

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG SO „Oberes Moos“ in Ganacker

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM:

31. Juli 2017

GEÄNDERT AM:

13. November 2017



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

### INGENIEURBÜRO

Willi

**Schlecht**

PLANUNGS GMBH

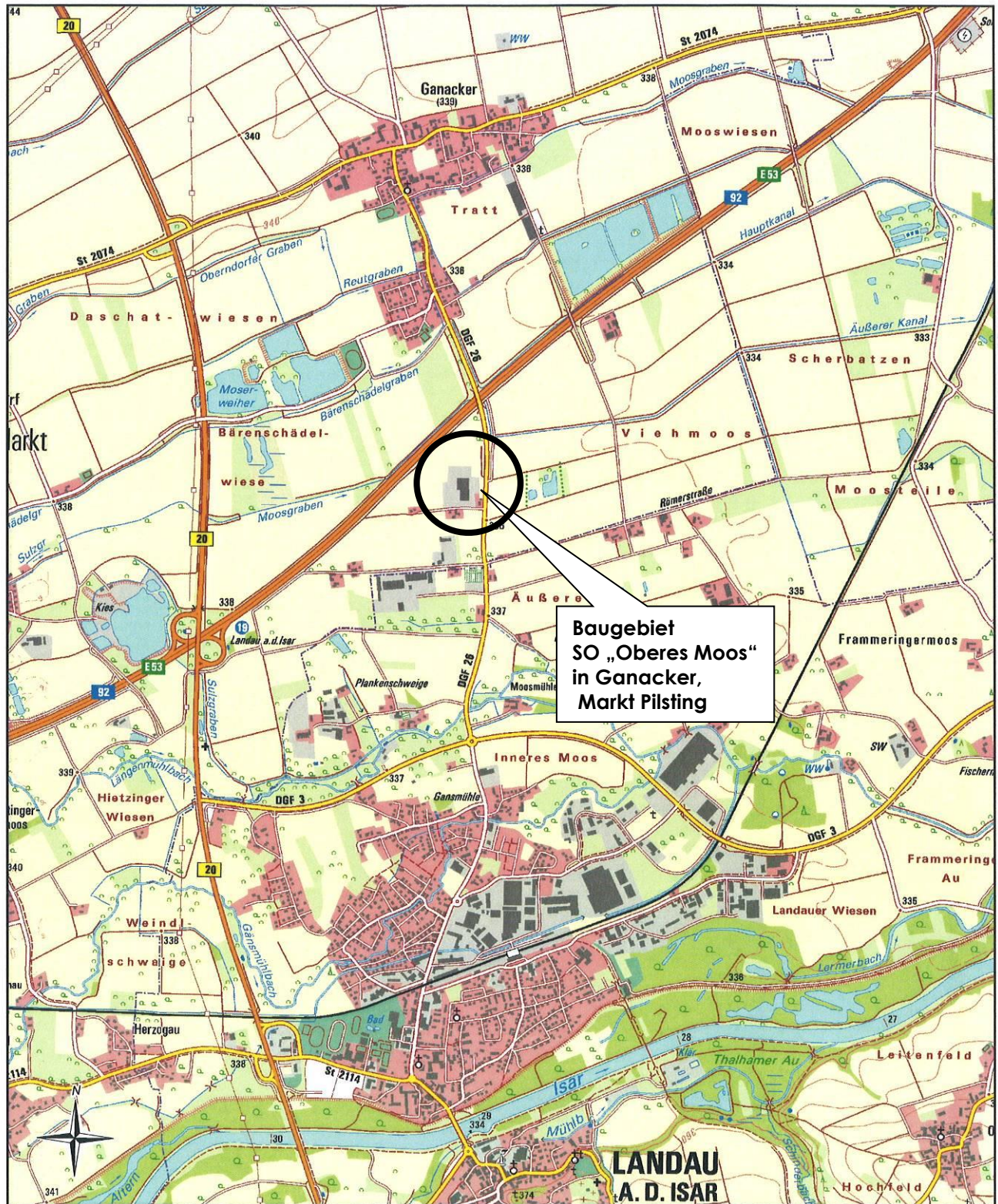
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



Maßstab 1:25.860

0.0 258.6 517.2 775.8  
 Meter

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES</b>	<b>3</b>
1.1. Lage	3
1.2. Derzeitige Nutzung und Gegebenheiten	3
<b>II. ANLASS UND BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1. Aufstellungsbeschluss	5
2.2. Planungsauftrag	5
2.3. Vorgaben und Bindungen	5
2.4. Anlass und Begründung	7
<b>III. ÄNDERUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>IV. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
<b>V. ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>8</b>
<b>VI. UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>



## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1. Lage**

Die Deckblattänderung Nr. 1 des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ umfasst ein Gebiet mit ca. 4,2 ha, das sich südlich der Bundesautobahn A92, im Süd-Osten der Marktgemeinde Pilsting befindet. Der Ort Ganacker, zu welchem der Geltungsbereich zugeordnet ist, liegt ca. 700 m nördlich des Plangebiets. 400 m südlich befindet sich die Gemeindegrenze zu Landau a.d. Isar, wo das Gewerbegebiet Oberes Moos Landau liegt. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße).

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. Derzeitige Nutzung und Gegebenheiten**

#### Derzeitige Nutzung:

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ durch das Deckblatt Nr. 1 umfasst den ursprünglichen Umgriff des SO „Oberes Moos“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan SO „Oberes Moos“, sowie im Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich derzeit in dem bestehenden Betriebsgebäude der „Fruchthof Landau“ (überwiegend Großhandel mit Obst und Gemüse), sowie zugehörige Lager- und Parkflächen, Garagen, die zugehörige Betriebsleiterwohnung, sowie weitere betriebliche Gebäude im Osten. In nördlichen Gebäudeabschnitt des bestehenden Betriebsgebäudes ist eine Kathodische-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage errichtet. Die Heiche Oberflächentechnik GmbH betreibt diese elektrochemische Lackieranlage für Metallbauteile für die Automobilindustrie. Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch ein elektrolytisches Verfahren sind im Anhang zur 4. BImSchV unter Nr. 3.10 genannt. Die geplante

Anlage ist damit auf Grund der Größe der Wirkbäder von über 30 m<sup>3</sup> genehmigungspflichtig. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Anlagen). Genehmigung, Betrieb und Überwachung der geplanten KTM-Anlage ist in der Industrieemissions-Richtlinie geregelt. Auf Grund der Einstufung in eine IE-Anlage und des geplanten 24 h-Betriebs in 3 Schichten und dem damit auftretenden PKW-Verkehr, sowie dem LKW-Lieferverkehr tags ist der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

## **II. Anlass und Begründung**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 11.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ durch ein Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### **2.2. Planungsauftrag**

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt. Das schalltechnische Gutachten wird durch das Büro Geoplan GmbH aus Osterhofen erarbeitet.

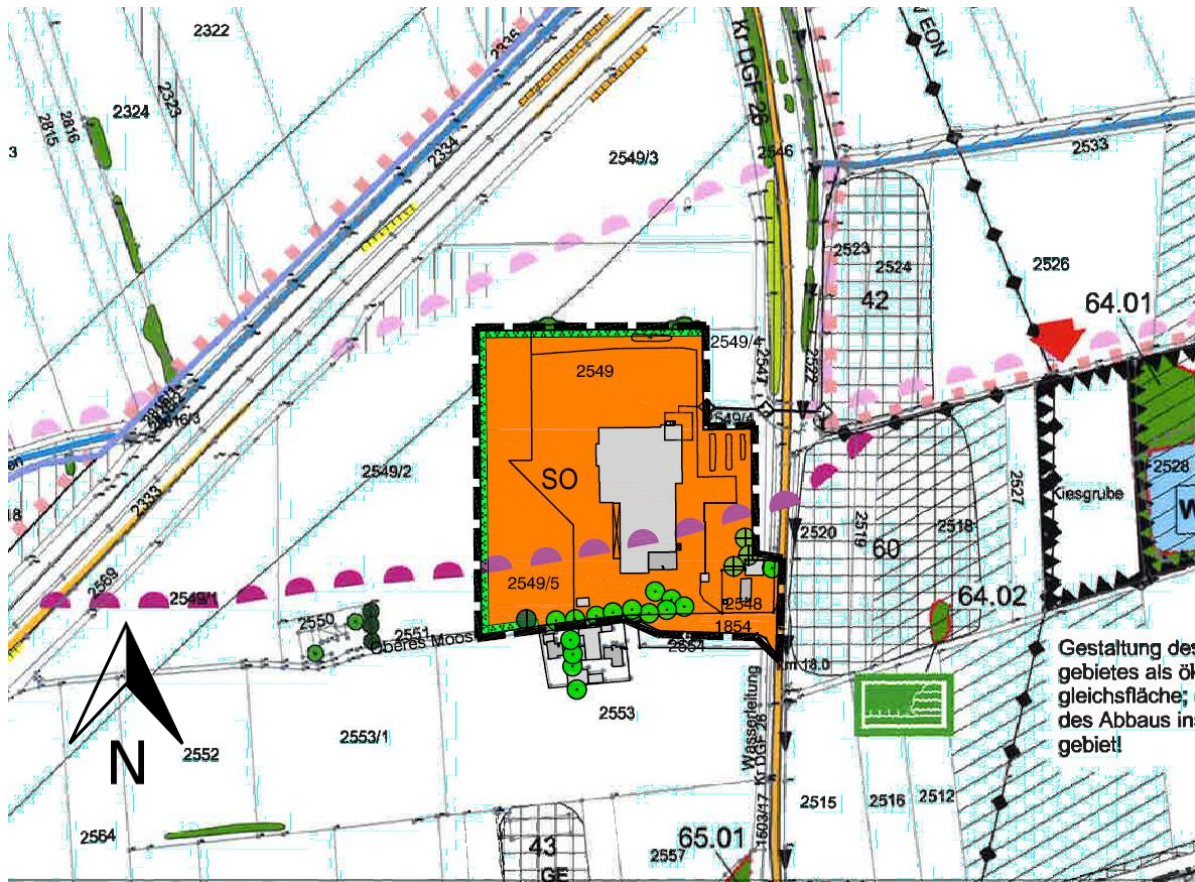
### **2.3. Vorgaben und Bindungen**

#### 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 mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt. Die Planungsfläche wurde im Deckblatt Nr. 31 mit Bescheid vom 28.10.2016 als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Deckblatt Nr. 31 FNP (ohne Maßstab)

### Sonstige Bindungen:

Biotope sind gem. Biotopkartierung Bayern (Flachland, 1987) im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark. Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern jedoch als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

## **2.4. Anlass und Begründung**

Das vereinfachte Verfahren wurde in Absprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Deshalb wurde von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der angesiedelte Betrieb mit einer elektrochemischen Lackieranlage (KTL) für Metallbauteile plant bauliche Erweiterungen und die Lagerung und Kommissionierung von Gütern auf den versiegelten Freiflächen im Norden und Nordwesten. Aus diesem Grund soll in der Änderung des Deckblatts die Baugrenze in diesem Bereich erweitert werden. Diese Flächen innerhalb der geplanten Baugrenze sind bereits versiegelt.

Da sich der betriebsinterne Ablauf vor allem hinsichtlich des LKW-Fahrverkehrs und die Lagerflächen ändert, soll im beiliegendem Schalltechnischen Bericht (sh. Unterlagen Nr. 3) des Büros Geoplan aus Osterhofen nachgewiesen werden, dass die bereits mit Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ festgesetzten Emissionskontingente und somit die jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Festsetzungen zum Lärmschutz bleiben unverändert, so dass ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gewährleistet bleibt.

## **III. Änderungen**

Um die oben beschriebene betriebliche Erweiterung und Umstrukturierung der angesiedelten Firma realisieren zu können, wird die Baugrenze nach Norden und Westen vergrößert. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Lagerplätze, sowie LKW-Stellplätze mit Fahrverkehr zulässig.

Der schalltechnische Bericht Nr. S1603009 rev1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 wird ergänzt durch den schalltechnische Bericht Nr. S1705050 vom 29.06.2017. Die bereits mit Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ festgesetzten Emissionskontingente mit der zugehörigen Ermittlung dieser Emissionskontingente im schalltechnischen Bericht Nr. S1603009 rev1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 bleiben unverändert.

## **IV. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.



## **V. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ findet kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Die Erweiterungsfläche der Baugrenze ist bereits versiegelt.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in Absprache mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau somit festgestellt, dass eine erneute Abhandlung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung nicht erforderlich ist.

## **VI. Umweltbericht**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ sind die Schutzgüter nicht negativ betroffen. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche mit den festgesetzten Inhalten zum Städtebau und zur Grünordnung erfolgte bereits im Bebauungsplan SO „Oberes Moos“.

Durch die Korrekturen des bereits als Satzung genehmigten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ sind für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 31. Juli 2017  
Geändert am 13. November 2017

Für den Antragsteller:  
Pilsting, den .....

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

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