

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG GE „AM HEUWEG“ IN GANACKER

BEGRÜNDUNG

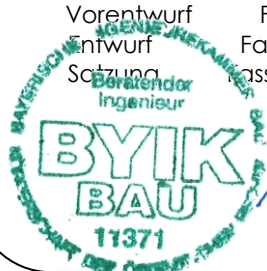


Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 19. März 2018
Entwurf Fassung 09. August 2018
Satzung Fassung 15. Oktober 2018

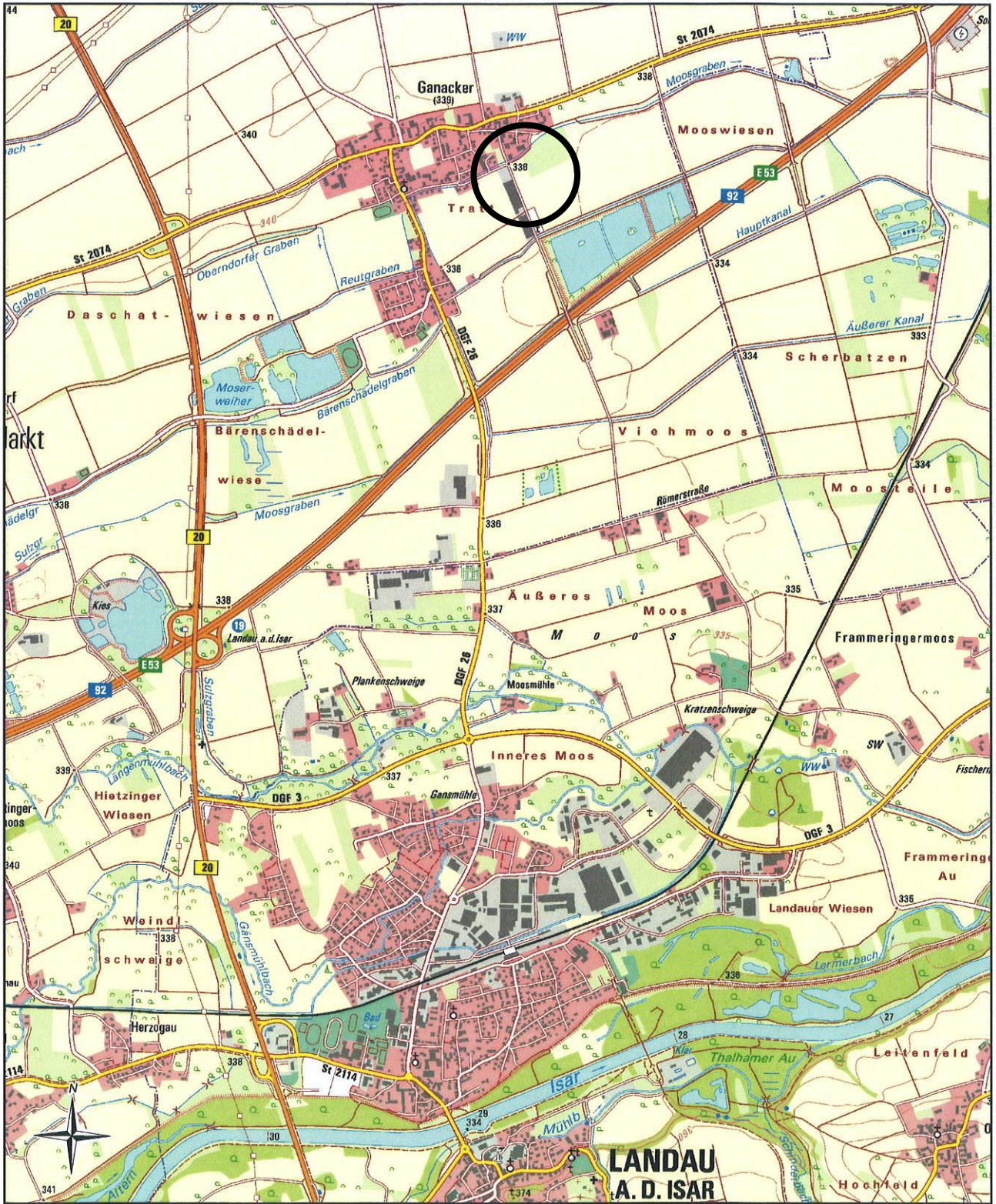


Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



0.0 258.6 517.2 775.8
Meter

Inhaltsverzeichnis

I.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Räumliche Ausdehnung	3
1.3.	Derzeitige Nutzung	3
1.4.	Topographie	4
1.5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	4
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Planungsauftrag	6
2.3.	Vorgaben und Bindungen	6
2.4.	Planungsanlass und -ziel	10
III.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.	Sonstige Festsetzungen	11
IV.	ERSCHLIEßUNG	12
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung	12
4.2.	Wasserversorgung	13
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	14
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	14
4.5.	Stromversorgung	15
4.6.	Abfallentsorgung	16
4.7.	Telekommunikation	16
4.8.	Erdgasversorgung	16
4.9.	Alternativenergien	17
4.10.	Baugrund, Baugrubenaushub und Mutterboden	17
V.	IMMISSIONSSCHUTZ	18
5.1.	Lärm	18
5.2.	Staub- und Geruchsimmissionen	19
5.3.	Lichtemissionen	19
VI.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	20
6.1	Bestandteile der Planung	20
6.2	Fachliche Ziele Natur- und Landschaftspflege	20
6.3	Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen	20
VII.	LANDWIRTSCHAFT	21
IIX.	ALTLASTEN	21
IX.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	21

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Am Heuweg“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A92, am südöstlichen Ortsrand von Ganacker in unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Misch- und Dorfgebietsflächen der Ortschaft Ganacker. Ganacker liegt im Osten der Marktgemeinde Pilsting, ca. 3 km östlich von Pilsting. 1,8 km südlich befindet sich die Gemeindegrenze zu Landau a.d. Isar. Südlich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für einen Erwerbsgartenbau ausgewiesen.

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.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Erschließungsstraße „Heuweg“ und im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung des „Tratwiesenwegs“, sowie den wegbegleitenden Moosgraben als Gewässer 3. Ordnung. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.2. Räumliche Ausdehnung

Das Plangebiet des GE „Am Heuweg“ in Ganacker erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit einer Länge von ca. 120 m und erreicht in Ost-West-Richtung eine Breite von ca. 50 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Am Heuweg“ umfasst eine Gesamtfläche von 6.000 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 2398 Gemarkung Ganacker.

1.3. Derzeitige Nutzung

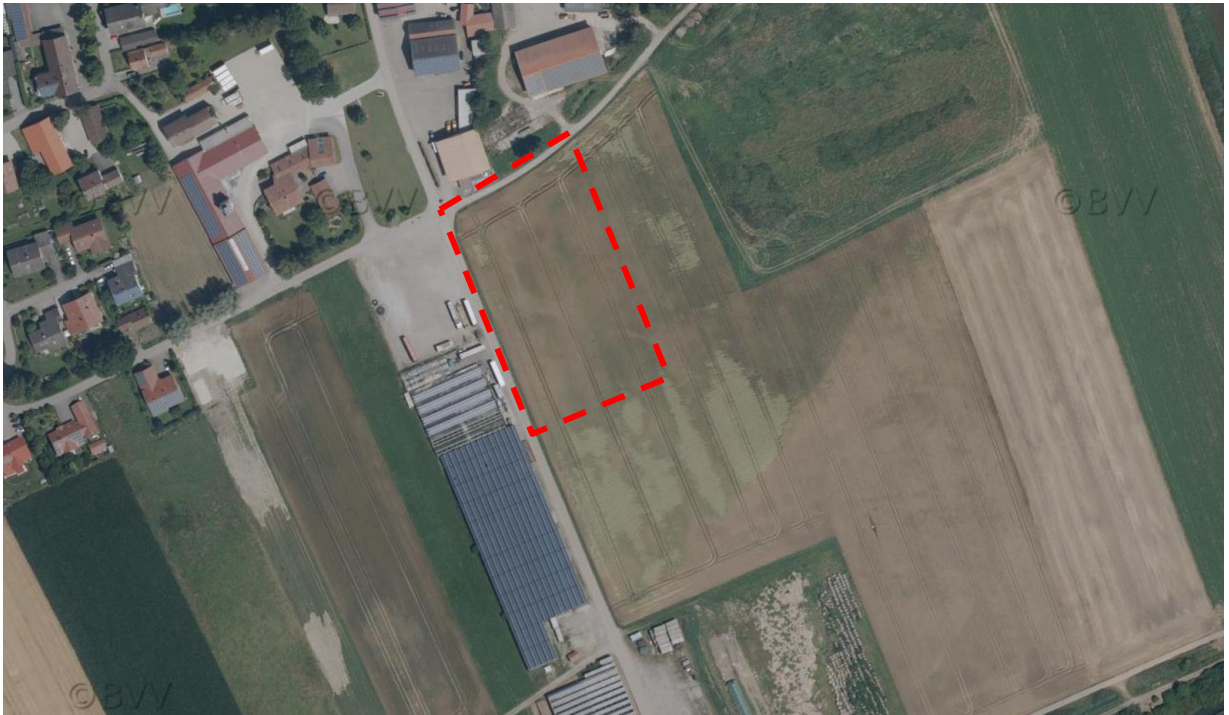
Im derzeit rechtsgültigen Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Fläche wird aber derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Fläche setzt sich als freie Flur nach Süden und Osten hin fort.

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen.

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

Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte 20 KV-Hochspannungsleitung wurde abgebaut und ist nicht mehr vorhanden.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Deckblatts kann als relativ eben betrachtet werden. Das mittlere Geländeniveau liegt bei ca. 336,50 m ü.NN..

1.5. Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit „Donau – Isar – Hügelland (062) und der Untereinheit „Hankofener Hügelland (062.30) zuzuordnen. Demzufolge findet man hier sandige Lehm Böden (z. T. tonig) mit einer insgesamt zuverlässigen Sickerfähigkeit vor.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die hier behandelte Maßnahme in einem wassersensiblen Bereich, jedoch in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiet.

Der beiliegende Geotechnische Bericht Nr. 2017-1603 vom 20.12.2017 des Büros ifb Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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 und die Abdichtung der erdberührenden Bauteile sind auf den vorhandenen Baugrund und den angegebenen Grundwasserzustand abzustimmen.

Beschreibung der Bodenschichten:

Unter dem Oberboden befindet sich ein Homogenbereich 1 von 1,4 bis 1,9 m Tiefe mit schwach kiesigem, schwach feinsandigem und teilweise tonigem Schluff mit organischen Beimengungen. Die Konsistenz ist weich bis steif. Ebenfalls wurde hier Ton mit weicher Konsistenz angetroffen. Der Homogenbereich 1 besitzt eine geringe bis mäßige Scherfestigkeit und Verdichtungsfähigkeit. Die Durchlässigkeit ist mittel bis sehr gering.

Unter dem Homogenbereich 1 befinden sich Schotterablagerungen mit schwach sandigem bis schluffigem Kies in einer Mächtigkeit von 1,1 bis 3,6 m. Diese sind scherfest und eine mittlere bis gute Verdichtungsfähigkeit und großer Durchlässigkeit. Jedoch liegt diese Bodenschicht unter dem erkundeten Grundwasserspiegel.

Unter der Schotterschicht finden sich weitere bindige Bodenschichten.

Grundwasserverhältnisse:

Bei der Baugrunderkundung wurden Grundwasserstände bis ca. 0,9-1,1 m unter GOK erkundet. Der max. Grundwasserstand ist bei Geländeoberkante anzunehmen.

Versickerung:

Eine Versickerung ist nicht möglich.

Altlasten:

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch im Rahmen der Felderkundung wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontamination festgestellt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten

2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Marktgemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 11.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Am Heuweg“ in Ganacker 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. Die integrierte Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung wird durch das Planungsbüro Jocham + Kellhuber aus Iggenbach erstellt. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Büro GeoPlan GmbH aus Osterhofen erarbeitet. Das geotechnische Gutachten wurde durch das Büro ifb Eigenschenk GmbH aus Deggendorf erstellt.

2.3. Vorgaben und Bindungen

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.

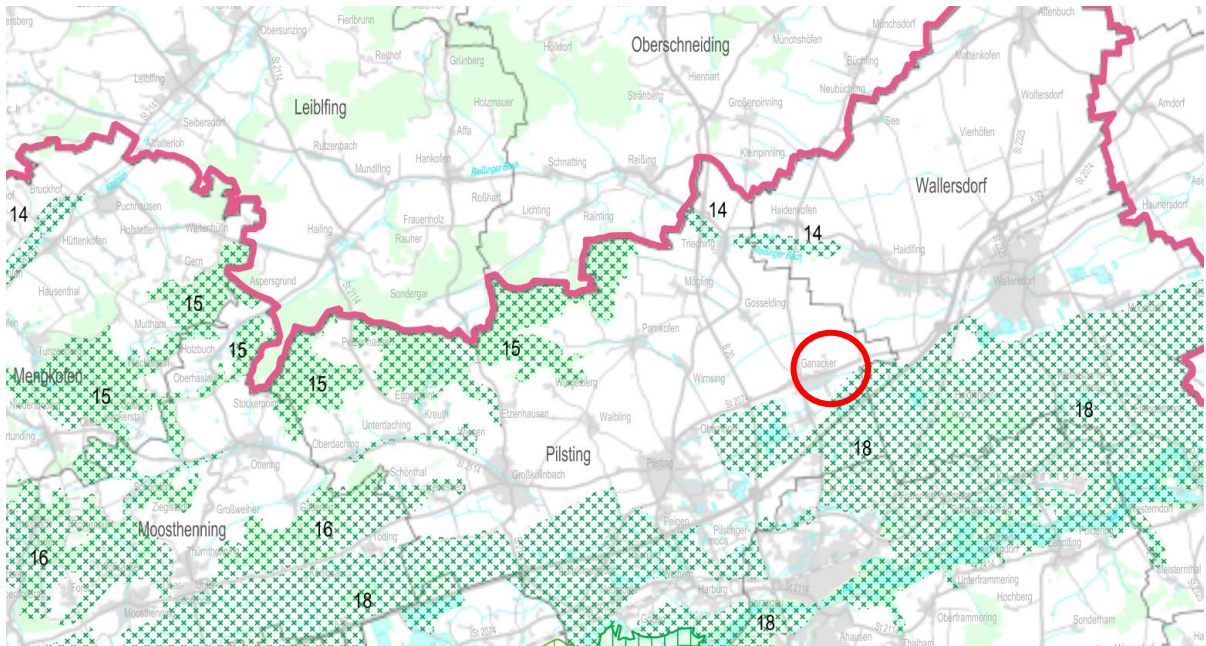
Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:

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

Somit ist in diesem Bereich anzustreben, vielseitige Arbeitsplätze zu schaffen. Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sind von besonderer Bedeutung.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebietes (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 29.12.2006) gem. Regionalplan 13. Hier erstreckt sich großflächig das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 „Isar, Isarraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal“. Dieses zieht sich überwiegend nördlich entlang der Autobahn durch die Region.



Auszug aus dem Regionalplan 13 (ohne Maßstab)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Ebenfalls lautet ein weiterer Grundsatz Stärkung der Wirtschaft (LEP 2013 5.1 Grundsatz):

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

Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung v.a. die Ansiedlung kleinerer, örtlicher Betriebe ermöglicht und dadurch Arbeitsplätze geschaffen werden.

Grundsatz des Flächensparens (LEP 2013 3.1):

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Diesem Grundsatz wird ebenfalls entsprochen, nachdem für das geplante Baugebiet die erforderliche Erschließungsstraße bereits vorhanden ist und weitere gewerbliche Ansiedlungen sich in unmittelbarem Anschluss befinden.

Durch die Ausweisung östlich der bestehenden Erschließungsstraße „Heuweg“ hat die Gemeinde den Gedanken einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform gewahrt.

Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 2013 3.3):

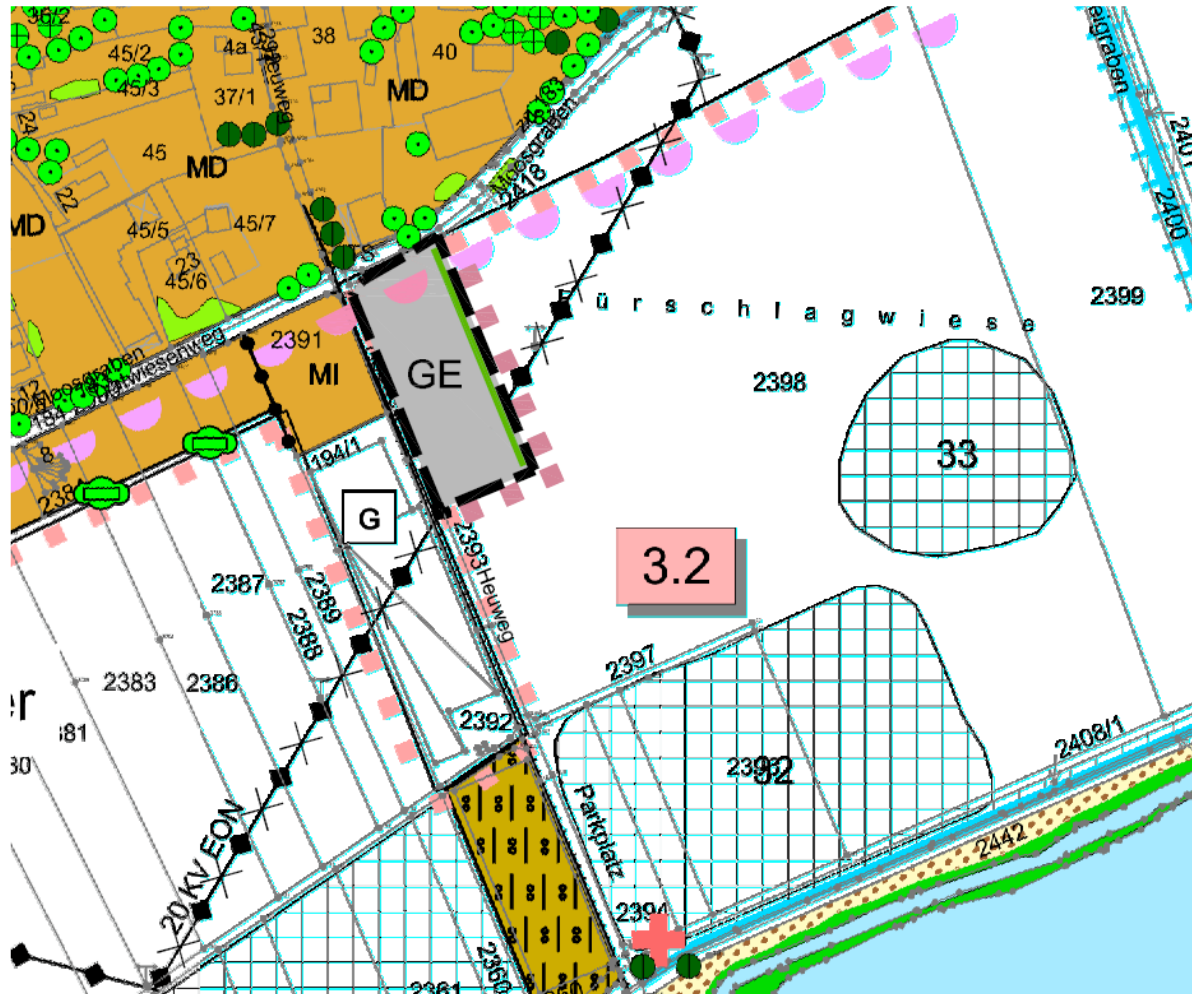
Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Diesem Ziel wird entsprochen, da die Erweiterung unmittelbar an bestehende Gewerbe- und Siedlungsflächen angebunden ist und über den bestehenden „Heuweg“ erschlossen ist.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt.

Mit der Genehmigung des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom 29.08.2017 durch das Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde die Planungsfläche bereits als Gewerbefläche dargestellt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Deckblatt Nr. 37 zum FNP (ohne Maßstab)

Der Planungsbereich liegt in einer Fläche innerhalb des kartierten Lebensraumes wiesenbrütender Vogelarten von 1992 (Art. 13 d (§) BayNatSchG).

Die dargestellte Trasse der 20kV-Freileitung ist nicht mehr vorhanden, da sie von der Bayernwerk AG abgebaut wurde.

Sonstige Bindungen:

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal. Ca. 1 km südwestlich liegt das Wiesenbrütergebiet „Bärschädelwiesen“. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder NATURA 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

2.4. Planungsanlass und -ziel

Eine 6.000 m² große, bislang als Acker genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Im Deckblatt Nr. 37 zum Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Gewerbe dargestellt.

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung kleinerer ortsansässiger Betriebe wird in angebundener Lage eine sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft Ganacker erreicht und der örtliche Bedarf gedeckt.

Die Ortschaft Ganacker verfügt im Norden über ein kleineres Gewerbegebiet. Im Umkreis des geplanten Geltungsbereichs sind jedoch bereits mehrere Gewerbebetriebe wie z.B. eine Autoreparaturwerkstätte und eine Schreinerei angesiedelt, ebenso befindet sich westlich des Planungsgebiets ein ca. 14 ha großes Areal für Erwerbsgartenbau mit großflächigen Glashäusern und Photovoltaik-Anlagen. Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden.

In der Marktgemeinde Pilsting, nicht nur am Hauptort, ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Entwicklung von verträglichen Kleingewerbeansiedlungen für Einheimische und Existenzgründer angestrebt. Eine eigenständige Lebens- und Arbeitsstruktur soll gesichert und ausgebaut werden. Der Markt Pilsting möchte bewirken, dass dadurch auch die Bevölkerungsentwicklung möglichst stabil bleibt und der allgemeine demografische Rückgang so gering wie möglich gehalten werden kann. Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wirtschaftsstandort soll zudem gestärkt werden.

Die angestrebte Ausweisung von neuen Gewerbeflächen für Ortsansässige in Ganacker wurde im aktuellen Dorferneuerungsverfahren mit Förderung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern im Leitbild festgelegt.

Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich derzeit nicht.

Vor diesem Hintergrund soll die derzeitige landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an bestehende Misch- und Dorfgebiete nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden, um der Baulandnachfrage gerecht zu werden.

III. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung der Baufläche „Am Heuweg“ in Ganacker als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 2 bebaubare Parzellen vor.

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauNVO; zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen, Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Auf Grund der unterschiedlich zulässigen Emissionskontingente wird der Geltungsbereich in 2 Gebiete (GE₁ und GE₂) geteilt.

Für beide Flächen gelten die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 und Geschossflächenzahl GFZ mit 2,0. Die traufseitige Wandhöhe wird bezogen auf die umgebende Bebauung und die Festsetzung der Wandhöhe im bereits bestehenden Bebauungsplan GE „Am Trätwiesenweg“ nordwestlich des Geltungsbereichs auf 8,0 m begrenzt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Osten hin ist nicht vorgesehen.

Durch die großzügigen „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

3.2. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den Textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts Nr. S1711107 des Ingenieurbüros GeoPlan GmbH aus Osterhofen vom 24.11.2017 wurden für GE₁ und GE₂ Emissionskontingente vergeben.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [db(A) je m ²]		
Teilfläche:	Tag	Nacht
GE ₁	60	40
GE ₂	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Pilsting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

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.

Im Osten des Geltungsbereichs wird eine abschirmende Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

IV. Erschließung

4.1. Straßen- und Wegeanbindung

Äußere Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Tratwiesenweg“ und „Heuweg“.

Innere Erschließung:

Je Parzelle ist eine Grundstückszufahrt von der angrenzenden Erschließungsstraße „Heuweg“ mit max. 8 m Breite zulässig. Ein Abstand der Zufahrt von der Kreuzung Heuweg - Moosgraben von mind. 15 m ist einzuhalten. Eine innere Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

Wirtschaftswege:

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege angefahren werden. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird demnach nichts verändert.

4.2. Wasserversorgung

Trink- und Brauchwasser:

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Erschließungsstraße „Tratwiesenweg“. Diese ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

Weiterführende Untersuchungen bezüglich der Wasserversorgung (Wassermenge, Druckverhältnisse usw.) wurden vom Ingenieurbüro Schlecht nicht durchgeführt und obliegen der Marktgemeinde Pilsting. Sollte durch die Baugebietsausweisung ein gesteigerter Wasserbedarf bestehen, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanung 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 Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss 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 vorhandenen 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 Grundstückseigentümer zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 verwendet werden, die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind.

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. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal im bestehenden „Tratwiesenweg“ und wird weiter zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar zugeführt. Dazu ist eine Verlegung eines Kanals unter dem „Heuweg“ erforderlich. Bei Bedarf (Klärung im Rahmen der Einzelbauvorhaben) kann auch ein Anschluss über eine Pumpstation und Druckleitung am bestehenden Kanalnetz erforderlich sein.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN EN 12 056 Schutz gegen Rückstau).

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser:

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nur bedingt gegeben. Zudem liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 1 m unter GOK. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsmulde an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesammelt werden. Der anstehende bindige Boden wird in diesem Bereich durch kiesiges Material bis zum anstehenden sickerfähigen Kies ersetzt. Somit ist hier eine Versickerung möglich. Für den Fall eines hohen Grundwasserstands und einem Regenereignis wird ein Überlauf zum „Moosgraben“ nördlich der Planungsfläche hergestellt.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser zu erfolgen. Es ist von einem hohen Grundwasserstand und von Einschränkungen im Hochwasserfall auszugehen. Die Bemessung der Regenwasserversickerung und die Höhenlage des Grundstückes sind im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung abzuhandeln. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

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

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

Wassergefährdende Stoffe:

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (AwSV) nicht eingehalten werden.

4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG im „Heuweg“ und im „Tratwiesenweg“ gewährleistet. Die oberirdische 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG über dem Planungsgebiet wurde entfernt.

Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

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

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Spartenträger und der Gemeinde geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3 – GUV I 5190) 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. Über die bestehende Erschließungsstraße „Heuweg“ sind alle Parzellen anfahrbar. 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 in der Erschließungsstraße „Tratwiesenweg“ problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Ein Breitbandausbau mittels FTTH-Technik der Telekom ist für das Gebiet vorgesehen. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 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 Gasnetzes der Energienetze Bayern GmbH im „Heuweg“ problemlos angebunden werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Spartenträgern abgestimmt.

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.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

4.10. Baugrund, Baugrubenaushub und Mutterboden

Der beiliegende Geotechnische Bericht Nr. 2017-1603 vom 20.12.2017 des Büros ifb Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird jedoch empfohlen, die Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke und die Abdichtung der erdberührenden Bauteile sind auf den vorhandenen Baugrund und den angegebenen Grundwasserzustand abzustimmen.

Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser:

Im Baugebiet ist mit Grundwasser, sowie Oberflächenwasser auf Grund des hohen Grundwasserspiegels zu rechnen. Bei der baulichen Ausbildung von Kellern oder unterirdischen Bauteilen müssen entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorgesehen werden (weiße Wanne). Zum Schutz gegen Starkniederschläge sind alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Das Errichten eines Bauwerks im Grundwasser ist im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes genehmigungspflichtig.

Für nicht-unterkellerte Gebäude wird empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillARBrechende Schicht vorzusehen.

Baugrubenaushub:

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

V. Immissionsschutz

5.1. Lärm

Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts Nr. S1711107 des Ingenieurbüros GeoPlan GmbH aus Osterhofen vom 24.11.2017 wurden für GE₁ und GE₂ Emissionskontingente vergeben.

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [db(A) je m ²]		
Teilfläche:	Tag	Nacht
GE ₁	60	40
GE ₂	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Pilsting zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

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.

5.2. Staub- und Geruchsimmissionen

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

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den 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.

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-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

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

VI. Grünordnung, Natur und Umwelt

6.1 Bestandteile der Planung

Der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4, Abs. 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan. Der Grünordnungsplan besteht aus den grünordnerischen Festsetzungen (planlich und textlich), der Eingriffsregelung und dem Umweltbericht.

6.2 Fachliche Ziele Natur- und Landschaftspflege

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

Eine kurze Einschätzung der Baufenster, der Erschließung und der Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes ergibt, dass durch die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung und damit der Eingriffsminimierung, ein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist. Durch die Einbeziehung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im unbeplanten Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Eingriff in den Naturhaushalt auf diesen Flächen gegeben, so dass ein Ausgleichserfordernis besteht.

6.3 Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen

Entlang der Grenze des südlichen Geltungsbereiches wird ein Streifen in einer Breite von 6 m als 2-3-reihige Gehölzpflanzung festgesetzt. Durch diese Maßnahme kann ein ökologisch wirksamer Ortsrand aufgebaut werden.

Aufgrund der Lage im Wiesenbrüteregebiet wird entlang der Grenze des östlichen Geltungsbereiches die Ansaat einer blütenreichen Wiesenflächen mit Regiosaatgut, sowie die Anlage von flachen, mähbaren Seigen festgesetzt.

Entlang des Heuweges wird der Aufbau einer Baumreihe mit Bäumen I. Ordnung festgesetzt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes entsprochen. Die Fläche wird im Anschluss an bestehende Mischgebietesflächen auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ohne jeglichen Strukturen ausgewiesen.

VII. Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich und südlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege angefahren werden. Grundstückszufahrten zu den Parzellen sind ausschließlich von der Erschließungsstraße „Heuweg“ her zulässig. Zufahrten vom Wirtschaftsweg her sind nicht zugelassen. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

Der Markt Pilsting verpflichtet sich, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes GE „Am Heuweg“ in Kauf genommen werden.

II. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch im Rahmen der Felderkundung wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontamination festgestellt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

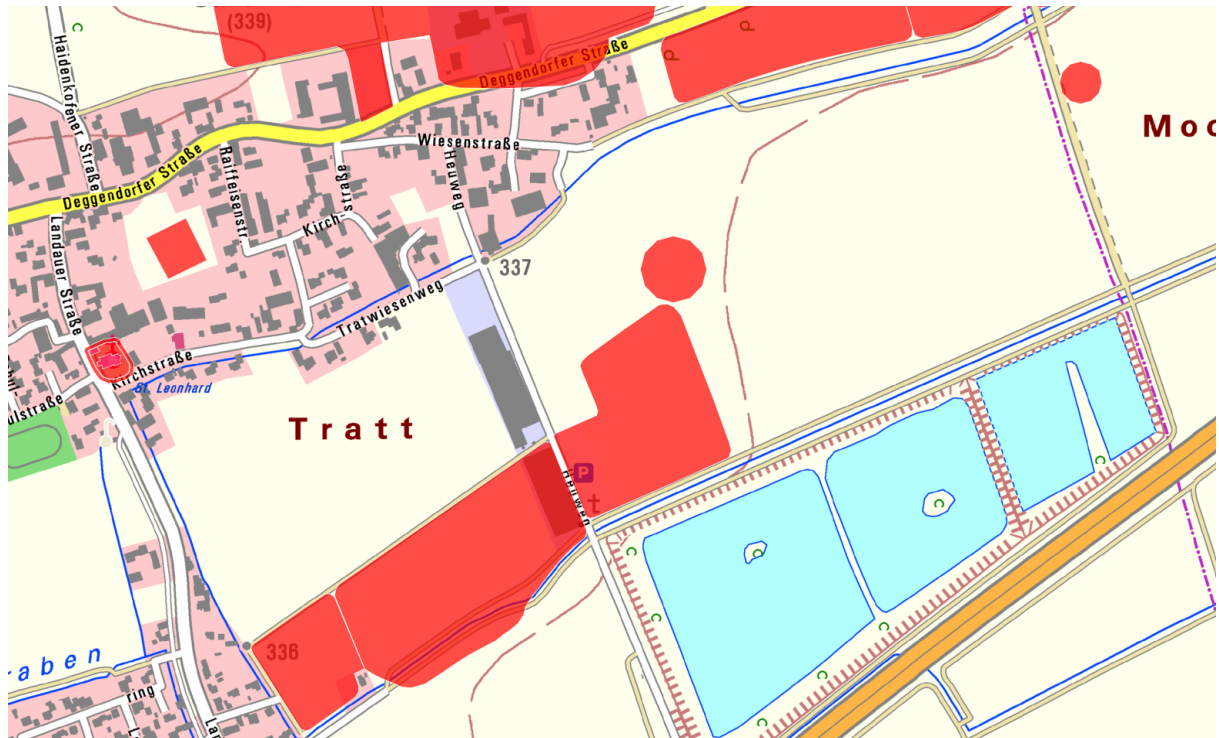
IX. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler:

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Auf Grund der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche. Südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich die kartierten Bodendenkmäler D-2-7242-0141 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlich-frühneuzeitlicher Zeitstellung) und D-2-7242-0142 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung). Weiter südlich liegt das kartierte Bodendenkmal D-2-7242-0140 (Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, verebnete vorgeschichtliche Grabhügel) und im Norden D-2-7242-0143

(Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit, verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Bauflächen abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese 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 (Herr H. Höbler) 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 Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

Baudenkmäler:

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden. Ca. 410 m westlich des Planungsgebiets an der Kirchstraße 3 liegt ein historisches Bauernhaus (D-2-79-132-22 Bauernhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Giebelschrot und zweiseitig umlaufendem Schrot, bez. 1789). Ein direkter Blickbezug ist nicht gegeben.

In 500 m Entfernung westlich an der Landauer Straße liegt die katholische Pfarrkirche St. Leonhard (D-2-79-132-20 Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm und Leonhardskette rings um die Kirche, 2. Hälfte 15. Jh., Sakristei 1679, Turmoberbau 1750; mit Ausstattung; Kirchhof mit Mauer, Portal und Heiligenhäuschen mit der Straße zugewandter Opferstock-Nische, wohl 18. Jh.; Friedhofskapelle, erbaut nach Plan von Dominikus Magzin, 1700/03). Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird durch die Planungsabsicht die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht in seiner Erscheinung beeinträchtigt.

Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Am Heuweg“ in Ganacker und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Vorentwurf Fassung 19. März 2018
Entwurf Fassung 09. August 2018
Satzung Fassung 15. Oktober 2018

Für den Antragsteller:
Pilsting, den


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

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

Entwurfsbearbeitung:
Vorentwurf Fassung 19. März 2018
Entwurf Fassung 09. August 2018
Satzung Fassung 15. Oktober 2018


Ursula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin