

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DECKBLATT-NR.: 31

Markt Pilsting

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 22. Februar 2016

GEÄNDERT AM: 04. Juli 2016

GEÄNDERT AM: 26. September 2016



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

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

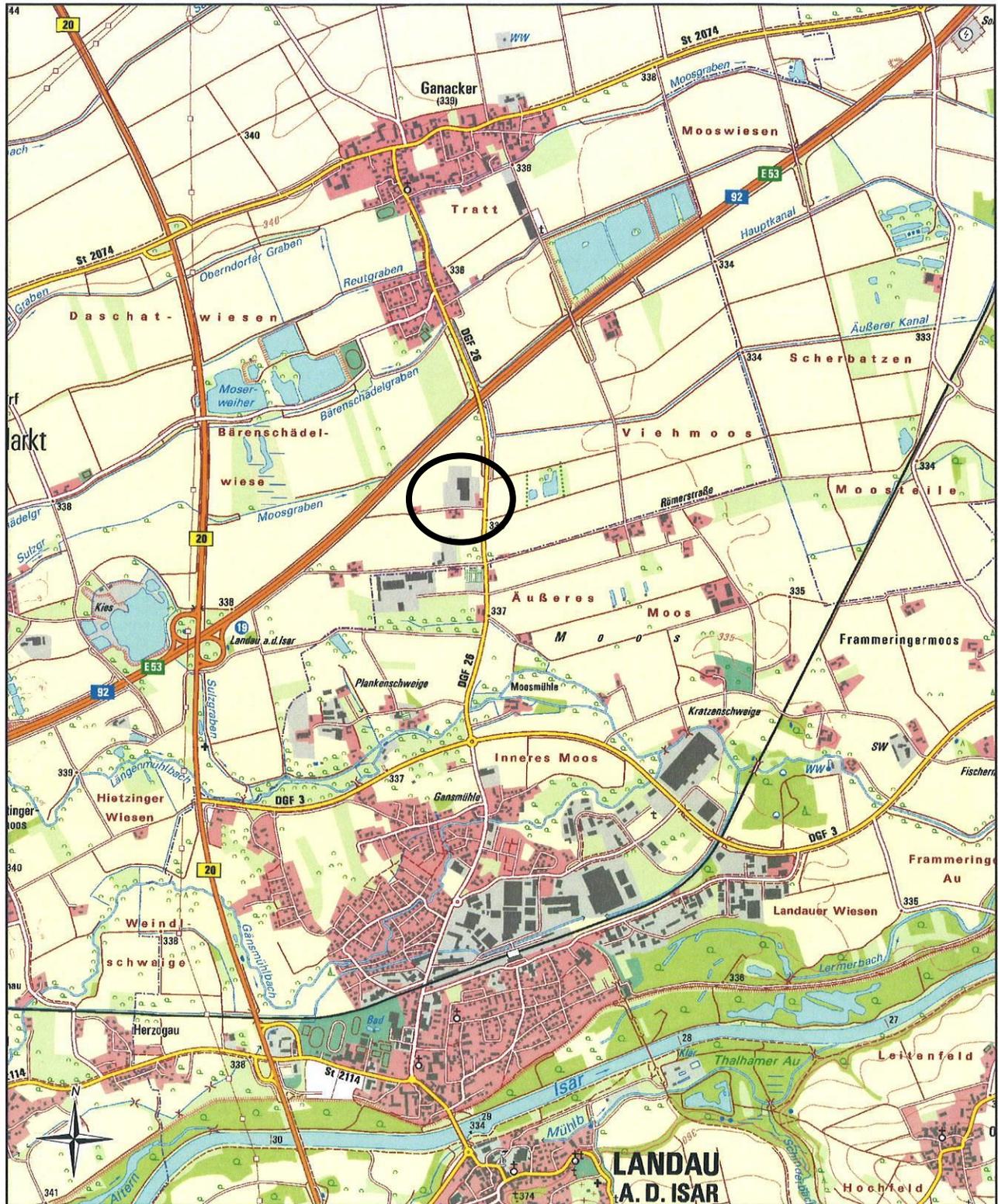
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

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

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Die Änderung des Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 31 umfasst ein Gebiet, 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.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße). Im Süden, Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Folgende Grundstücke der Gemarkung Ganacker sind von der Planung betroffen:

Flächen des Betriebsbestandes:

Flur-Nr. 2549

Flur-Nr. 2549/5

Flur-Nr. 2548

Flächen mit Erschließungsfunktion:

Flur-Nr. 1854

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Planungsbereich ein Gewerbebetrieb im Außenbereich dargestellt.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände der Flur-Nr. 2549 + 2549/5 + 2548 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.

Der Planbereich befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße) und ist daher gut erschlossen. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich südwestlich im Anschluss an das Betriebsgelände eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäuden. Weiter im Westen liegen ebenfalls weitere landwirtschaftliche Hofstellen. Westlich und östlich des Planungsareals befinden sich kartierte Bodendenkmäler.

Das Gelände im Planungsbereich kann als eben betrachtet werden. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 337,00 m ü.NN.

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

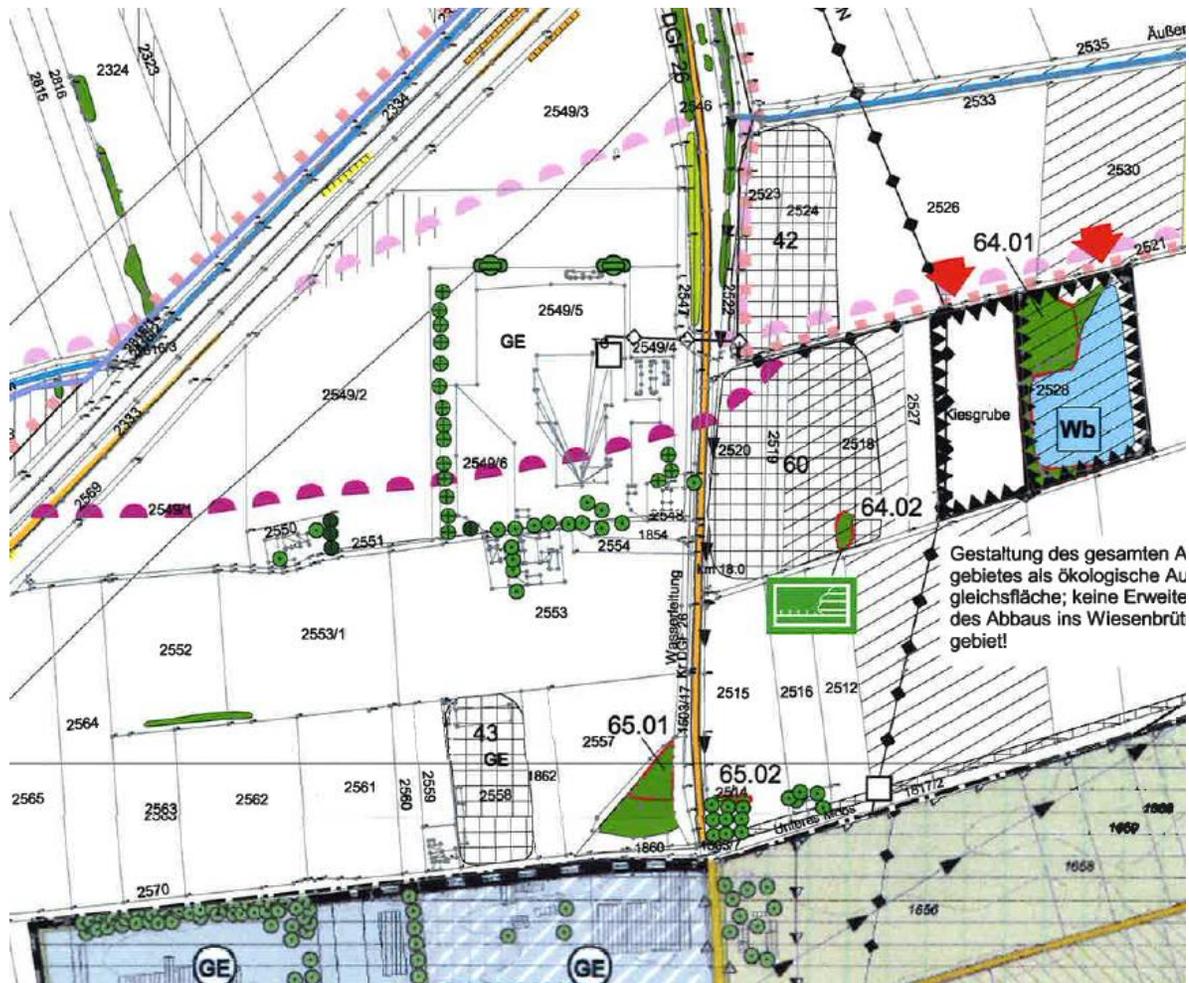
Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 22.02.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 31 beschlossen. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ für den Geltungsbereich der Deckblatt-Fläche.

2.2. Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen am 22.02.2016 mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt.

2.3. Vorgaben und Bindungen

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 22.12.2004 ist im Planungsgebiet ein Gewerbebetrieb im Außenbereich dargestellt.



Gestaltung des gesamten A gebietes als ökologische Ausgleichsfläche; keine Erweiterung des Abbaus ins Wiesenbrüt gebiet!

Auszug aus den derzeit gültigen FNP Pilsting und Landau a. d. Isar

2.4. Planungsanlass und -ziel, Plandarstellung

Aufgrund eines Antrags einer ortsansässigen Firma ist die Marktgemeinde Pilsting veranlasst, für den Planungsbereich als Standort- und Entwicklungssicherung ein Sondergebiet zu entwickeln. Dazu wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 für die Planungsfläche ein Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ aufgestellt. In dieser Bauleitplanung wird das Areal als Sonstiges Sondergebiet SO₁ nach § 11 BauNVO für den Bestand „Fruchthof“ und als Sonstiges Sondergebiet SO₂ nach § 11 BauNVO für den Einbau einer Anlage, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebs errichtet und betrieben wird, von welcher schädliche Umweltauswirkungen ausgehen, dargestellt.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände im Norden 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. In nördlichen Gebäudeabschnitt des bestehenden Betriebsgebäudes soll eine Kathodische-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage eingebaut werden. Die Heiche Oberflächen-

technik GmbH beabsichtigt, im Gebäudebestand eine elektrochemische Lackieranlage für Metallbauteile für die Automobilindustrie zu errichten. 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 über 30 m³ genehmigungspflichtig. Die Gebäudehülle des Bestandsbaus wird im Rahmen der Nutzungsänderung nicht verändert. Auf Grund des geplanten 24 h-Betriebs in 3 Schichten und dem damit auftretenden PKW-Verkehr, sowie dem LKW-Lieferverkehr tags soll die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs des o.a. Bebauungsplans als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs des o.a. Bebauungsplans soll in Rahmen des Bestandsschutzes ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die Verträglichkeit der geplanten Sondergebiete im Zuge des Bebauungsplanverfahrens SO „Oberes Moos“ wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt.

Die bestehenden Flächen im Plangebiet liegen an der Kreisstraße DGF 26 mit einer guten Anbindung an die Bundesstraße 20 sowie an die Bundesautobahn A92, so dass für den bestehenden Betrieb „Fruchthof“ und die geplante Nutzungsänderung eine gute Verkehrsanbindung besteht.

Für das Areal des geplanten Bebauungsplans SO „Oberes Moos“ soll durch die geplante Ausweisung erreicht werden, dass hier eine teilweise Gewerbebrache städtebaulich aufbereitet wird und mit einer sinnvollen Ergänzungsnutzung versehen wird. Durch Revitalisierungsmaßnahmen von brach gefallenen Gewerbeflächen lässt sich ein bestehendes Flächenpotential aktivieren und der Flächenverbrauch begrenzen. Somit soll für den nördlichen Geltungsbereich zur Standort- und Entwicklungssicherung für den Standort „Fruchthof“ der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO „Oberes Moos“ erstellt werden. Der Einbau der geplanten Kathodische-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage in das Bestandsgebäude, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebs errichtet und betrieben wird, von welcher schädliche Umweltauswirkungen ausgehen, entspricht den Ausnahmen der Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung.

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 weißt auf den Grundsatz der Vermeidung von Zersiedlung von Landschaft hin. Es lässt jedoch Ausnahmen ohne Anbindung an Siedlungsstrukturen zu, wenn unter anderem von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (aus LEP Bayern 01.09.2013 Nr. 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (Z)).

Somit wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauN-VO dargestellt.

III. Erschließung

3.1. Straßen- und Wegeanbindung

Äußere Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Erschließungsstraße „Oberes Moos“ von der vorhandene Kreisstraße DGF 26 aus.

3.2. Wasserversorgung

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Erschließungsstraße „Oberes Moos“, sowie der Leitung entlang der Kreisstraße DGF26. Diese ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

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.

3.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Straße „Oberes Moos“ über eine Druckleitung zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar.

Bei erhöhtem Schmutzwasseranfall ist die fachgerechte Ableitung durch den Gewerbebetreibenden mit dem Markt Pilsting zu klären.

3.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken flächig zu versickern (Rigolen, Sickerteiche o.ä.). Es ist jedoch von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Die Bemessung der Regenwasserversickerung und die Höhenlage des Grundstückes sind im Rahmen einer 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.

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.

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.

3.5. Stromversorgung

Allgemein:

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Sollte durch die Betreiber ein gesteigerter Strombedarf bestehen, ist dies mit der Bayernwerk AG im Rahmen einer Erschließungsplanung zu regeln.

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

20 kV-Leitungen:

Im Geltungsbereich verläuft ein 20 kV-Mittelspannungserdkabel von Osten her zur bestehenden Trafostation auf dem Betriebsgelände „Fruchthof“. Vor allen Erdarbeiten ist eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG über unterirdischen Anlagen einzuholen.

Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen, dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb.

3.6. 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.

3.7. Telekommunikation

Das Planungsgebiet mit den Bestandsgebäuden ist bereits an das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom und Kabel Deutschland angebunden und kann ggf. problemlos erweitert werden.

3.8. Erdgasversorgung

Nach Aussage der Energienetze Bayern GmbH ist das Gebiet mit Erdgas nicht versorgt.

3.9. 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.

IV. Immissionsschutz

4.1. Lärmemissionen

Im Rahmen des parallel aufgestellten Verfahren für den Bebauungsplan „Oberes Moos“ wurde ein schalltechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Geoplan aus Osterh-

ofen erstellt. Darin wurde für den Geltungsbereich aus dem Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel)

von 65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht für die Fläche SO₂

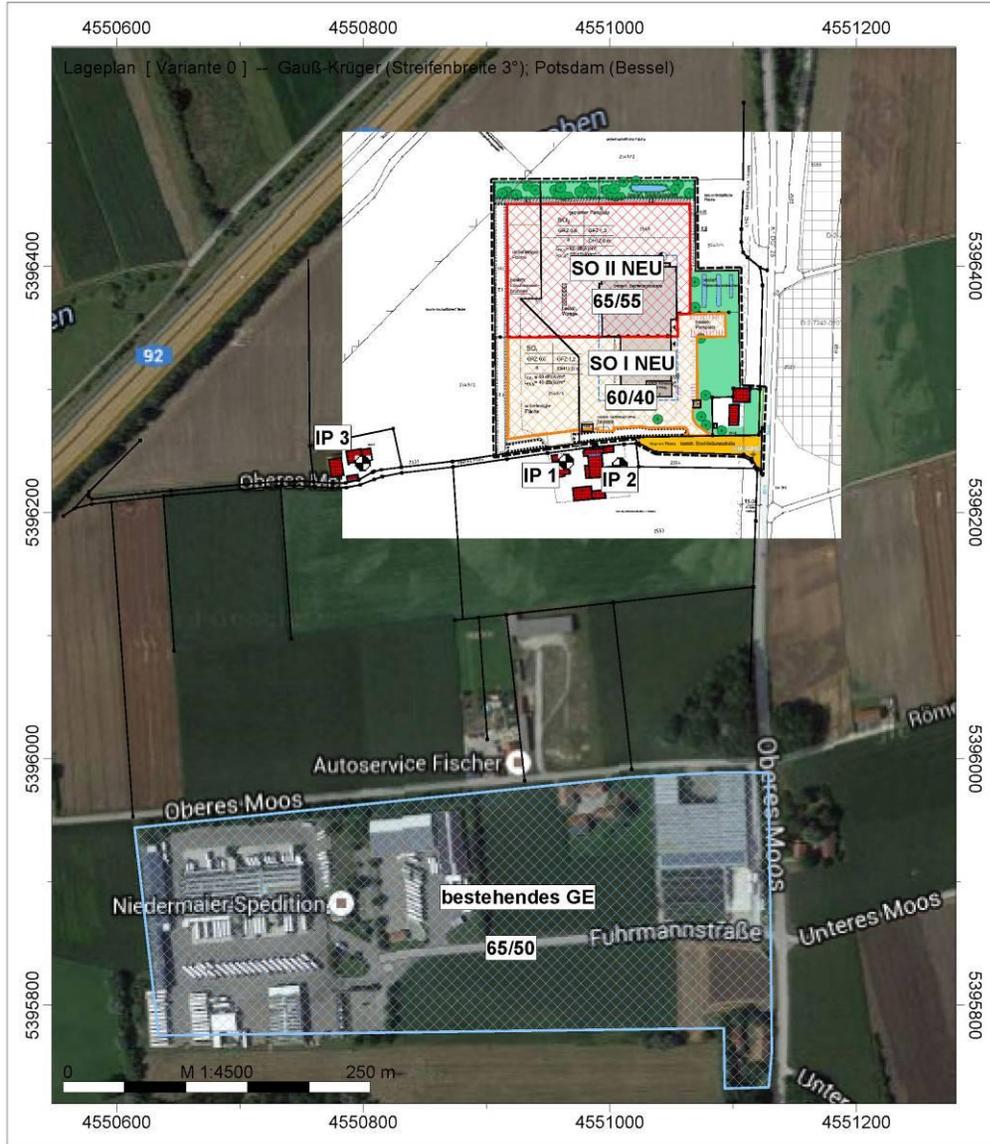
und

von 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 40 dB(A)/m² in der Nacht für die Fläche SO₁.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

SO Oberes Moos - Kontingentierung



Legende

- Hilfslinie
- Höhenpunkt
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Bestand (FLGK)
- SO I Neu (FLGK)
- SO II Neu (FLGK)

IMMI 2015-1 06/2015

Auszug aus schalltechnischem Bericht vom Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen zum parallelen Bebauungsplanverfahren

Baulicher Schallschutz:

Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

4.2. Lärmimmissionen

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Autobahn A92, der Kreisstraße DGF26 und den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur lärmmäßig betroffen. Durch die geplante Deckblattänderung ist mit einer stärkeren Verkehrsentwicklung auf der Erschließungsstraße „Oberes Moos“ zu rechnen.

4.3. Staub- und Geruchsmissionen

Das geplante Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchsemissionssituation.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorge orientierten technischen Richtlinie TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissionschutzgesetz beruhenden Anlagenanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

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

V. Landwirtschaft

Eine gewisse Konfliktsituation für das Planungsareal bringt die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2553 (Anwesen Marchl) mit sich. Das Wohngebäude sowie eine dazugehörige, landwirtschaftlich genutzte, Lagerhalle wurden direkt an die Straße „Oberes Moos“ gebaut und befindet sich unmittelbar im Westen des geplanten Geltungsbereichs. Der Besitzer betreibt die Hofstelle jedoch nicht mehr hauptberuflich. Auch eine Tierhaltung ist nicht mehr vorhanden. Daher sind für das Sondergebiet sowie für den landwirtschaftlichen Betrieb keine Einschränkungen bzw. Probleme zu erwarten.

Im nahen Umkreis des neuen Geltungsbereiches befindet sich auf der Flur-Nr. 2550 (Anwesen Forster) ein landwirtschaftliches Gebäude. Es gehört zu einem privaten Wohnhaus, einem ehemals landwirtschaftlichen Betrieb. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde jedoch eingestellt.

Die in den letzten Jahren von der Gemeinde durchgeführten Viehzählungen haben ergeben, dass alle umliegenden Landwirte keine Viehhaltung mehr betreiben. So-

mit ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft bezüglich des zukünftigen Gewerbegebietes gegeben.

Name:	Flur-Nr.:	Entfernung zum geplanten Baugebiet	Viehbestand
Familie Marchl	2553	0 m	keine Viehhaltung
Hr. Forster Alois	2550	80 m	keine Viehhaltung

Auf die sonstigen 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 und weiterhin zu gewährleisten.

VI. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Östlich der Kreisstraße sind Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung kartiert (Bodendenkmal D-2-7242-0165 und D-2-7242-0207), ebenfalls westlich des Geltungsbereichs (Bodendenkmal D-2-7342-0346). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im restlichen Bereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im Planungsgebiet muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik-, oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologie Außenstelle Landshut zu melden.

Baudenkmäler:

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Pilsting befinden sich in der Ortsmitte ca. 2,8 km vom Planungsgebiet entfernt. Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 1,5 km Entfernung in Ganacker, 2,3 km in Pilsting und 2,1 km in Landau a.d. Isar. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

VII. 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.

VIII. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG¹. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden² (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

1 (BNatSch, 2013)

2 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet
Im Plan:	Südlich der A92, westlich der Kreisstraße DGF 26, im Südosten der Marktgemeinde Pilsting
Flurnummer(n):	Flur-Nr. 2549, 2549/5, 1854, 2554, Gemarkung Ganacker
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 4,1 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I - II (geringe – mittlere Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus einem bestehenden Gewerbebetrieb im Außenbereich und in geringen Flächenteilen aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Lage direkt an der DGF 26, der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A92 und der bestehenden Bebauung ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,3 – 1,0
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	1,2 – 4,1 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der weiterführenden Bauleitplanung nachzuweisen.

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.

IX. UMWELTBERICHT

9.1 Allgemein

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 betroffenen Flächen liegen etwa 150 m südlich der Bundesautobahn A92, im Südosten der Marktgemeinde Pilsting.

Der größte Teil des Planungsterrains wird derzeit als Betriebsgelände des bestehenden Betriebes „Fruchthof Landau“ (überwiegend Großhandel mit Obst und Gemüse) genutzt. Eine kleine Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße).

Im Süden, Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. eine Hofstelle.

In den nördlichen Gebäudeabschnitt des bestehenden Betriebsgebäudes des „Fruchthofes Landau“ soll eine Kathodische-Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage eingebaut werden. Aus diesem Grund wird der Teilbereich im Norden des Änderungsbereichs als Sondergebiet dargestellt, der restliche Änderungsreich des Deckblattes Nr. 31 wird als Bestandsschutz ebenfalls als Sondergebiet dargestellt.

Entlang der gesamten nördlichen und westlichen Grenze wird eine Fläche zur Anlage von Gehölzpflanzungen dargestellt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die beanspruchte Grundstücksfläche als ein Gewerbebetrieb im Außenbereich dargestellt.

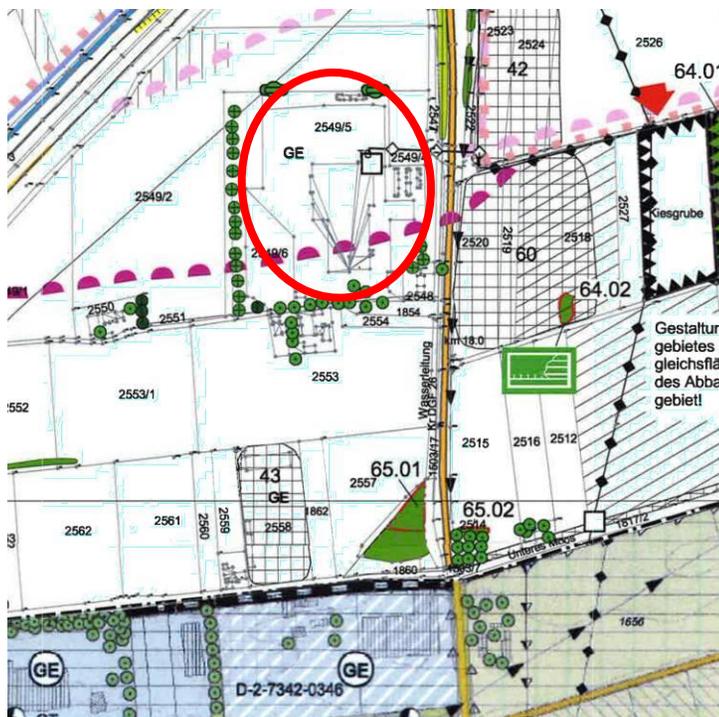


Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept Inhalt und Ziele

Der Marktrat von Pilsting hat am 22.02.2016 beschlossen, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 31 zu ändern.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht in der Änderung von einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. der Darstellung eines Gewerbebetriebs im Außenbereich zu einem Sondergebiet.

Das wesentliche Ziel ist es, eine Standorts- und Entwicklungssicherung zu ermöglichen.

Mit dem Deckblatt wird dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Sondergebietes
- die Lage und die Ausdehnung der Fläche zur Anlage von Gehölzpflanzungen
- die Lage und Ausdehnung der gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche
- die Lage der bestehenden Bäume

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und unter der Art wie diese Ziele und die Umweltbelagen bei der Änderung berücksichtigt werden

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

Die aktuelle Darstellung der Flächennutzungsplanung werden geändert und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ³	Darstellung eines Sondergebietes auf der bestehenden gewerblichen Fläche. Direkte Anbindung des Sondergebietes an vorhandene Kreisstraße DGF 26 und unmittelbare Nähe zur Autobahn A92. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Vorrangig Möglichkeit das Oberflächenwasser vor Ort breitflächig zu versickern. Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt durch den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Straße „Oberes Moos“ über eine Druckleitung zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar.
3	Luftreinhaltung	Immissionenschutzrecht	Von dem Sondergebiet sind keine besonderen lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionenschutzrecht	Das geplante Sondergebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden in ca. 150 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A 92 und der DGF 26 vorbelastet. Hier ist durch Lärmschutzmaßnahmen im späteren Bebauungsplanverfahren Vorsorge zu tref-

³ (BauGB, 2013)

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan
			fen. Um vom Planungsgebiet ausgehende kritische Emissionen auf Nachbargebäude zu verhindern, sind auf Bebauungsplanebene Lärmkontingente nach DIN 45691 zu ermitteln und festzusetzen. Gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. baulicher Schallschutz gegenüber der schützenswerten Bebauung sind zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht unter gewissen Ein- bzw. Beschränkungen möglich sein.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten. Dabei soll das Regenwasser breitflächig versickert werden.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattes befindet sich kein amtlich kartierte Biotop.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die umgebenden Straßen (A92 und DGF 26) und den bestehenden Betrieb ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Durch die Darstellung der Eingrünung im Deckblatt und der Eingrünung im weiterführenden Bebauungsplan wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.

9.2.1 Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern

Die Marktgemeinde Pilsting gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 13 – Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die

Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.⁴

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP 2013 folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- ...

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- ...

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

4 (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

- (G) Die Voraussetzung für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

9.2.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Die Marktgemeinde Pilsting gehört zum Landkreis Dingolfing-Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 – Landshut und ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet. Zudem ist der Bereich um Pilsting als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.⁵

Der Regionalplan der Region 13 – Landshut⁶ sieht folgende Ziele(Z) und Grundsätze (G) vor:

- Stärkung und Sicherung des innovativen Wirtschaftsraums (G)
- Erhebliche Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich im Mittelbereich Landau a. d. Isar (G)
- Entwicklung der Region als eigenständiger, gesunder Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsstandort (G)
- Kleinzentren sollen bevorzugt entwickelt werden (Z)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Pilsting um den bestehenden Betrieb „Fruchthof Landau“ einen Bestandschutz zu gewähren, um auf diese Weise eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu erhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 weist auf den Grundsatz der Vermeidung von Zersiedlung von Landschaft hin. Es lässt jedoch Ausnahmen ohne Anbindung an Siedlungsstrukturen zu, wenn unter anderem von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (aus LEP Bayern 01.09.2013 Nr. 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Z)).

Somit wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauN-VO dargestellt.

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

⁶ (Regionalplan Region 13)

9.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die beanspruchte Grundstücksfläche als ein Gewerbebetrieb im Außenbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird durch das Deckblatt Nr. 31 überarbeitet.

9.3 Schutzgebiete

Im weiteren Umgriff sind keine Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura2000, FFH, SPA) und nationalem Recht vorhanden.⁷

Aus der Karte zu NATURA 2000 in Bayern geht hervor, dass nördlich der Bundesautobahn das *Wiesenbrütergebiet Nr: 7341-471 im Unteren Isartal* (in der Karte cyan dargestellt) liegt.

Bei diesen Flächen handelt es sich vor allem in den ehemaligen Niedermoorbereichen des unteren Isartals gelegene Wiesenbrüter-Lebensräume mit Wiesen, Äckern, artenreichen Niedermoorresten, Hochstaudenfluren und Röhrichten.

Dies ist eines der wichtigsten Gebiete für Wiesenbrüter in Niederbayern, es ist Lebensraum von Großem Brachvogel und Bekassine, Rohrweihe, und ein Rast- und Durchzugsgebiet für viele Vogelarten.

⁷ (FIN Web, 2016)

Dieses Wiesenbrütergebiet wird durch die Autobahn von der Planungsfläche getrennt. Durch dieses erhebliche Störband (Autobahn) haben die kleinen Restflächen südlich der Autobahn keine nennenswerte Wichtigkeit für Wiesenbrüter und sind deshalb in der Karte nicht mehr enthalten. Im Flächennutzungsplan sind mit einer Linie die Begrenzungen der jeweiligen Lebensraumkartierung wiesenbrütender Vogelarten für das Jahr 1992 und 1980 nachrichtlich dargestellt. Diese Darstellung hat jedoch aufgrund der oben beschriebenen Situation keine Relevanz mehr.

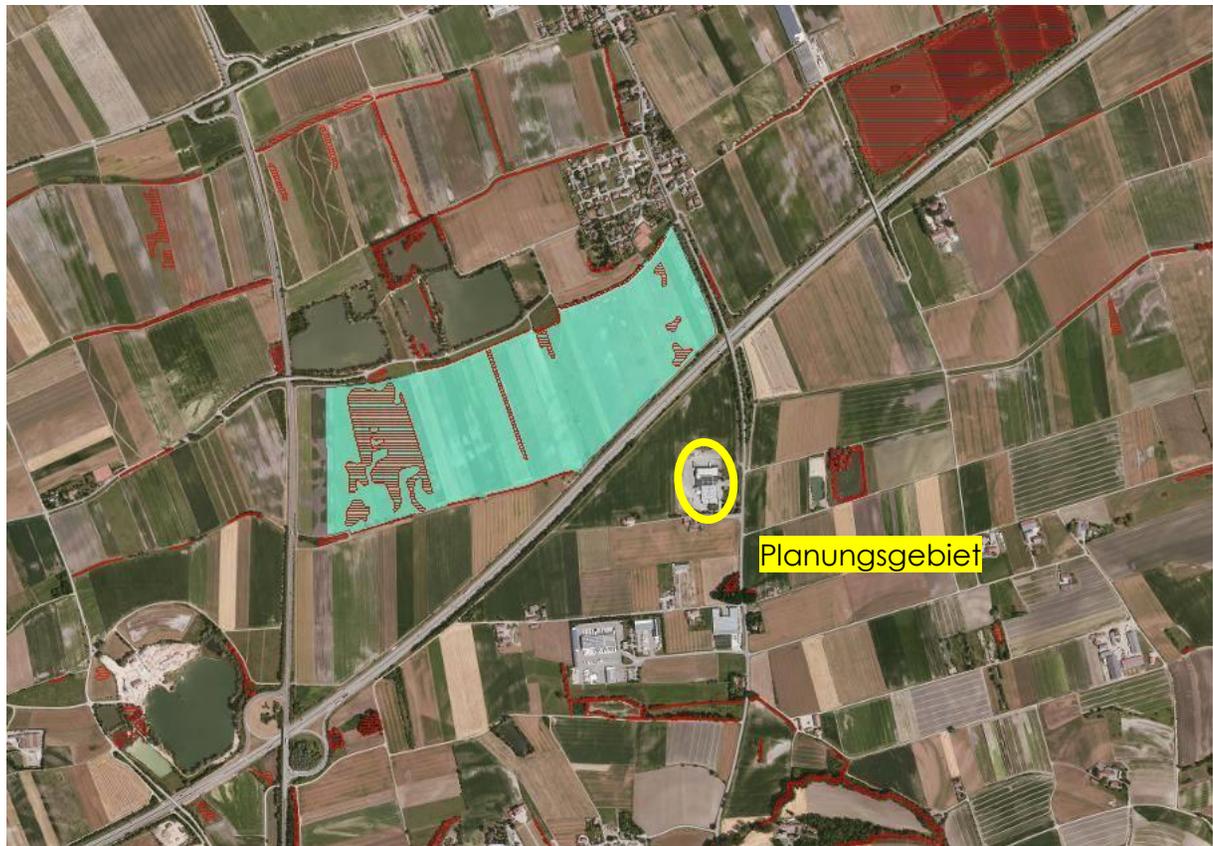


Abb. 2: Schutzgebiete und Biotope

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

Auswirkungen auf eventuelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgebieten und der geplanten Bebauung können mit größter Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

9.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG⁸ 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.31 sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

8 (BNatSch, 2013)

9.5 Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Pilsting und im Stadtgebiet von Landau a. d. Isar erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁹

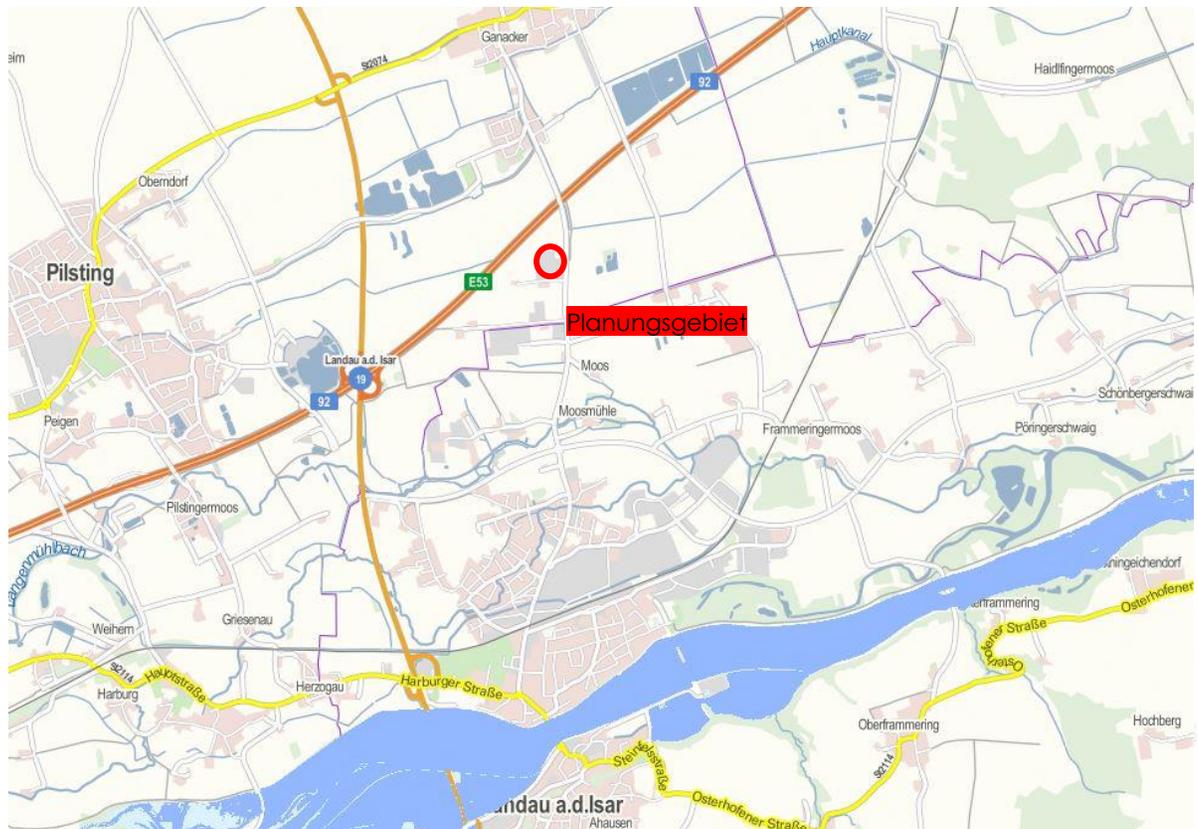


Abb. 3: Überschwemmungsgebiete

⁹ (BayernViewer, 2016)

9.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutz

Einzeldenkmäler werden durch die Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Satz 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7242-0165: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7242-0207: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7242-0162: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Kreisgraben.“
- D-2-7242-0467: „Teilstück der Römerstraße Landshut-Moos“
- D-2-7242-0164: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7442-0346: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“



Abb. 4: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot)

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem größten Teil des Planungsgebietes befinden sich bereits Betriebsgebäude. Somit ist hier von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Auch durch den Neubau von Gewerbegebäude kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, da sich in einem Umkreis von etwa 1,5 km keine Baudenkmäler befinden.

9.7 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	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Das Plangebiet besteht überwiegend aus der Betriebsfläche des Fruchthofes und nur in einem kleinen Teilbereich aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.
Boden	x			x			x			Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können kleine Teilflächen verändert und versiegelt werden. Der größte Teil der Fläche ist jedoch bereits überbaut bzw. durch asphalt (Betriebsfläche) versiegelt.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wasser	x			x			x			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen niedrigen, intakten Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Sondergebietes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen sind im Bestand bereits bebaut und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Es befinden sich keine flächenhaften Schutzgebiete im Planungsgebiet.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Nicht bekannt
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das geplante Sondergebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden in ca. 150 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A 92 und der DGF 26 vorbelastet. Hier ist durch Lärmschutzmaßnahmen im späteren Bebauungsplanverfahren Vorsorge zu treffen. Um vom Planungsgebiet ausgehende kritische Emissionen auf Nachbargebäude zu verhindern, sind auf Bebauungsplanebene Lärmkontingente nach DIN 45691 zu ermitteln und festzusetzen. Gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. baulicher Schallschutz gegenüber der schützenswerten Bebauung sind zu erwarten. Die be-

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										absichtige Nutzung als Sondergebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht unter gewissen Ein- bzw. Beschränkungen möglich sein.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

9.8 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 31 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblich-	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p>Durch die Neuausweisung der Sondergebietsflächen ist mit Lärmemissionen zu rechnen, wobei bereits jetzt durch bestehenden Gewerbegebiete und die überörtlichen Straßen (A92 und DGF 26) eine Vorbelastung durch Lärm besteht.</p> <p>Das geplante Sondergebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden in ca. 150 m Entfernung vorbeiführenden Autobahn A 92 und der DGF 26 vorbelastet. Hier ist durch Lärmschutzmaßnahmen im späteren Bebauungsplanverfahren Vorsorge zu treffen.</p> <p>Um vom Planungsgebiet ausgehende kritische Emissionen auf Nachbargebäude zu verhindern, sind auf Bebauungsplanebene Lärmkontingente nach DIN 45691 zu ermitteln und festzusetzen. Gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. baulicher Schallschutz gegenüber der schützenswerten Bebauung sind zu erwarten. Die beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet wird aus immissionschutztechnischer Sicht un-</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 31 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblich-	erheblich		
				ter gewissen Ein- bzw. Beschränkungen mög- lich sein.	
				Genauere Festsetzungen auf der Ebene der FNPL sind nicht möglich, sie werden erst auf der nächsten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) getroffen.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		Auf den versiegelten und bebauten beste- henden Betriebsflächen ist kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorhanden. Die kleinflä- chige bestehende intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Ände- rung des Flächennutzungsplanes im Ände- rungsbereich des Deckblattes Nr.31 von Flä- che für den Gewerbebetrieb im Außenbereich zu einem Sondergebiet führt dabei nur zu sehr geringen Änderungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST- Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Im Vergleich zum derzeit gültigen Flächen- nutzungsplan ergibt sich durch die Änderung	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 31 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblich-	erheblich		
				durch das Deckblatt Nr. 31 im Verfahrensbe- reich nur eine sehr geringe zusätzliche Versie- gelung durch die geplante geringfügige Er- weiterung des bestehenden Betriebes. Das Schutzgut Boden erfährt somit nur einen sehr geringen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nut- zung der vorhandenen guten Anbindung an die überörtlichen Infrastruktur, der Reaktivie- rung bestehender Betriebsflächen und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu ge- planten Sondergebietsflächen wird dem Grundsatz „Flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST- Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforder- lich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser		X		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vor- läufig gesicherten Überschwemmungsgebie- tes und besitzt einen intakten, niedrigen Grundwasserflurabstand.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST- Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforder- lich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 31 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblich-	erheblich		
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nen- nenswerte Beeinträchtigung von kleinklima- tisch wirksamen Luftaustauschbahnen im Pla- nungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST- Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforder- lich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzel- nen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwir- kungen sind nicht zu erwarten.	Bei Nichtdurchführung ergäben sich keine Auswirkungen im Bezug auf die Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umwelt- schutzes.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Die Flächen befinden sich auf bereits bebau- tem Areal, sowie im Anschluss an die A 92 und die DGF 26 und weisen somit nur geringe Erho- lungsfunktion aus.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 31 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblich-	erheblich		
				Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 31 von Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbebetrieb im Außenbereich zu einem Sondergebiet führt dabei zu keiner wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Darstellung der Eingrünung im Deckblatt wird die Beeinträchtigung durch den Eingriff abgemildert.	Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Gewerbebetrieb im Außenbereich bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

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

Die Flächen würden weiterhin als Flächen für den Gewerbebetrieb im Außenbereich dargestellt bleiben. Die sehr geringen - geringen 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, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Der Grund der Planung ist die Standort- und Entwicklungssicherung der bestehenden Gewerbefläche „Fruchthof“.

9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem der Grund der Planung die Standort- und Entwicklungssicherung der bestehenden Gewerbefläche „Fruchthof“ ist, um auf diese Weise eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu erhalten, ergibt sich die Frage nach einem Alternativstandort nicht. Zudem kann mit dieser Ausweisung die ideale Verkehrsanbindung an überörtliche Straßen genutzt werden und es wird hier eine Fläche überplant, die durch die bestehenden Vorbelastungen (Autobahn, bestehender Betrieb) bereits erheblich vorbelastet ist.

9.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen der parallel erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes.

9.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

9.13 Zusammenfassung

Der Bereich ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan als Gewerbefläche im Außenbereich ausgewiesen.

Der Bestand wird durch die Deckblattänderung in ein städtebauliches Konzept gebracht, das zum Erhalt und zur Ansiedelung eines neuen Betriebes beitragen und die gesamte Fläche städtebaulich ordnen soll.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als sehr gering bis gering eingestuft und im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren erfasst und bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

X. 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 parallelen Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 22. Februar 2016
Geändert am 04. Juli 2016
Geändert am 26. September 2016

Für den Antragsteller:
Pilsting, den


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

.....
1. Bürgermeister
Josef Hopfensperger

Iggensbach, den 22. Februar 2016
Geändert am 04. Juli 2016
Geändert am 26. September 2016


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