

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG MI „Ganacker-Süd“ in Ganacker

## BEGRÜNDUNG



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM:

23. Mai 2016

GEÄNDERT AM:  
GEÄNDERT AM:

25. Juli 2016  
24. Oktober 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

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	4
1.4.	Topographie	4
1.5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Planungsauftrag	6
2.3.	Vorgaben und Bindungen	6
2.4.	Planungsanlass	7
III.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.	Sonstige Festsetzungen	9
IV.	ERSCHLIEßUNG	10
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung	10
4.2.	Wasserversorgung	11
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	11
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
4.5.	Stromversorgung	13
4.6.	Abfallentsorgung	14
4.7.	Telekommunikation	15
4.8.	Erdgasversorgung	15
4.9.	Alternativenergien	15
V.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
5.1.	Lärm	16
5.2.	Staub- und Geruchsimmissionen	16
5.3.	Lichtemissionen	17
VI.	WERBEANLAGEN	17
VII.	GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	18
7.1	Bestandteile der Planung	18
7.2	Fachliche Ziele Natur- und Landschaftspflege	18
7.3	Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen	18
VIII.	LANDWIRTSCHAFT	19
IX.	ALTLASTEN	19
X.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	20

## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1. Lage**

Das Plangebiet MI „Ganacker-Süd“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A92, am südlichen Ortsrand von Ganacker in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Die Ortschaft Ganacker liegt im Osten der Marktgemeinde Pilsting, ca. 3 km östlich von Pilsting. 1,1 km südlich befindet sich die Gemeindegrenze zu Landau a.d. Isar. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße).

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Dingolfing - Landau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Pilsting in der Region 13 - Landshut. Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist die Marktgemeinde Pilsting als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar zugeordnet.

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

### **1.2. Räumliche Ausdehnung**

Das Plangebiet MI „Ganacker-Süd“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A92, am südlichen Ortsrand von Ganacker. Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße) und eine bestehende Wohnbebauung. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Weiterführung der Erschließungsstraße „Landauer Straße“ begrenzt. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet des MI „Ganacker-Süd“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 150 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von max. 156 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MI „Ganacker-Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.136 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Ganacker:

Flur-Nr. 2346

Flur-Nr. 2347 (Teilfläche)

Flur-Nr. 212/7

### 1.3. Derzeitige Nutzung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird derzeit auch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Fläche setzt sich als freie Flur nach Süden und Osten hin fort. Der bestehende Erschließungsweg auf Flur-Nr. 2346 wird im Rahmen der Ausweisung überplant und als Erschließungsstraße ausgebaut.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

### 1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung MI „Ganacker-Süd“ kann als relativ eben betrachtet werden. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 336,50 auf 335,25 m ü.NN. ab.

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.

### **1.5. Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Gem. dem beiliegenden Baugrundgutachten Nr. B1604069 vom 18.05.2016 des Büros Geoplan aus Osterhofen befindet sich unter einer 1,4 m bis 2,2 m dicken Deckschicht aus Schluff mit steifer und mittelplastischer Konsistenz eine mind. ca. 3,3 m mächtige sandige Kiesschicht, die sich zur Versickerung eignet. Ab einer Tiefe von 4,2 bis 5,0 m finden sich die tertiären Sedimente.

Gem. dem Geotechnischen Bericht liegt der Grundwasserspiegel geschlossen bei ca. 0,7-1,8 m unter GOK innerhalb der schluffigen Decklagen bzw. würmeiszeitlichen Kiesen. Vermutlich korreliert der erkundete Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Isar. Die Grundwasserfließrichtung kann nach Ost-Südost angenommen werden. Die Kiese erweisen sich als gut wasserdurchlässig.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die hier behandelte Baumaßnahme in einem wassersensiblen Bereich. Es sind somit vorliegend höher liegende Grund- und Schichtwasserspiegel bis zumindest Geländeoberkante möglich.

Gem. der 3,7 km entfernten Grundwassermessstelle Q6 in Landau kann abgeleitet werden, dass sich das Grundwasser zum Zeitpunkt der Erkundung im Bereich des normalen Grundwasserspiegels befand. Der höchste, gemessene Grundwasserstand an der Messstelle liegt um 335,04 m ü.NN.. Der Bemessungswasserstand wird demnach unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags mit 335,5 m ü. NN. angegeben.

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

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

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt.

## **II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 15.03.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung MI „Ganacker-Süd“, sowie die parallele Abänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 32 beschlossen.

### **2.2. Planungsauftrag**

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen am 15.03.2016 mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt. Die integrierte Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung wird durch das Planungsbüro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt. Das schalltechnische Gutachten, sowie das geotechnische Gutachten werden durch das Büro Geoplan GmbH aus Osterhofen erarbeitet.

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

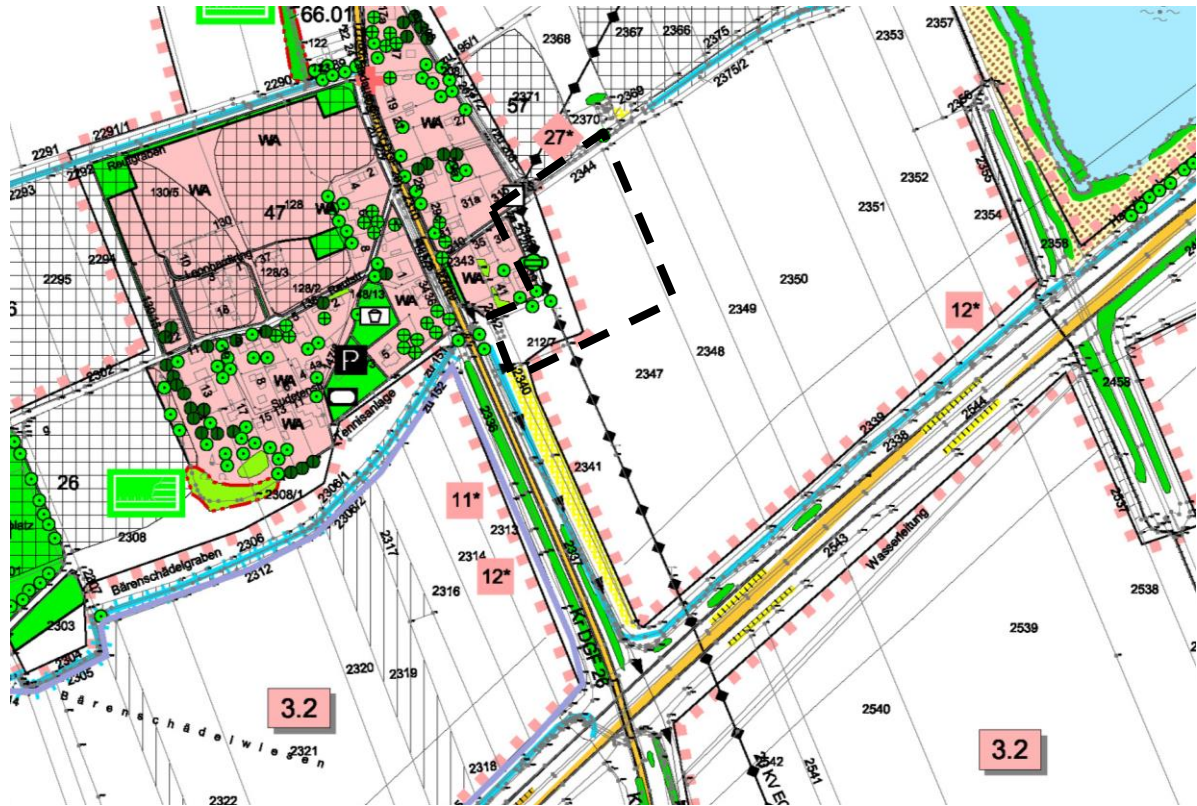
#### **Regionalplan und Landesentwicklung:**

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

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan:**

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

Die geplante Mischgebietsausweisung soll in einem parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 32 als Mischgebiet gekennzeichnet werden.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

Die dargestellte Trasse der bestehenden 20kV-Freileitung wird in der Planung insoweit berücksichtigt, da sie im Geltungsbereich unterirdisch verkabelt wird.

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Daneben wurden der Bebauungsplan mit Grünordnung nach den Grundsätzen des UVP - Gesetzes in ihren voraussehbaren Wirkungen auf die dort hervorgehobenen und hier konkret berührten Schutzgüter untersucht - soweit dies aus der Planungsdichte des Bebauungsplanes gefordert ist - und bewertet.

## 2.4. Planungsanlass

Die Ortschaft Ganacker verfügt über kein aktuelles Neubaugebiet, hat allerdings noch einige Baulücken innerhalb der Ortslage. Diese können jedoch nicht immer für die Wohn- und Gewerbeentwicklung genutzt werden, da durch private Interessen eine Veräußerung der Grundstücke derzeit nicht möglich ist.

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 Wohnsiedlungsentwicklung in Verbindung mit der Flächenausweisung von verträglichen Kleingewerbeansiedlungen für Existenzgründer angestrebt. Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes stellt an dieser Stelle außerdem eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Die Art der Bebauung ist entsprechend dem § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) vorgesehen.

### **III. Geplante bauliche Nutzung**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Ausweisung des Baugebiets MI „Ganacker-Süd“ als Mischgebiet und die Aufteilung der Planungsflächen nach § 6 Abs. 2 Satz 1-5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Satz 2-5 BauNVO ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung oder ein verträgliches Gewerbe ausgerichtet. Im südöstlichen Teilbereich der Planungsfläche ist ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Satz 6-8 BauNVO.

##### **MI<sub>1</sub>:**

Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Satz 1-5 BauNVO

GRZ	(max. zulässige Grundflächenzahl)	0,35
GFZ	(max. zulässige Geschoßflächenzahl)	0,7
WH	(Wandhöhe)	6,0 m
	traufseitige Wandhöhe max. 6,0 m ab FFB EG	
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

##### **MI<sub>2</sub>:**

Mischgebiet ausschließlich gem. § 6 Abs. 2 Satz 2-5 BauNVO

GRZ	(max. zulässige Grundflächenzahl)	0,5
GFZ	(max. zulässige Geschoßflächenzahl)	1,0
WH	(Wandhöhe)	6,0 m
	traufseitige Wandhöhe max. 6,0 m ab FFB EG	
E	nur Einzelhäuser zulässig	

Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 18 bebaubare Parzellen vor, davon 2 Parzellen ausschließlich für gewerbliche Nutzung. Das geplante Mischgebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen und somit einen attraktiven Wohnstandort einschl. verträglichem Gewerbe dar.

Bei den Parzellen ist eine breite Auswahl von Baugrundstücken zwischen 615 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so dass den unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Bauwerber Rechnung getragen wird.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind Unterkellerungen unzulässig.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bei weitestgehender freien Gebäudestellung. Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen wird eine Ortsrandeingrünung in Verbindung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

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

Durch die Anordnung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im Rahmen der Abstandflächen-Verordnung nach BayBO ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen zu den Grundstücksgrenzen gegeben.

Die Festsetzung der traufseitigen Wandhöhe auf max. 6,00 m ab OK FFB ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise. Als Wandhöhe gilt das Maß von FFB EG bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFB EG) darf max. 10 cm über der Mitte der Grundstückszufahrt betragen. Maßgeblich ist die mittlere Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße bei der Zufahrt.

### **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.

## **IV. Erschließung**

### **4.1. Straßen- und Wegeanbindung**

#### **Äußere Erschließung:**

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Kreisstraße DGF 26 („Landauer Straße“) und die davon abgehende bestehende Erschließungsstraße „Landauer Straße“.

#### **Innere Erschließung:**

Innerhalb des Baugebiets werden die Parzellen über eine geplante ringförmige Erschließungsstraße mit 5,15 m Breite erschlossen. Diese mündet im Norden jeweils wieder in die bestehende Erschließungsstraße „Landauer Straße“ ein. Somit ist die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben. Die bestehende Bebauung auf Flur-Nr. 212/5 wird durch eine Stichstraße von der geplanten Straße her verkehrlich angeschlossen. Hier wird jedoch keine Wendeplatte für Müllfahrzeuge errichtet, so dass die betroffene Parzelle den Restmüll zu den Abfahrtagen an der Erschließungsstraße im öffentlichen Grünstreifen abstellen muss. Die bestehende, nur teilweise ausgebaute Straße auf Flur-Nr. 2346 wird mit der geplanten Straßentrasse überplant. Hier wird auch die besteh. 20 kV-Leitung verkabelt.

Straßenbegleitend wird ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen angeordnet, der jeweils durch die Zufahrten zu den Grundstücken unterbrochen wird.

Im Westen des Geltungsbereichs führt ein wassergebundener Geh- und Radweg von der geplanten Erschließungsstraße auf den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen. Somit ist eine fußläufige Vernetzung der Bauflächen und des südlich angrenzenden Naturraums gegeben.

#### **Spielplatz:**

Die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes für den Geltungsbereich mit 18 Bau-parzellen wird als nicht erforderlich erachtet, da sich in 180 m Entfernung ein Spielplatz befindet.

#### **Parkplätze:**

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans MI „Ganacker-Süd“ nicht geplant.

### **Wirtschaftswege:**

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege im Westen und Norden 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 „Landauer Straße“. 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. Weiterführende Untersuchungen bezüglich der Wasserversorgung (Wassermenge, Druckverhältnisse usw.) wurden vom Ingenieurbüro Schlecht nicht durchgeführt und obliegen der Marktgemeinde Pilsting. Sollte durch die Betreiber ein gesteigerter Wasserbedarf bestehen, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanungen 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.

Der Wasserzweckverband Mallersdorf 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).

## **4.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal in der bestehenden „Landauer Straße“

und wird weiter über eine Druckleitung zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar zugeführt. Bei Bedarf (Klärung im Rahmen der Erschließungsplanung) kann auch ein direkter Anschluss des Schmutzwasserkanals an die Pumpstation unmittelbar im Westen des Geltungsbereichs erfolgen.

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

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

#### **4.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

##### **Niederschlagswasser:**

Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen der Erschließungsstraßen soll über eine Rückhaltung (Regen-Rückhaltebecken) über den bestehenden Regenwasserkanal dem Graben "Hauptkanal" zugeführt werden.

Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern. Hierbei wird auf das beiliegende Baugrundgutachten und der hohe Grundwasserstand hingewiesen.

Um eine ausreichende Reinigungsleistung zu gewährleisten, wird eine Mächtigkeit des Sickerraums über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens einem Meter gefordert. Bei einer Dimensionierung der Versickerung nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind die entsprechenden Grundwasserstände zu berücksichtigen. Diese Grundwasserstände sind bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen. Es ist nach derzeitigen Erkenntnissen aber nicht davon auszugehen, dass dieser Grundwasserflurabstand im Hochwasserfall eingehalten werden kann, sofern die Versickerungsanlagen geländegleich mit den aktuellen Bestandshöhen ausgeführt werden. Das hier behandelte Erschließungsgebiet liegt weiterhin in einem wassersensiblen Bereich. Im Hochwasserfall kann es daher zu Einschränkungen bei der Versickerung kommen. Ebenfalls wird auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen.

Es ist besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen quartären Kiese gegeben ist. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Im Hinblick auf die Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser wird daher eine Geländeerhöhung um mindestens 1,0 m dringend empfohlen, um die zur Reinigung erforderlichen Grundwasserflurabstände an diesem Standort erreichen zu können. Grundsätzlich werden hier sehr oberflächen-

nahe Versickerungseinrichtungen, wie z. B. Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung in Kombination mit Sickerschächten, empfohlen.

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

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

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

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:**

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.

#### **4.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG in der „Landauer Straße“ gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Hochspannungs- (110-kV) und Fernmeldeanlagen der Bayernwerk AG (ehemals E.ON Netz GmbH).

#### **20 kV- und 0,4 kV-Anlagen:**

Im Geltungsbereich befindet sich eine oberirdische 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG, die vom bestehenden Freileitungsmast südlich der Geltungsbereichsgrenze quer durch das Baugebiet zur Trafostation „301265 Ganacker G.2 (Siedlung)“ nördlich der Geltungsbereichsgrenze führt. Dieser Teilbereich wird vertragsgemäß im Zuge der Erschließung verkabelt. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan mit einem beidseitigen Schutzabstand von 2,5 m berücksichtigt und liegt unter der geplanten Erschließungsstraße bzw. in einem öffentlichen Grünstreifen.

Des Weiteren sind im Planungsbereich bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen bei der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338; Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) eingeholt wird.

Die elektrische Erschließung des Baugebietes ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4 kV-Niederspannungsortsnetzes der vorhandenen Trafostation Ganacker 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.

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.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

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 uns 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 (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

#### **4.6. Abfallentsorgung**

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

Die bestehende Bebauung auf Flur-Nr. 212/5 wird durch eine Stichstraße von der geplanten Straße her verkehrlich angeschlossen. Hier wird jedoch keine Wendepalette für Müllfahrzeuge errichtet, so dass die betroffene Parzelle den Restmüll zu den Abfahrtagen an der Erschließungsstraße im öffentlicher Grünstreifen abstellen muss.

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 Kabel Deutschland in der „Landauer Straße“ problemlos angebunden bzw. erweitert werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **4.8. Erdgasversorgung**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Gasnetzes der Energienetze Bayern GmbH in der „Landauer Straße“ problemlos angebunden werden.

#### **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.

## **V. Immissionsschutz**

### **5.1. Lärm**

Der schalltechnische Bericht Nr. S1603010 rev1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 07.07.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand mit insgesamt 5 m Höhe errichtet.

Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen:

Aus schalltechnischen Gründen sollte für die südlichen Parzellen im MI „Ganacker-Süd“ eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorgesehen werden.

Schutzbedürftige Räume sollten bei den Parzellen P4 – P5 und P13 – P18 nicht nach Süden ausgerichtet werden. Des Weiteren sollen schutzbedürftige Räume in den Parzellen P17 und P18 nicht nach Westen ausgerichtet werden.

Zusätzlich sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- Schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.
- Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden muss mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufweisen. Eingebaute Rolladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern.

Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

### **5.2. Staub- und Geruchsimmissionen**

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

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen 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. Werbeanlagen**

### **Allgemein:**

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverböten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

### **Werbeanlagen Gebäude:**

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

### **Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen):**

Pro Grundstück ist max. 1 Mastwerbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 3,0 m über Geländeoberfläche sein.

**Fahnenmasten:**

Auf einem Grundstück sind max. 2 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m über Geländeoberfläche sein.

**VII. Grünordnung, Natur und Umwelt****7.1 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.

**7.2 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 Lage der Erschließungsstraße 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.

**7.3 Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen**

Entlang der Grenze des östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereiches wird zur optischen Einbindung des geplanten Mischgebietes die Pflanzung eines 2-3-reihigen Gehölzstreifen aus Sträuchern in einer Breite von 4,5 m auf 75% der Grundstückslänge auf dem privaten Baugrundstück festgesetzt.

Zusätzlich wird ein Streifen in einer Breite von 6,5 m entlang des östlichen, südlichen und westlichen Randes des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Pflanzung verschiedene Gehölze und die Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung in den freien Bereichen festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen kann ein ökologisch wirksamer Ortsrand aufgebaut werden. Zudem wird der Straßenraum des gesamten Planungsgebietes und das geplante Regenrückhaltebecken mit Straßenbäumen überstellt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Ausweisung des Mischgebietes entsprochen. Die Fläche wird im Anschluss an be-

stehende Wohnbauflächen auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ohne jeglichen Strukturen ausgewiesen.

## **VIII. 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.

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 6,5 m breite öffentliche Ortsrandeingrünung (in Kombination mit einem Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand) vorgesehen. Damit wird entlang dieser Grundstücksgrenze der nachbarliche Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen (z.B. Beschädigung von Zäunen, Einsatz von Spritzmitteln) minimiert.

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 MI „Ganacker-Süd“ in Kauf genommen werden.

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

## **IX. Altlasten**

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

## **X. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern**

### **Bodendenkmäler:**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Lt. Einschätzung des Landratsamtes Dingolfing-Landau handelt es sich jedoch um eine archäologische Verdachtsfläche. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die kartierten Bodendenkmäler D-2-7242-0204 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und D-2-7242-0140 (Siedlung und Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, verebnete vorgeschichtliche Grabhügel). Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Ca. 2 Wochen vor dem Baubeginn muss mit einem Bagger mit Humusschaufel der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße 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:**

Die katholische Pfarrkirche „St. Leonhard“ (spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm) als auch ein historisches Bauernhaus (Bauernhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Giebelschrot und zweiseitig umlaufendem Schrot, bez. 1789) befinden sich in der Ortsmitte von Ganacker, ca. 580 m vom Planungsgebiet entfernt. Die geplante Bebauung liegt am südlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen der Pfarrkirche, als auch dem Bauernhaus und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohngebäude. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zu dem Bauernhaus besteht nicht. Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Dies ist auch bei der geplanten Bebauung mit den an die Umgebung angepassten zulässigen Wandhöhen gegeben. Deshalb wird die Pfarrkirche, als auch das Bauernhaus durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt.

Weitere Baudenkmäler liegen in ca. 2,3 km Entfernung in Pilsting und in Gosselding und ca. 3,4 km in Haidlfing. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und diesen Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung MI „Ganacker-Süd“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.**

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 23. Mai 2016  
Geändert am 25. Juli 2016  
Geändert am 24. Oktober 2016

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

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

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

Iggensbach, den 23. Mai 2016  
Geändert am 25. Juli 2016  
Geändert am 24. Oktober 2016

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