



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „RÖMERFELD IV“ Markt Pilsting

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

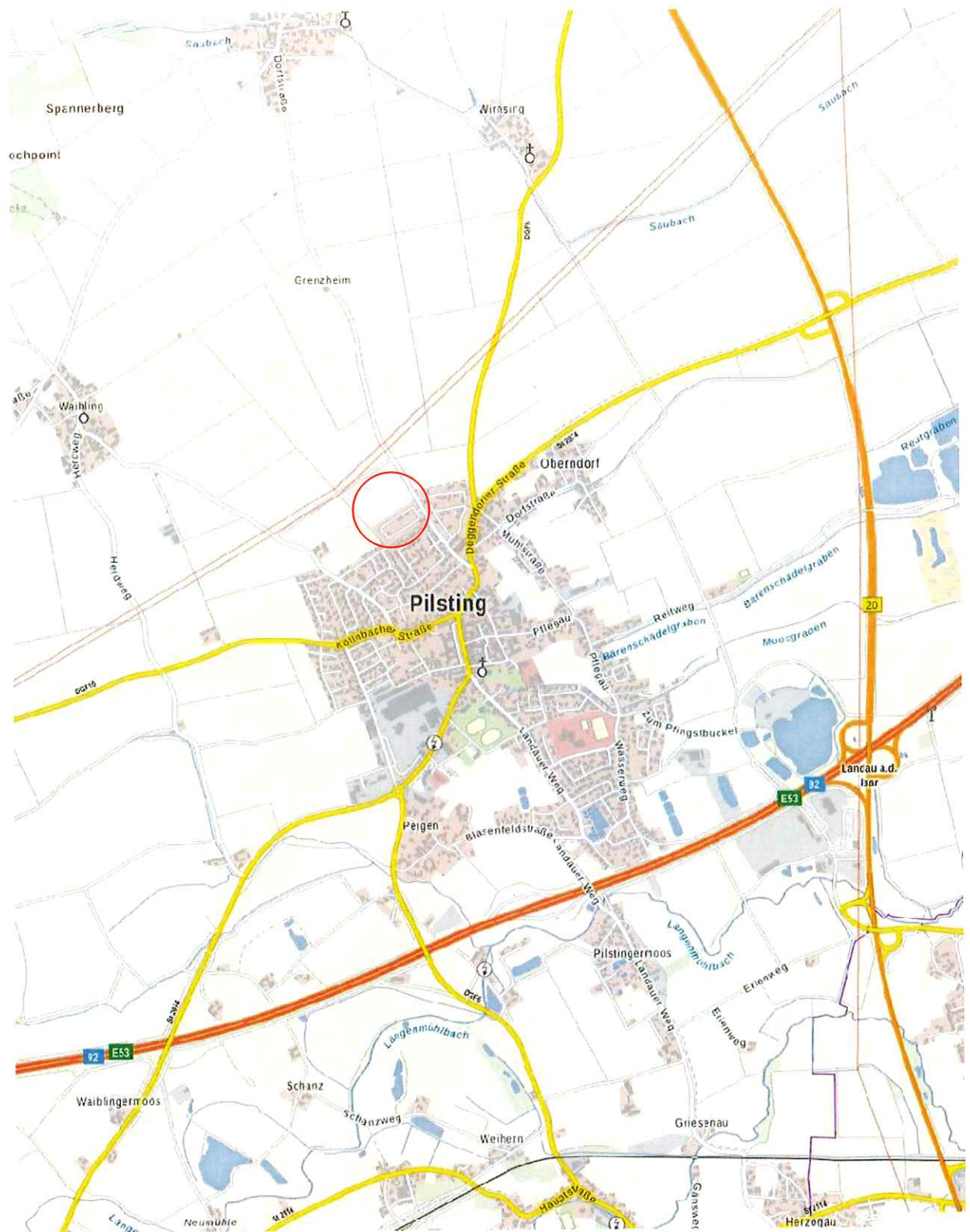
Begründung

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf	Fassung 26. November 2020
Entwurf	Fassung 25. Januar 2021
Feststellung	Fassung 29. März 2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Übersichtslageplan (Quelle: Bayernatlas)

Inhaltsverzeichnis

I. Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
1.1. Lage.....	4
1.2. Derzeitige Nutzung und Gegebenheiten	4
II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1. Aufstellungsbeschluss.....	7
2.2. Planungsauftrag.....	7
2.3. Vorgaben und Bindungen	7
2.4. Planungsanlass und -ziel	10
2.5. Planung	10
2.6. Landwirtschaft	13
2.7. Altlasten	14
2.8. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern	14
III. Grünordnerische Maßnahmen	16

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde Pilsting befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pilsting und liegt in der Gemarkung Pilsting. Östlich führt die Gemeindeverbindungsstraße „Parnkofener Straße“ am Geltungsbereich vorbei. Im Süden schließt das bestehende Baugebiet WA „Römerfeld III“ an. Westlich wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg begrenzt und daran anschließende landwirtschaftliche Felder. Im näheren Umfeld befindet sich ausschließlich Wohnbebauung. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Felder.

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

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

1.2. Derzeitige Nutzung und Gegebenheiten

Derzeitige Nutzung:

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde Pilsting erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von ca. 250 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 60 m und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.362 m².

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 Norden hin fort. Im Süden schließt das Baugebiet WA „Römerfeld III“ und im Südwesten das WA „Römerfeld I“ an, welche mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bebaut sind. Im Südosten, östlich der „Parnkofener Straße“, liegt das allgemeine Wohngebiet „Kellerfeld“.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

Topografie:

Das Gelände im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 52 kann als relativ eben betrachtet werden. Die durchschnittliche Höhe liegt bei ca. 345,20 müNN. Die Gemeindeverbindungsstraße „Parnkofener Straße“ liegt jedoch i.M. 80-90 cm höher als die Ackerflächen auf den Flur-Nr. 304 und 305/1.

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.

Boden- und Grundwasserverhältnisse:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde im Planungsgebiet durch das Büro Geoplan GmbH aus Osterhofen ein Baugrundgutachten erstellt.

Unter den anstehenden Oberböden (bis zu 70 cm tief) wurden bei allen Bohrungen bis zu den Tiefen von 1,50 m unter GOK bis 3,00 m unter GOK bindige bis gemischtkörnige Deckschichten erkundet. Diese wurden hier als schluffige und schwach sandige Tone in steifer Konsistenz sowie als teils schwach tonige, schwach bis stark sandige und teils schwach kiesige Schluffe in steifer bis halbfester Konsistenz sowie als stark schluffige Sande in steifer Konsistenz angesprochen.

Unter den oben genannten Decklagen wurden in allen Bohrungen noch die quartären Schotterablagerungen in Form von schwach schluffigen bis schluffigen und teils stark kiesigen Sanden in mitteldichter bis dichter Lagerung sowie in Form von stark sandigen und teils schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen in ebenfalls mitteldichter bis dichter Lagerung erkundet. Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung im Geltungsbereich ab der Bodenschicht der quartären Schottern möglich.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist mit der Einreichung des Bauantrages der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deposition verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten konnte in keiner der acht durchgeführten Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von maximal 4,10 m unter GOK (= 342,47 m NN bzw. 341,61 m NN) ein Grund- bzw. Schichtwasserspiegel eingemessen werden. Grundwasser ist hier voraussichtlich bei einer Höhe von ca. 340 m NN zu erwarten. Grundsätzlich ist witterungsbedingt aber mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten, wie z. B. in den bindigen Deckalgen, in allen Tiefen bis GOK, auch über einem geschlossenen Grundwasserhorizont, zu rechnen. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung zu beachten.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die Baumaßnahme weder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem wassersensiblen Bereich. Als Bemessungswasserstand wäre hier eine Höhe von 341,5 m üNN anzusetzen.

Altlasten:

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 21.09.2020 die Abänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 52 sowie die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Römerfeld IV“ beschlossen.

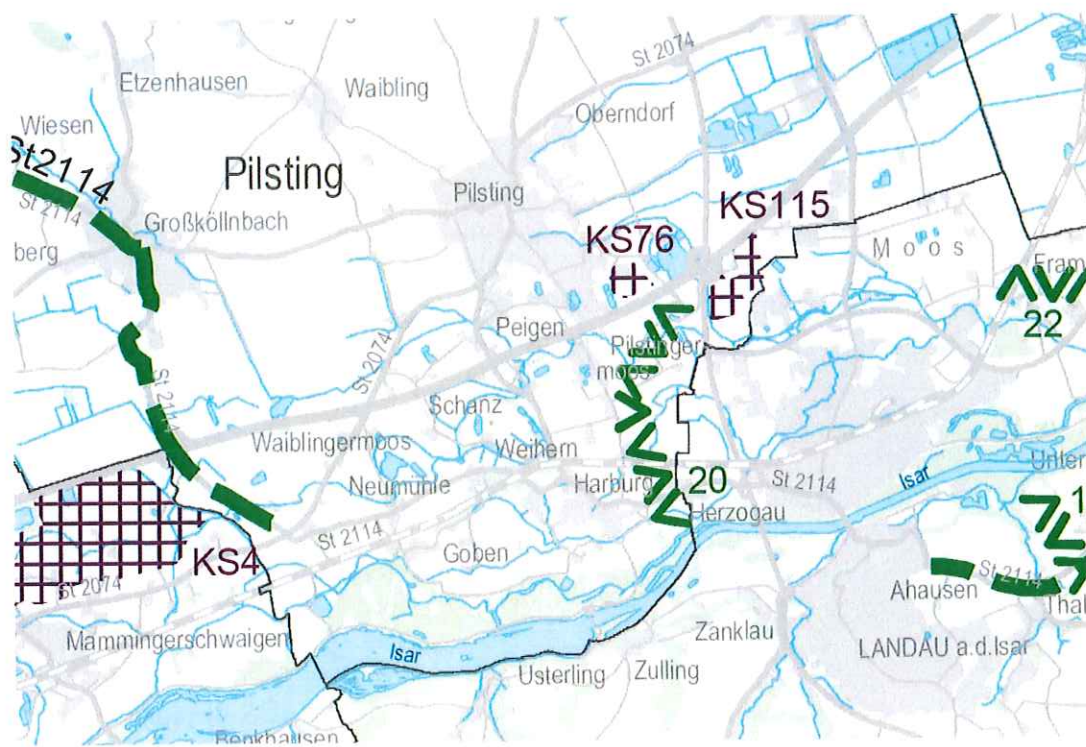
2.2. Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Architektur- und Ingenieurbüro Weber, Marktplatz 10, 94239 Ruhmannsfelden mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung inkl. der integrierten Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung beauftragt.

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.



Auszug aus dem Regionalplan Region Landshut 13

Das LEP sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

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 Raumes
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. (G)
3. Siedlungsentwicklung
 - 3.1 (G) Flächensparen
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.
 - 3.3 Vermeidung von Zersiedlung
 - 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

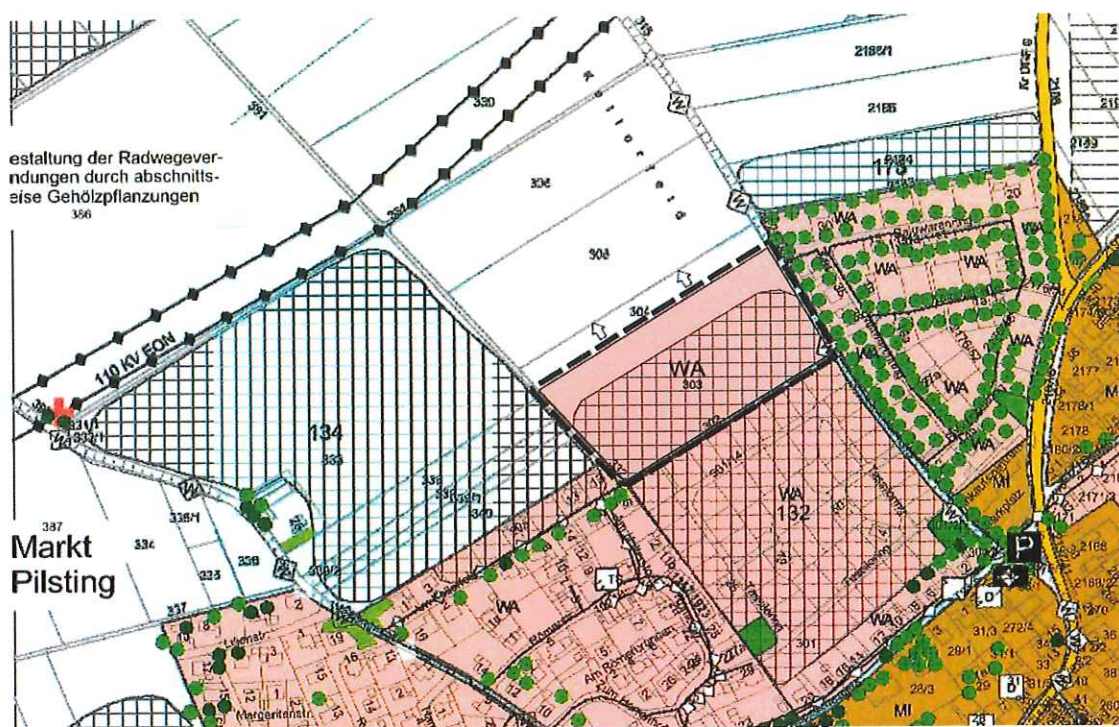
- Flächensparen (G)
- Vermeidung von Zersiedlung (Z)
- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Sicherung der Region als eigenständiger, gesunder Lebensraum (G)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen für den Markt Pilsting für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbaugebietsflächen zu schaffen.

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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die geplante allgemeine Wohngebietsausweisung soll in der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 52 als WA gekennzeichnet werden.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

Sonstige Bindungen:

Biotope oder Ökoflächen sind gem. Biotopkartierung Bayern im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal. Ca. 2,1 km östlich liegt das Wiesenbrütergebiet „Bärenschädelwiesen“. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder NATURA 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ weder ein Hochwassergebiet noch als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

2.4. Planungsanlass und -ziel

In der Marktgemeinde Pilsting ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung am Hauptort angestrebt. Die Funktion der Marktgemeinde Pilsting als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden.

Der Markt Pilsting hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsfläche für die Bebauung im Norden von Pilsting wurde sehr behutsam ausgewählt. Eine Erweiterung der Bebauung nach Norden und Westen soll für die Zukunft vorgesehen werden.

Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraßen und die Strom- und Telekommunikationsversorgung, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung stellt eine sinnvolle Erweiterung von Pilsting dar. Gerade die Ausweisung von Bauland im Anschluss an die Ortschaft an einer bereits vorhandenen Straße mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung. Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich derzeit nicht.

Ziel dieses Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

2.5. Planung

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pilsting stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO geändert werden.

Durch den Anschluss an bereits bestehende Bebauung und die Lage an der Gemeindeverbindungsstraße „Parnkofener Straße“ ist die Ausweisung als günstig anzusehen. Durch mögliche zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten ist der Standort auch langfristig nachhaltig.

Äußere Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Parnkofener Straße“ östlich des Planungsgebiets.

Innere Erschließung:

Innerhalb des Baugebiets werden die Parzellen über eine Stichstraße erschlossen, welche im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Römerfeld III“ eine Ringstraße darstellt. Somit ist die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben.

Spielplatz:

Die Errichtung eines Spielplatzes für den Geltungsbereich wird seitens der Marktgemeinde als nicht erforderlich erachtet. Am Tassiloring im Baugebiet „Römerfeld II“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Spielplatz. Über den umgebenden Wirtschaftsweg im Westen und die daran anschließenden Wege kann dieser Spielplatz fußläufig erreicht werden.

Wirtschaftswege:

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planungsbereichs können nach wie vor über den bestehenden Wirtschaftswege im Westen angefahren werden. Zum Anschluss des Baugebiets an den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen wird ein Fuß- und Radweg mit 1,50 m Breite geschaffen. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

Ver- und Entsorgung:

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Erschließungsstraße „Am Kellerfeld“ bzw. vom „Hallstatttring“. Die Wasserversorgung ist dem Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Pilsting zugeordnet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Erschließungsstraße „Hallstatttring“ und wird weiter zur vorhandenen kommunalen Kläranlage in der Stadt Landau a. d. Isar gefördert.

Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen der Erschließungsstraße wird über ein Teilsickerrohr in das bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken im benachbarten Geltungsbereich "Römerfeld III" eingeleitet. Dieses führt das Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal im Südwesten der Erschließungsstraße „Kellerfeld“ zu.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird von Markt Pilsting eingeholt.

Nach geotechnischem Bericht der Fa. Geoplan vom 18.11.2020 ist das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Die sickerefähige Bodenschicht beginnt dabei in ca. 3 - 4 m unter der bestehenden Geländeoberkante.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird mit Hilfe einer Zisterne, welche mind. 5m³ Rückhaltemenge haben muss, rückgehalten und gesammelt. Dieses Wasser kann beispielsweise zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne führt in eine Rigole, die dann das Niederschlagswasser in den tieferliegenden Schichten versickert.

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

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG an der nahegelegenen Trafostation Pilsting 18 gewährleistet. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hochspannungsanlagen der Bayernwerk AG.

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom und Vodafone in der Erschließungsstraße „Hallstattring“, problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Ein Breitbandausbau mittels FTTH-Technik der Telekom ist für das Gebiet vorgesehen. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen werden in allen Straßen vorgesehen.

Das Plangebiet kann durch Anschluss an die bestehende Gasleitung der Energienetze Bayern im bestehenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 302 Gemarkung Pilsting problemlos angebunden werden.

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.

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 und Leitungen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Verwaltung der Marktgemeinde Pilsting 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 die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden und darf als gesichert eingestuft werden. Über die geplante Erschließungsstraße sind alle Parzellen anfahrbar.

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 Erdwärmeressourcen zu nutzen, zur Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletsheizungen sind zu bevorzugen.

Immissionsschutz:

Lärm:

Ca. 280 m weiter östlich führt die Deggendorfer Str. (St 2074) vorbei. Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Staatsstraße liegt eine Wohnbebauung. Eine Vorabschätzung des Landratsamtes Dingolfing-Landau (Hr. Kainer) hat gezeigt, dass eine schalltechnische Untersuchung für das geplante allgemeine Wohngebiet auf Grund der Entfernung nicht notwendig ist.

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. Die gilt insbesondere für den bestehenden Wirtschaftsweg auf Flur-Nr. 332 Gemarkung Pilsting, der sich am südöstlichen Rand des Baugebiets befindet.

2.6. 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.

Eine Hofstelle mit Viehhaltung befindet sich südlich in ca. 380 m Entfernung auf Flur-Nr. 28/3 Gemarkung Pilsting. Lt. Aussage des Landratsamtes Dingolfing-Landau (Hr. Kainer) ist diese Hofstelle für die geplanten Wohnbauausweisung nicht relevant, da sich dazwischen bereits Wohnbebauung befindet.

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über die bestehenden Wirtschaftswege im Westen und Süden angefahren werden. 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 WA „Römerfeld IV“ in Kauf genommen werden.

2.7. 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.

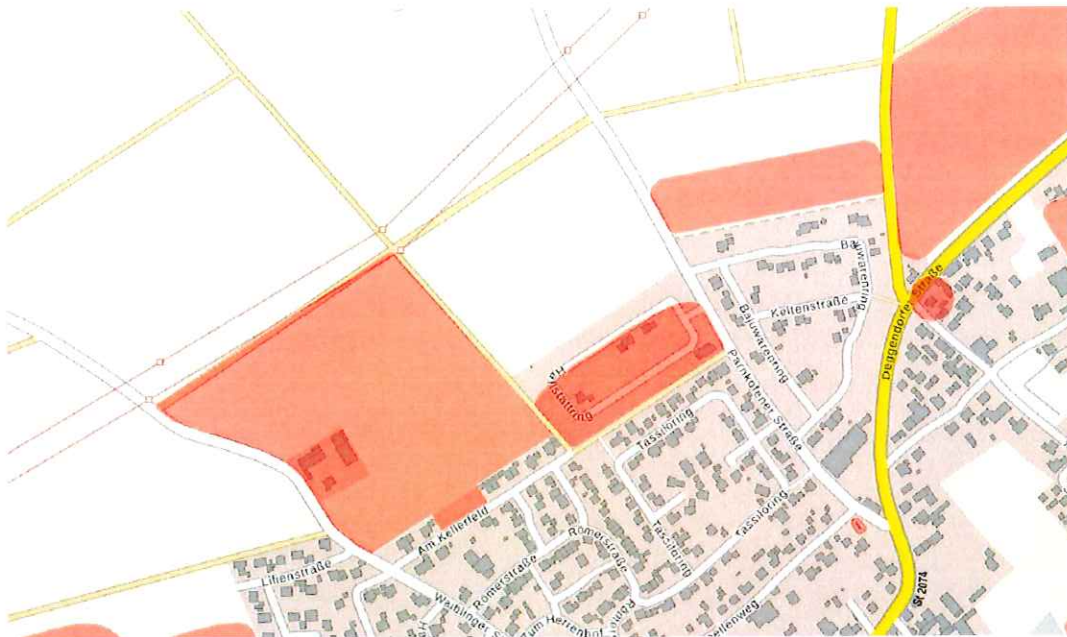
2.8. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder -verdachtsflächen ersichtlich sein, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Da sich aber rings um das Bau Feld mehrere Bodendenkmäler erstrecken, muss auch im Baugebiet „Römerfeld IV“ mit solchen gerechnet werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab

Nachdem auf Basis der Erfahrungswerte des Baugebiets „Römerfeld III“ auch hier vom Auffinden von Bodendenkmälern auszugehen ist, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Erdarbeiten erforderlich. Sie kann nur erteilt werden, wenn die geplanten tiefgründigen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, Wege, gerammte Stützen) mittels durchgehender Baggerschnitte unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freigelegt und dokumentiert werden. Evtl. erforderliche Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Die Kosten sind vom Verursacher (Bauträger) zu übernehmen.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Baudenkmäler:

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden. Südöstlich am Kapellenweg in ca. 360 m Entfernung befindet sich die Wieskapelle „Zum geißelten Heiland“, ein Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, von 1648, umgebaut im 18. Jhd. (D-2-79-132-18). Eine Blickbeziehung besteht nicht. Der Marktplatz von Pilsting mit seinen historischen Gebäuden liegt ca. 660 m südlich des Plangebiets. Die katholische Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“, eine spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm aus der 2. Hälfte des 15. Jhd. liegt rund 800 m entfernt. 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.

III. 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:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Wohngebiet
Im Plan:	Nördlicher Ortsrand des Marktes Pilsting
Flurnummer(n):	Flur-Nr. 304 und 305/1, Gemarkung Pilsting
Größe des Deckblattes in ha:	14.362 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	bis 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Das Bearbeitungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Nähe zu bestehender Wohnbebauung ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,3
Erwarteter Kompensationsbedarf:	1.810 m ²
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der weiterführenden Bauleitplanung nachzuweisen.

Im später 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.

¹ (Bundesnaturschutzgesetz, 2020)

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

aufgestellt: Ruhmannsfelden, 29.03.2021

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
DIPL. ING. (FH) JOSEF - P. W E B E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de



Für den Antragsteller:
Pilsting, den 18. JUNI 2021

.....
Markt Pilsting,
1. Bürgermeister
Martin Hiergeist

