Schicht 3) angetroffen. Die angetroffene Konsistenz war weich bis steif. Der zersetzte Torf liegt in Abhängigkeit des Ansatzpunktes bis in eine Tiefe von 1,60 m (BS 15/16) bzw. bis maximal 3,3 m u. GOK vor.

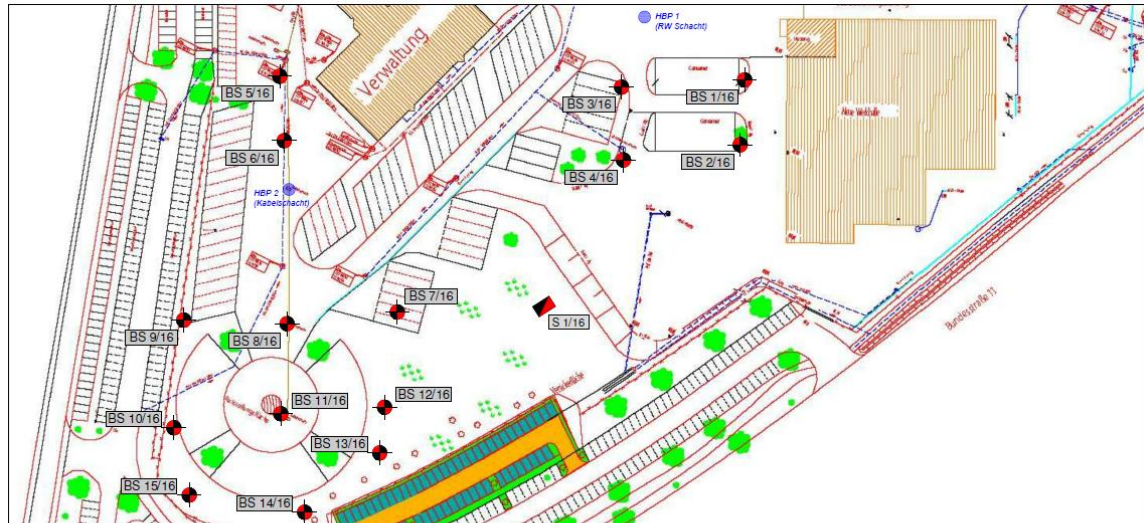
Unter dem humosen Oberboden in der BS 9/16 bzw. unter dem zersetzten Torf in der BS 6/16 wurde Auelehm (Schicht 4) bis in eine Tiefe von 3,35 m u. GOK erbohrt. Der Auelehm ist als stark sandiger Schluff einzustufen, der im Bereich der BS 6/16 in ein Sand-/Schluffgemisch übergeht. Die angetroffene Konsistenz war weich bis steif. Lokal wurden Holz- und Torfstreue vorgefunden.

In allen Sondierbohrungen folgen darunter Flusssedimente (Schicht 5), die als Flusssand bzw. Flusskies erbohrt wurden. Der Flusskies wurde in allen Aufschlussansatzpunkten angetroffen und liegt gemischtkörnig (Kies, schwach sandig bis sandig, schwach schluffig) bis nichtbindig (Kies, schwach sandig bis stark sandig) vor. Die Schichtuntergrenze des Flusskieses wurde in einem Tiefenbereich von 5,10 m (BS 1/16) bis maximal 7,95 m u. GOK (BS 8/16) erbohrt. Der Flusskies lag in der BS 3/16, BS 7/16, BS 9/16, BS 10/16, BS 11/16 und BS 15/16 bis zum geplanten Bohrende bei 6,00 m u. GOK.

Mit Ausnahme der Sondierbohrungen BS 3/16, BS 7/16, BS 9/16 und BS 11/16 wurde in allen Aufschlussansatzpunkten Flusssand erbohrt. Das Material liegt überwiegend nichtbindig (Sand) zum Teil gemischtkörnig (Sand, schwach schluffig bis stark schluffig) vor und folgt unter dem Flusskies. Die Schichtuntergrenze des Flusssandes wurde nicht erbohrt. Der Flusssand liegt in den Sondierbohrungen BS 1/16, BS 2/16, BS 6/16, BS 12/16 und BS 13/16 bis zur geplanten Bohrendtiefe bei 6,00 m u. GOK vor.

Im Bereich der Sondierbohrungen BS 8/16, BS 10/16 und BS 15/16 wurden Flusskies und Flusssand als Wechsellagerung erbohrt. Da der Flusssand im überwiegenden Teil des Untersuchungsareals als unterste Baugrundschrift vorliegt, wurden insgesamt vier Sondierbohrungen (BS 4/16, BS 5/16, BS 8/16 und BS 14/16) tiefer geführt. Der in diesem Bereich bis zur geplanten Bohrendtiefe (6,0 m u. GOK) anstehende Flusskies liegt ma-

ximal bis in eine Tiefe von ca. 7,65 m u. GOK vor. Unter dem Flusssand folgt Flusssand, der bis zur maximalen Bohrtiefe von 10,0 m u. GOK ansteht. Die Untergrenze des Flusssandes wurde nicht erbohrt.



LEGENDE:

- BS ... Rammkernsondierung
- S ... /16 Schurfansatzpunkt
- HBP ... Höhenbezugspunkt



Architekturbüro Rahm GbR
 Hotel Str. 88
 08606 Oelsnitz/Vogtl.



Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung

Projekt:
 Errichtung Produktionshallen
 Gottlob-Auwärter-Str. in Pilsting

Inhalt:
 Lageplan mit Lage der Aufschlussesansatzpunkte

Datum	Name
17.08.2016	Unger
18.08.2016	Keller
19.08.2016	Schumann

Anlagen-Nr.: 1

Projekt-Nr.: ZWU 16 0678

Maßstab (m, cm): 1 : 1 000

Datensatz: Anh. 1.dwg

Format: 100 mm x 400 mm (0,14 m²)



www.gub-ing.de

Übersichtslageplan - Auszug aus dem Geotechnischen Bericht Nr. ZWU 16 0678 vom 19.08.2016 des Büros G.U.B. Ingenieur AG aus Plauen

Bei allen Sondierungsbohrungen wurde Grundwasser angetroffen. Die Grundwasserstände (angeschnittenes Grundwasser) liegen zwischen ca. 2,5 und 3,3 m unter GOK. Nach Bohrende pegelte sich der Grundwasserstand auf ca. 1,6 bis 2,1 m unter GOK ein.

Das Grundwasser ist im Untersuchungsbereich an die gemischtkörnigen bis nichtbindigen Flusssedimente (Flusssand und Flusssand) gebunden. Aus den gemessenen Grundwasserständen geht hervor, dass das Grundwasser leicht gespannt vorliegt. Aufgrund der im Untersuchungsareal bereits oberflächennahe anstehenden bindigen Böden (Schluff), die gemäß DIN 18195-1 als wenig durchlässig (Durchlässigkeitswert $k \leq 10^{-4}$ m/s) einzustufen sind sowie durch den zum Teil geringen Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante (1,6 m u. GOK), ist periodisch mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen. Insbesondere in niederschlagsreichen und verdunstungsarmen Zeiten kann (im Extremfall) daher ein Aufstau von nicht schnell genug versickerndem Niederschlagswasser bis zur Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden, der für die Abdichtung von erdberührten Bauteilen berücksichtigt werden sollte.

Der für eine Versickerung prinzipiell geeignete Flusskies wurde in einer frostfreien Tiefe von ca. 2,3 m u. GOK angetroffen. Aufgrund der in den Sondierbohrungen vorgefundenen Grundwasserverhältnissen und den im Erkundungsschurf beobachteten Grundwasserverhältnissen ist der gemäß DWA-A 138, April 2005, zu gewährleistende Mindestabstand von 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand nicht realisierbar.

Eine ausreichend große Absorptionsstrecke für die zu versickernden Niederschlagswässer ist daher nicht gegeben, basierend auf den angetroffenen Grundwasserverhältnissen ist ein direkter Kontakt von Grundwasser und Sickerwasser sehr wahrscheinlich. Die Versickerung von Niederschlagswässern ist daher im Geltungsbereich nicht möglich.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird jedoch empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund abzustimmen. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes wird von Unterkellerungen abgeraten.

Das Planungsgebiet liegt weder in einer Trinkwasserschutzzone, einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem Hochwasserschutzgebiet.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt.

II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten

2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 25.07.2016 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Bürgerwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Die Änderung des Geltungsbereichs und die damit verbundenen planlichen und textlichen Festsetzungen entgegen der vorangegangenen Fassung vom 31.10.2016 in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde in der Sitzung vom 15.01.2018 beschlossen und erneut nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ausgelegt.

2.2. Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt. Die integrierte Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung wird durch das Planungsbüro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Gutachterbüro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aus Augsburg, sowie das geotechnische Gutachten durch das Büro G.U.B. Ingenieur AG aus Plauen erarbeitet.

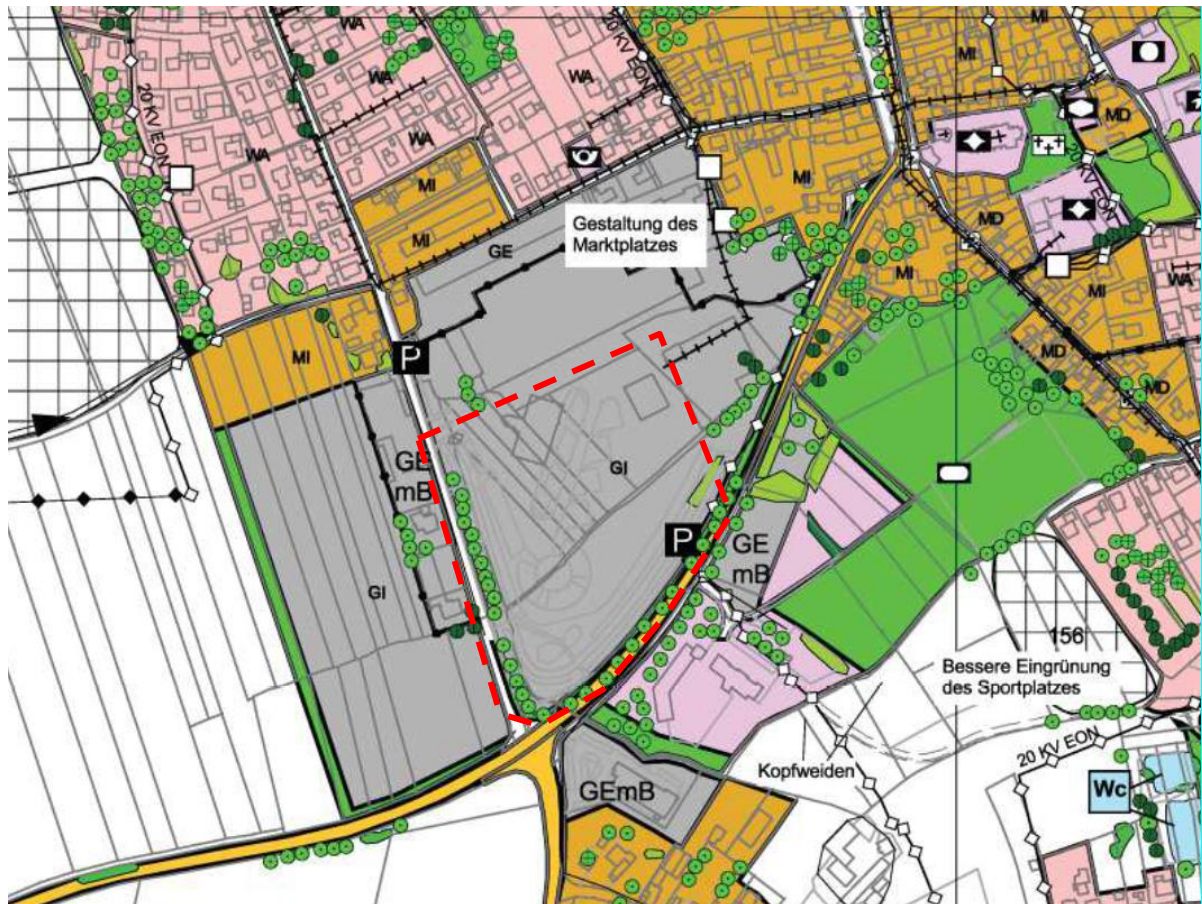
2.3. Vorgaben und Bindungen

Regionalplan und Landesentwicklung:

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

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt. Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche (GI) ausgewiesen.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft 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.

Daneben wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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.

2.4. Planungsanlass und Begründung der Änderung

Auf dem ehemaligen Neoplan- bzw. Viseon-Gelände möchten sich weitere Gewerbebetriebe ansiedeln. Dazu werden großflächige Neubauten im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 beabsichtigt.

Dazu muss das Planungsareal planlich und gestalterisch neu geordnet werden und eine Überarbeitung der Geräuschkontingentierung für die Fläche **des geplanten Industriegebiets GI5** durchgeführt werden. **Die bestehende Ansiedlung des Steinmetzes auf der Flur-Nr. 623/2 Gemarkung Pilsting wird in diesem Zuge an die neue Grundstücksfläche einschließlich der zugehörigen Baugrenzen angepasst. In diesem Rahmen muss der Bereich des Industriegebiets GI 2 überplant werden. Die zulässige Wandhöhe im GI 5 wird aus technischen Gründen für den Neubau von Gewerbehallen der auf 13,5 m erhöht.**

Die Reduzierung des Geltungsbereichs entgegen der vorangegangenen Fassung vom 31.10.2016 (gesamter Geltungsbereich des BBP „Bürgerwiesen“) in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde beschlossen, da sich die planlichen und textlichen Festsetzungen in den restlichen Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsflächen im Gebiet „Bürgerwiesen“ nicht ändern.

Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:

Die Region soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart nachhaltig entwickelt werden durch

- o Stärkung und Sicherung der Wirtschaftsstruktur,
- o Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- o Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität,
- o Gewährleistung der Mobilität und Kommunikation für die wirtschaftliche Entwicklung,
- o Ausbau von standortspezifischen Stärken hinsichtlich Wirtschaft

Für das Planungsareal soll durch die geplante Deckblatt-Änderung erreicht werden, dass hier eine teilweise Gewerbebrache städtebaulich aufbereitet wird und mit einer sinnvollen Ergänzungsnutzung versehen wird. Durch Revitalisierungsmaßnahmen von brach gefallenem Gewerbeflächen lässt sich ein bestehendes Flächenpotential in Pilsting aktivieren und der Flächenverbrauch begrenzen.

Somit soll der Geltungsbereich durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ zur Standort- und Entwicklungssicherung neu geordnet werden.

III. Inhalt der Änderung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planungsfläche des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ umfasst entgegen der vorangegangenen Fassung vom 31.10.2016 in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nicht mehr den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bürgerwiesen“, lediglich nur noch einen Teilbereich des ehemaligen Industriegebiets GI 2.

Das ehemalige Industriegebiet GI 2 wird flächenmäßig verändert, so dass das GI 2, auf welcher der Steinmetz angesiedelt ist an die bestehende Grundstücksfläche angepasst wird. Im GI 2 werden die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Lediglich die Baugrenzen um den bestehenden Steinmetzbetrieb auf Flur-Nr. 623/2 Gemarkung Pilsting werden an den Bestand angepasst und Flächen für Nebenanlagen planlich festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe im GI 5 wird aus technischen Gründen für den Neubau von Gewerbehallen der auf 13,5 m (incl. PV-Anlage) erhöht. Im GI 5 ist zudem eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise zulässig, sofern ab einer Gebäudelänge von 100 m die Fassade durch Wand- oder Dachversatz gegliedert wird.

Gem. beiliegender Schalltechnischer Untersuchung des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH Nr. LA15-069-G08-02 vom 26.01.2018 wird das Emissionskontingent für das Industriegebiet GI 5 neu berechnet und Zusatz-Emissionskontingente für die Teilfläche GI 5 vergeben.

3.2. Änderung von sonstigen Festsetzungen

Die Grünordnung im ehemaligen Industriegebiet GI 2 wird hinsichtlich des jetzigen Bestandes und der geplanten Überbauung der Grünflächen überarbeitet und Fläche zu Erhalt und Neuanlage von Bepflanzungen festgelegt. Eine Festsetzung zur Überstellung von PKW-Parkplätzen mit Großbäumen, sowie Maßnahmen zum Artenschutz hinsichtlich der zeitlichen Entnahme von Gehölzen wurde ergänzt. Öffentliche Grünflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan.

Eine zusätzliche Grundstückszufahrt für das GI 5 wurden in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Landshut im Süden an der „Landshuter Straße“ (St 2074) festgesetzt.

IV. Erschließung

4.1. Straßen- und Wegeanbindung

Äußere Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Staatsstraße St 2074 („Landshuter Straße“) und die davon abgehende bestehende Erschließungsstraße „Gottlob-Auwärter-Straße“.

Innere Erschließung:

Das Industriegebiet GI 2 (Flur-Nr. 623/2, Fläche Steinmetz) wird ausschließlich von der Landshuter Straße erschlossen. Das Industriegebiet GI 5 wird über die Fläche des Industriegebiets GI 1 von der Gottlob-Auwärter-Straße, über die Fläche des Industriegebiets GI 2 (Ost) von der Landshuter Straße und durch eine weitere Zu- und Abfahrt von der Landshuter Straße aus erschlossen.

Zusätzliche ggf. notwendige innere Erschließungsstraßen sind von den jeweiligen Gewerbebetrieben zu errichten.

Parkplätze:

Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht geplant. ***Die betriebsinternen PKW-Parkplätze werden teilweise erhalten. Der Stellplatz-Nachweis ist im Rahmen der Einzelbauanträge zu führen.***

4.2. Wasserversorgung

Trink- und Brauchwasser:

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen entlang der vorhandenen Staatsstraße St 2074 („Landshuter Straße“) und in den davon abgehenden bestehenden Erschließungsstraßen „Gottlob-Auwärter-Straße“. Das Leitungsnetz ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

Das ehemalige „Neoplan“-Gelände wird durch Trinkwasserleitungen der Marktgemeinde Pilsting gequert. Diese sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine mögliche Umverlegung der Leitungstrassen ist mit den Spartenträgern abzuklären.

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. Weiterführende Untersuchungen bezüglich der Wasserversorgung (Wassermenge, Druckverhältnisse usw.) wurden vom Ingeni-

urbüro Schlecht nicht durchgeführt und obliegen der Marktgemeinde Pilsting. Sollte durch die Betreiber ein gesteigerter Wasserbedarf bestehen, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanungen bzw. der Einzelbauvorhaben zu regeln.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:

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 erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein.

Die Löschwasserversorgung ist jedoch abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein.

Die Marktgemeinde Pilsting übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

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 durch den Betreiber bzw. Grundstückseigentümer 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 im Rahmen des Brandschutznachweises des jeweiligen Bauwerbers. Bei einem erhöhten Löschwasserbedarf ist dieser mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären und ggf. durch den Gewerbebetreibenden sicherzustellen.

4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle in der Erschließungsstraße "Gottlob-Auwärter-Straße", sowie in der Staatsstraße "Landshuter Straße" mit Anschluss an die bestehende Kläranlage in Landau.

Das ehemalige „Neoplan“-Gelände wird durch Abwasserleitungen der Marktgemeinde Pilsting gequert. Diese sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine mögliche Umverlegung der Leitungstrassen ist mit den Spartenträgern abzuklären.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Betrieben ist abhängig vom Schmutzwasseranfall das Aufnahmevolumen der Bestandskanäle mit der Marktgemeinde Pilsting abzuklären.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene (DIN 4045) mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN 1986, Teil 1, Ziffer 8, Schutz gegen Rückstau).

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanäle in der Erschließungsstraße "Gottlob-Auwärter-Straße", sowie in der Staatsstraße "Landshuter Straße" mit Anschluss an die jeweiligen Vorfluter.

Das Oberflächenwasser aus dem überwiegenden Bereich des Baugebiets "Bürgerwiesen" wird über den RW-Hauptkanal (DN 1800 / 1050), der das GI 1 und GE 1 quert, zum Vorfluter abgeleitet.

Das ehemalige „Neoplan“-Gelände wird durch Regenwasserleitungen der Marktgemeinde Pilsting gequert. Diese sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine mögliche Umverlegung der Leitungstrassen ist mit den Spartenträgern abzuklären.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Betrieben ist, abhängig vom Oberflächenwasseranfall, das Aufnahmevolumen der Bestandskanäle mit der Marktgemeinde Pilsting abzuklären.

Eine Versickerung auf den Bauflächen ist auf Grund der Beschaffenheit des Baugrunds und des oberflächennahen Grundwassers nicht möglich (sh. beiliegendes Baugrundgutachten).

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung in den Vorfluter bzw. ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Wassergefährdende Stoffe:

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

4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG in der Staatsstraße St 2074 („Landshuter Straße“) und in der bestehenden Erschließungsstraße „Gottlob-Auwärter-Straße“ gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen sind unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Das ehemalige „Neoplan“-Gelände wird durch Leitungen der Bayernwerk AG gequert. Diese sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine mögliche Umverlegung der Leitungstrassen ist mit den Spartenträgern abzuklären.

Für die elektrische Erschließung der Gewerbebetriebe sind gegebenenfalls Trafostationen erforderlich, eine genauere Beurteilung ist erst nach Bekanntgabe des gesamten Leistungsbedarfs des ansiedelnden Unternehmens möglich. Der notwendige Trafostationsstandort und erforderliche 20 kV-Kabelzuleitungen sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG festzulegen.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Beidseitig von 20 kV-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. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden und darf als gesichert eingestuft werden.

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

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

4.7. Telekommunikation

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom und Vodafone Kabel Deutschland in der Staatsstraße St 2074 („Landshuter Straße“) und in der bestehenden Erschließungsstraße „Gottlob-Auwärter-Straße“ problemlos angebunden bzw. erweitert werden.

Das ehemalige „Neoplan“-Gelände wird durch Telekommunikationsleitungen der Telekom und Vodafone Kabel Deutschland gequert. Diese sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Eine mögliche Umverlegung der Leitungstrassen ist mit den Spartenträgern abzuklären.

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.

4.8. Erdgasversorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Erdgasnetzes der Energienetze Bayern in der Staatsstraße St 2074 („Landshuter Straße“) und in der bestehenden Erschließungsstraße „Gottlob-Auwärter-Straße“ angebunden bzw. erweitert werden.

Auf dem ehemaligen „Neoplan“-Gelände befindet sich eine werkeigene Erdgasleitung.

4.9. Alternativenergien

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

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeresourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

V. Immissionsschutz

5.1. Lärm

Die beiliegende Schalltechnische Untersuchung Nr. LA15-069-G08-02 vom 26.01.2018 vom Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aus Augsburg ist Bestandteil des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bürgerwiesen“, welches sich auf den Bereich des GI 2 und GI 5 erstreckt.

5.1.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 für GI 2 und GI 5:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			Bezugsfläche
GI2	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	1128 m ²
GI5	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	38724 m ²

Abweichend von der DIN 45691 sind die Immissionskontingente nach der VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“, Ausgabe März 1997, Gleichung 2 zu berechnen. Die einzelnen Glieder der Gleichung 2 sind wie folgt zu bestimmen:

Richtwirkungsmaß $DI = 0$

Raumwinkelmaß $K_0 = 3$ dB

Luftabsorptionsmaß D_L :

entsprechend VDI 2714 Abschnitt 6.2

Temperatur 10°C

relative Feuchte 70%

Oktavmittenfrequenz 500 Hz

Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß D_{BM} : entsprechend VDI 2714 Abschnitt 6.3

Bewuchsdämpfungsmaß $D_D = 0$

Bebauungsdämpfungsmaß $D_G = 0$

Einfügungsdämpfungsmaß $D_e = 0$

Die mittlere Höhe über Grund h_m ist mit 1,5 Metern anzusetzen.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

Abschirmung und Reflexionen sind nicht zu berücksichtigen. Die Berechnungen sind mit einer Oktavmittelfrequenz von 500 Hz durchzuführen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Für die Teilfläche G15 ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$		Abstand
			tags	nachts	
A	248	57	0,0	0,0	außerhalb Sektor D,E,F,G,H,I
B	57	191	7,0	5,0	über 221 m
C	191	248	10,0	16,0	~
D	318	20	11,0	24,0	bis 259 m
E	325	20	10,0	10,0	über 259 m bis 296 m
F	20	37	10,0	6,0	über 193 m bis 296 m
G	20	44	8,0	21,0	über 89 m bis 193 m
H	20	98	8,0	21,0	bis 89 m
I	44	191	9,0	8,0	über 89 m bis 221 m
J	98	191	9,0	8,0	bis 89 m

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4547792,00$ (Rechtswert); $y = 5395601,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Der Abstand stellt die Entfernung in Meter vom Bezugspunkt bis zum Kreisbogen dar.

Das Zusatz-Emissionskontingent darf nur von der Teilfläche G15 in Anspruch genommen werden.

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $LEK_{zus,k}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Pilsting nach Vereinbarung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesseling Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

5.1.2 Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

5.1.3 Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Das Emissionskontingent stellt den Immissionsrichtwert-Anteil im Sinne der TA Lärm dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln" üblich) in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil.

Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{ik,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Berechnung der Immissionskontingente

Die Berechnung der Immissionskontingente wurde, abweichend zur DIN 45691, auf der Grundlage der VDI 2714 durchgeführt, da diese Berechnungsmethode die größtmögliche Übereinstimmung mit der bisherigen Berechnungsmethode gewährleistet, da für die bisherige Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ebenso die VDI 2714 verwendet wurde.

Es wird nur die Dämpfung durch Ausbreitung, Bodendämpfung und Luftabsorption berücksichtigt. Dämpfungsverluste durch Bewuchs werden nicht berücksichtigt. Die Reflexionen an Gebäuden und die Abschirmung durch Gebäude, Lärmschutzeinrichtungen, Wälle usw. werden ebenso nicht berücksichtigt. Die Feuchte wird mit 70 %, der Luftdruck mit 1013,3 mbar und die Temperatur mit 10 °C angesetzt.

Zusatzkontingent

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) für die Teilfläche G15 festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 7 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen

entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der Lärmimmissionen

Die **Lärmemission** ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die **Lärmimmission** ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als **aktuelle Lärmbelastung** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus Bebauungsplangebieten (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht wird. Es wurde von der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes „Badermoos“ sowie der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen Deckblatt Nr. 1“ sowie „Bürgerwiesen II“ ergebenden Lärmbelastung ausgegangen. Dies entspricht der aktuellen Gesamtbelastung.

Als **geplante Lärmbelastung** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der geplanten Emissionskontingente für die neu überplante Fläche (inklusive Zusatzkontingente) verursacht wird. Sowie die Lärmimmission die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebieten (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden. Es wurde von der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes „Badermoos“ sowie der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen Deckblatt Nr. 1“ ohne die neu

überplante Fläche sowie „Bürgerwiesen II“ ergebenden Lärmbelastung ausgegangen. Dies entspricht der geplanten Gesamtbelastung.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-069-G08-02 vom 26.01.2018 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Lärmkontingentierung wurde so vorgenommen, dass an den nördlich, östlich und westlich des Plangebietes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine Veränderung der Lärmsituation eintritt.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Flächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Zudem erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch eine direkte Anbindung an die Landshuter Straße sowie eine Anbindung an die Gottlob-Auwärter-Straße und weiter auf die Staatsstraße St 2074.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

5.2. Staub- und Geruchsimmissionen

Durch die geplante Deckblatt-Aufstellung ändert sich die bestehende Staub- und Geruchsemissionssituation nicht.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen der angrenzenden Gewerbebetriebe müssen von den weiteren Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

5.3. Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedrige Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhen im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampf lampen und Kompaktleuchtstofflampen.

VI. Werbeanlagen

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3,00 m² pro Betrieb zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

VII. Grünordnung, Natur und Umwelt

7.1 Rechtliche Grundlage

7.1.1 Bestandteile der Planung

Die im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan integrierte Grünordnung 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. Durch dieses Deckblatt wird lediglich das **ehemalige Industriegebiet GI 2 flächenmäßig verändert, ein GI 5 eingeführt und das Emissionskontingent für das zusätzliche GI 5** neu berechnet.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Gehölzflächen werden zwar in der Fläche leicht verringert, allerdings im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.1 zum Erhalt verbindlich festgesetzt.

Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden zwar in der Änderungsplanung überarbeitet, jedoch wird ein Großteil der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 lediglich als nachrichtliche Darstellung geführten Gehölzflächen und Baumpflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Die Grundzüge der grünordnerischen Planung bleiben bei dieser Änderungsplanung bestehen. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig. Eine genaue Bilanzierung aller Grünflächen kann dem folgenden Text entnommen werden.

7.2 Bestandsaufnahme

7.2.1 Schutzgebiete

7.2.1.1. Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete. ¹ Aufgrund der Entfernung des geplanten Industriegebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

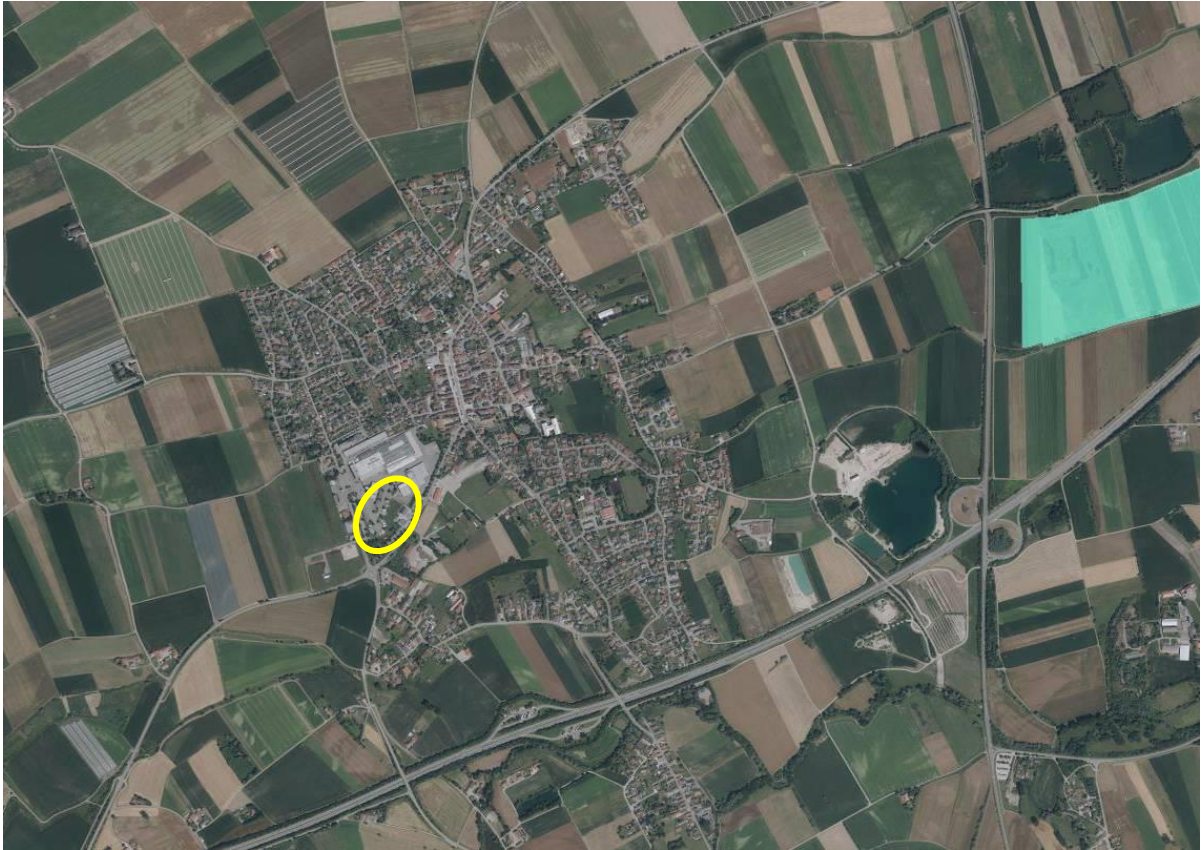


Abb. 1: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)

Türkis: „Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal“

1 (FIN Web, 2016)

7.2.1.2. Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, noch Nationalpark.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet, noch in dessen unmittelbarer Umgebung.²

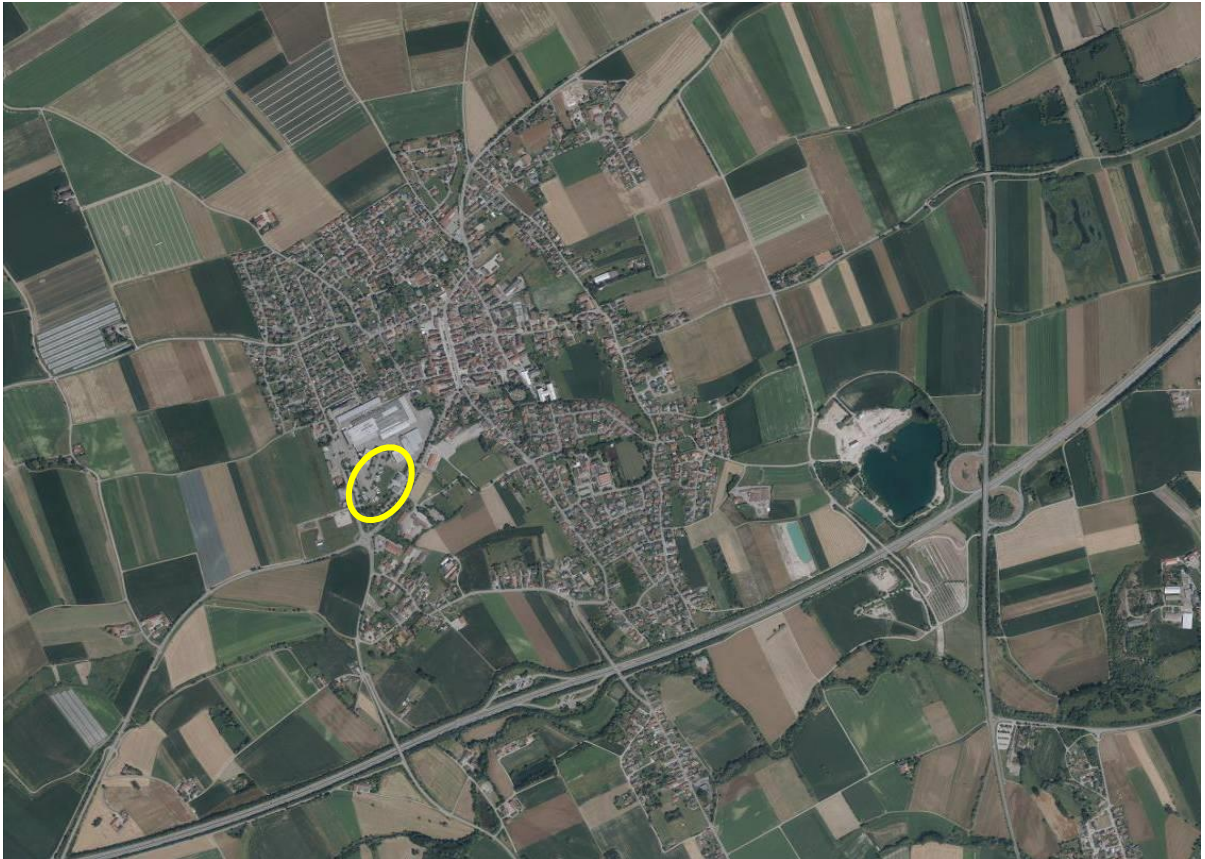


Abb. 2: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), im Bildausschnitt nicht vorhanden

2 (FIN Web, 2016)

7.2.1.3. Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.
Richtung Westen, in einer Entfernung von etwa 200 m, befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7341-1108-003 „Nasswiesen und Extensivwiesen westlich von Pilsting“. ³
Dieses Biotop wird von der Planung nicht berührt.



Abb. 3: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

3 (FIN Web, 2016)

7.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bürgerwiesen“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

7.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Auf dem **Teilbereich des** ehemaligen Neoplan- bzw. Viseon-Gelände (Fertigung Busse) östlich der „Gottlob-Auwärter-Straße“ befinden sich **ein Verwaltungsgebäude und eine gewerbliche Halle. Neben den ehemaligen Firmengebäuden sind die zugehörigen Nebenanlagen, sowie die PKW-Parkplätze und die ehemals benötigten Bus-Stellplätze** mit bestehender Eingrünung und Bepflanzung vorhanden.



Abb. 4: Stellplatzflächen östlich der „Gottlob-Auwärter-Straße“ mit bestehender Eingrünung;
Foto Jocham + Kellhuber

Entlang der „Landshuter Straße“ (St 2074), sowie Richtung Osten ist eine dichte Eingrünung bestehend aus Hochstämmen und Hecken vorhanden.



Abb. 5: bestehende Eingrünung an der „Landshuter Straße“, Blick Richtung Bauhof;
Foto Jocham + Kellhuber

Im südlichen Eckbereich des ehemaligen GI 2 ist eine Freifläche mit Grünstrukturen und Wasserflächen (künstlicher Folienteich) vorhanden.



Abb. 6: Freifläche im südlichen Eckbereich des ehemaligen GI 2; Foto Jocham + Kellhuber

Die hier genannten Grün- und Pflanzflächen östlich der „Gottlob-Auwärter-Straße“ im Bereich der direkt anschließenden Stellplatzreihe werden vollständig zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende Baumreihe, sowie die abschnittswisen Heckenpflanzungen entlang der „Landshuter Straße“ werden mit kleinen Ausnahmen zudem zum Erhalt festgesetzt. Die Ausnahmen beziehen sich lediglich auf den Bereich der geplanten Ein-/ Ausfahrten, sowie auf den südlichen Bereich des neuen Baufensters für das GI 5.

Die Grünflächen mit den bestehenden Gehölzpflanzungen im Bereich der Busparkplätze im Inneren des Baufensters GI 5 entfallen, da dieser Bereich zukünftig für Hochbauten zur Verfügung stehen soll. Ebenso entfällt zum Teil die Freifläche im südlichen Eckbereich des ehemaligen GI 2. Das heißt, der künstliche Folienteich mit umliegenden Grünflächen und Gehölzbestand werden entfernt, da auch dieser Bereich für Gewerbeflächen benötigt wird. Die Grünflächen mit Gehölzbeständen weiter südlich werden hingegen erhalten.

Um die entfallenden Grünflächen zu kompensieren, werden im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bürgerwiesen“ neue Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. So wird um den bestehenden Steinmetzbetrieb die Pflanzung einer 8-10-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung geplant. Zudem wird im südlichen Eckbereich des neuen GI 5 (ehemaliges GI 2) die Pflanzung einer 3-4-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung festgesetzt. Zusammen mit der in diesem Bereich bereits zum Erhalt festgesetzten Grün- bzw. Gehölzfläche ergibt sich eine sinnvolle Eingrünung.

Neben der Ausweisung von neuen Flächen mit Pflanzbindungen wird ein Großteil der bisher als nachrichtlich dargestellten bestehenden Laubbäume und Gehölzpflanzflächen (vgl. Plan 1, Punkt VI.) im Deckblatt Nr. 2 verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird die maximal zu versiegelbare Fläche durch diese Änderung nicht erhöht, da in der Änderungsplanung die maximal zulässige GRZ nicht erhöht wird. Aufgrund dieser umfangreichen Festsetzungen gilt der Eingriff als ausgeglichen.

In den nachfolgenden Plänen wird hierzu eine Bilanzierung nachgewiesen:



Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Bürgerwiesen" in Pilsting

V. PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Öffentliche Grünfläche
- 2. Private Grünfläche
- 3. Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes sowie Artangaben mit Pflanzqualitäten - siehe Festsetzungen durch Text Ziff. IV 1.2/1.3
- 4. Zu pflanzende Einzelbäume - Arten gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text Ziff. IV 2.8
- 5. Geplante Gehölzpflanzflächen - Arten gem. Auswahlliste der Festsetzungen durch Text Ziff. IV 2.8

VI. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Vorhandene Laubbäume / Nadelbäume
- Vorhandene Hecken
- Vorhandene Gehölzpflanzflächen

Plan 1:
rechtskräftiger Bebauungsplan mit
Grünordnung "Bürgerwiesen" mit
Deckblatt Nr. 1
M1:2.000

Gemarkung Pilsting
Gemeinde Pilsting,
Landkreis Dingolfing-Landau,
Regierungsbezirk Niederbayern





- ### Legende
- Geltungsbereich der Bilanzierung
 - geplante Bebauung
 - derzeit bestehende Freianlagen
 - Grün-/Gehölzflächen Bestand, zum Erhalt festgesetzt
 - entfallende Gehölzflächen
 - im Deckblatt Nr. 2 neu festgesetzte Gehölzflächen
 - nachrichtlich erf. Gehölzpflanzflächen, zum Teil vor Ort nicht vorhanden
 - Bäume Bestand, zum Erhalt festgesetzt
 - entfallende Bäume
 - nachrichtlich erfasste Bestandsbäume

Bilanzierung

122	im Geltungsbereich vor Ort derzeit bestehende Bäume gesamt
64	im Deckblatt Nr. 2 entfallende Bäume
58	im Deckblatt Nr. 2 zum Erhalt festgesetzte Bäume
3184 m ²	entfallende Gehölzfläche
2853 m ²	im Deckblatt Nr. 2 neu festgesetzte Gehölzfläche

Plan 2:
Bilanzierung
Vergleich rechtskräftiger Bebauungs-
plan mit Grünordnung "Bürgerwiesen"
mit Deckblatt Nr. 1 - Deckblatt Nr. 2
M1:2.000

Gemarkung Pilsting
Gemeinde Pilsting,
Landkreis Dingolfing-Landau,
Regierungsbezirk Niederbayern



7.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus befestigten Flächen. Im Bereich der Busparkplätze sind Pflanz- und Grünflächen vorhanden, die aufgrund der geplanten Bebauung entfernt werden müssen.

In den westlichen und südlichen Randbereichen befinden sich Gehölzflächen. Die randlichen Gehölzbestände werden in den grünordnerischen Festsetzungen größtenteils zum Erhalt ausgewiesen.

Auf Grund des Erhalts des Großteils des Baum- und Strauchbestandes wird ein Großteil der Habitate für Vögel und Fledermäuse erhalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für diese Tierarten verloren gehen.

Nachdem ein Großteil der Gehölze erhalten werden kann, kann in Abstellung zu umliegenden als Brutplätze nutzbaren Gehölze davon ausgegangen werden, dass für die Arten der Vögel und Fledermäuse die ökologische Funktion der betroffenen Habitate im räumlichen Zusammenhang mit hoher Prognosesicherheit auch weiterhin sichergestellt ist. Damit kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung festgesetzt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Auf Grund des umfangreichen Erhalts der vorhandenen Gehölzbestände und den vorsorglich getroffenen Festsetzung zur Vermeidung bzw. Verminderung ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung deshalb nicht erforderlich.

7.3 Rechtliche Grundlage

7.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Durch das Deckblatt Nr. 2 werden folgende Änderungen bezüglich der Grünordnung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.1 vollzogen:

- Verbindliche Festsetzungen zum Erhalt für bisher als nachrichtlich dargestellte bestehende Laubbäume und Gehölzpflanzflächen
- zusätzliche planliche Festsetzungen zu Pflanzbindungen
- Rücknahme von bisher nachrichtlich dargestellten Gehölzflächen und Bäumen im Inneren des Baufensters für das GI 2 und GI 5

Durch die bestehende intensive Eingrünung entlang der „Landshuter Straße“ (St 2074), sowie der „Gottlob-Auwärter-Straße“ wird für eine ausreichende Eingrünung der Planungsfläche gesorgt.

Zusätzlich ist mit den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung eine ausreichende Durch- und Eingrünung des bestehenden Industriegebietes gegeben.

Im Deckblatt Nr. 2 entfallen insgesamt 64 im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Bäume. Im Gegenzug werden innerhalb des Deckblattes Nr. 2 58 Bäume rechtsverbindlich festgesetzt, die bisher lediglich als nachrichtliche Darstellung geführt wurden. Um die entfallenden Bäume zu kompensieren, werden im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bürgerwiesen“ neue Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. So wird um den bestehenden Steinmetzbetrieb die Pflanzung einer 8-10-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung geplant. Zudem wird im südlichen Eckbereich des neuen GI 5 (ehemaliges GI 2) die Pflanzung einer 3-4-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung festgesetzt. In diesen Pflanzungen ist ein Anteil von 15% Bäumen II. Ordnung festgesetzt. Überschlägig ergibt sich dadurch eine Neupflanzung von ca. 180 Bäumen II. Ordnung.

Von den bisher nachrichtlich dargestellten Gehölzflächen werden ca. 3.184 m² durch die Deckblattänderung entfernt, ein Großteil davon befindet sich im Bereich des neuen Baufensters GI 5. Eine Gehölzfläche von ca. 2.853 m² wird hingegen im Deckblatt Nr. 2 neu ausgewiesen. Nachdem die maximal überbaubare GRZ bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 0,8 betrug und in der Änderungsplanung nicht verändert wird, bleibt der nachzuweisende Flächenanteil für die internen Grünflächen bei 0,2. Das heißt 20 % des Baugrundstückes muss für Grünflächen zur Verfügung stehen, dabei können die planlich festgesetzten Flächen, die in der Änderungsplanung für Erhalt und Neuplanung ausgewiesen wurden, angerechnet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil aller Baum- und Gehölzpflanzungen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 lediglich als nachrichtliche Darstellung geführt wurden und nun im Deckblatt Nr. 2 alle bestehenden Pflanzungen, die nicht im Konflikt mit der geplanten Bebauung stehen, verbindlich zum Erhalt festgesetzt wurden und die maximale GRZ nicht verändert wurde, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

7.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Erhalt eines Großteils der bestehenden Bäume
- Erhalt eines Großteils der bestehenden Heckenstrukturen
- Pflanzung von Gehölzhecken
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher, gewerblicher Flächen, die zum Großteil ungenutzt sind

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung von neu zu pflanzenden Heckenstrukturen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen
- Erhalt eines Großteils der bestehenden Bäume
- Erhalt eines Großteils der bestehenden Heckenstrukturen
- Pflanzung von Gehölzhecken

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Deckblatt zum Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

7.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur

und Landschaft nach § 14 Abs.(1) BNatSchG ergeben. Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden zwar in der Änderungsplanung überarbeitet, jedoch wird ein Großteil der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 lediglich als nachrichtliche Darstellung geführten Grünflächen und Baumpflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

7.3.3 Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

VIII. Landwirtschaft

Am westlichen Ortsrand von Pilsting in ca. 230 m Entfernung befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

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

IX. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

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 Markt-gemeinde 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.

Baudenkmäler:

Die katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Pilsting (D-2-79-132-7: ehem. Wallfahrtskirche, spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm, 2. Hälfte 15. Jh., Westturm mit Vorhalle im Untergeschoss Ende 13. Jh., moderner Oratoriumsbau am Chor; mit Ausstattung) und die Kath. Friedhofskapelle (D-2-79-132-8: spätgotischer Saalbau mit Dachreiter und südseitig angebauter Ölbergkapelle, barocke Umgestaltung; mit Aus-

stattung) befinden sich ca. 340 m nördlich des Geltungsbereichs. Am Marktplatz von Pilsting befinden sich mehrere historische Bauernhäuser.

Ca. 460 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich in Peigen ebenfalls ein historisches Bauernhaus (D-2-79-132-54: Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufendem Schrot und Hochlaube, 2. Hälfte 18. Jh.).

Für jede Art von Veränderungen an o.a. 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.

Zwischen der Pfarrkirche, als auch dem Bauernhaus und dem Geltungsbereich des Baugebiets "Bürgerwiesen" befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohngebäude und gewerbliche Anlagen. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zu den historischen Bauernhäusern besteht nicht. Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Bebauung. Dies ist auch bei der geplanten Bebauung gegeben. Deshalb werden die Pfarrkirche, als auch die Bauernhäuser durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bürgerwiesen“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Vorentwurf Fassung 31. Oktober 2016
Entwurf Fassung 15. Januar 2018
Satzung Fassung 19. März 2018


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

Für den Antragsteller:
Pilsting, den

.....
Markt Pilsting,
1. Bürgermeister
Josef Hopfensperger

Entwurfsbearbeitung:
Vorentwurf Fassung 31. Oktober 2016
Entwurf Fassung 15. Januar 2018
Satzung Fassung 19. März 2018


.....
Usula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin