

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Deckblatt Nr. 2 SO „Oberes Moos“ in Ganacker

DES MARKTES PILSTING
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail. info@breinl-planung.de

Stand: **SATZUNGSFASSUNG**
Datum: 22.05.2023

Bearbeitung Umweltbericht:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

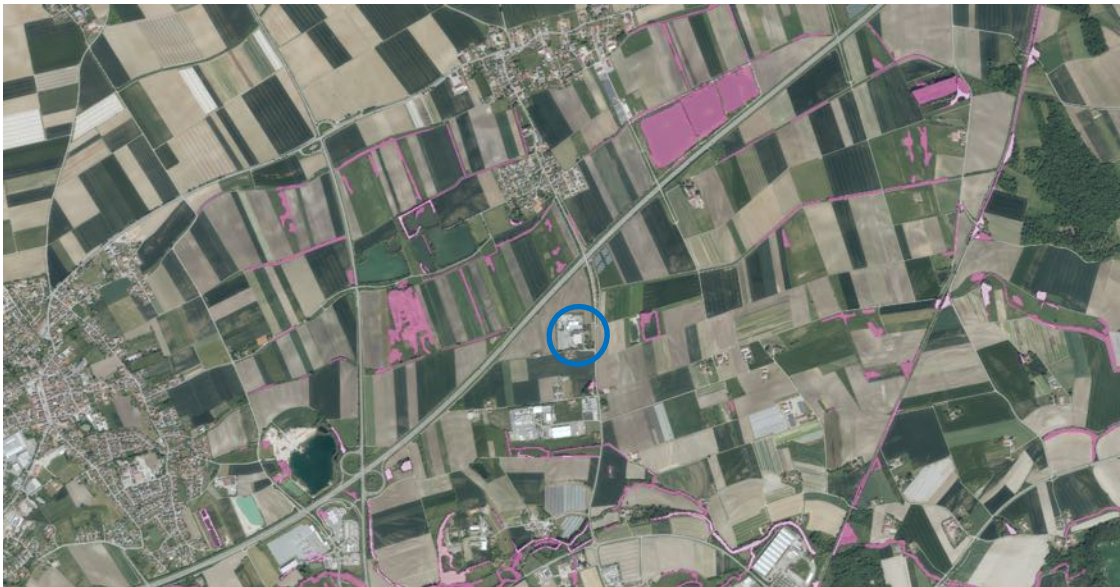
| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Rahmenbedingungen | 3 |
| 1.1 | Lage und Anbindung | 3 |
| 1.2 | Derzeitige Nutzung | 3 |
| 1.3 | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung..... | 4 |
| 1.3.1 | <i>Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm.....</i> | <i>4</i> |
| 1.3.2 | <i>Weitere Fachplanungen</i> | <i>5</i> |
| 1.3.3 | <i>Verfahrensart.....</i> | <i>5</i> |
| 1.4 | Örtliche Rahmenbedingungen | 6 |
| 2. | Angaben zum Planungsgebiet | 7 |
| 2.1 | Räumliche Lage und Begrenzung | 7 |
| 2.2 | Niederschlagswasser | 7 |
| 2.3 | Weitere Angaben zum Planungsgebiet | 7 |
| 3. | Ziel und Zweck der Planung | 8 |
| 4. | Städtebauliche Begründung/Entwurf | 8 |
| 5. | Festsetzungen und Planinhalt der Änderung | 8 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundfläche | 9 |
| 5.4 | Bauliche Gestalt | 9 |
| 5.5 | Verkehrsflächen..... | 9 |
| 5.6 | Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze | 9 |
| 5.7 | Grünordnung | 9 |
| 6. | Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB | 9 |
| 7. | Immissionsschutz | 12 |
| 8. | Naturschutz und Landschaftspflege | 12 |
| 9. | Umweltbericht..... | 13 |
| 10. | Denkmalschutz | 13 |
| 11. | Artenschutz..... | 13 |
| 12. | Flächenbilanz | 14 |

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

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

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Dingolfing – Landau und gehört der Region 13 – Landshut an. 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.



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet und Flächen der Biotopkartierung aus FIS-Natur Online des LfU,
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Derzeitige Nutzung

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

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ bzw. dessen erster Änderung, sowie im Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Das Sondergebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt: SO₁ und SO₂

SO₁ (Fruchthof): Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich derzeit in dem bestehenden Betriebsgebäude der „Fruchthof Landau“ (überwiegend Großhandel mit Obst und

Gemüse), sowie zugehörige Lager- und Parkflächen, Garagen, die zugehörige Betriebsleiterwohnung, sowie weitere betriebliche Gebäude im Osten.

SO₂ (Betrieb Heiche): Im nördlichen Gebäudeabschnitt des bestehenden Betriebsgebäudes ist eine Kathodische Tauch-Lackierungs(KTL)-Anlage errichtet. Die Heiche Oberflächentechnik GmbH betreibt diese elektrochemische Lackieranlage für Metallbauteile für die Automobilindustrie. Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch ein elektrolytisches Verfahren sind im Anhang zur 4. BImSchV unter Nr. 3.10 genannt. Die Anlage ist damit auf Grund der Größe der Wirkbäder von über 30 m³ genehmigungspflichtig. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie (IE-Anlagen). Genehmigung, Betrieb und Überwachung der geplanten KTM-Anlage ist in der Industrieemissions-Richtlinie geregelt. Auf Grund der Einstufung in eine IE-Anlage und des geplanten 24 h-Betriebs in 3 Schichten und dem damit auftretenden PKW-Verkehr, sowie dem LKW-Lieferverkehr tags wurde der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

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



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

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.

1.3.2 Weitere Fachplanungen

Vorangegangene Planungen und Untersuchungen im Geltungsbereich

Bei der vorliegenden Planung (Deckblatt 2, 2. Änderung Bebauungsplan) sind die Inhalte bereits zuvor erfolgter Planungen zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker
- Flächennutzungsplan Deckblatt 31
- Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1603009 rev 1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 (Bestandteil des Bebauungsplanes mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1705050 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 29.06.2017 (Bestandteil Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)
- Geotechnischer Bericht IMH Neubau KTL-Anlage in einer bestehenden Halle, Fruchthof Landau a.d. Isar vom 22.04.2016

1.3.3 Verfahrensart

Die geplanten Maßnahmen erfolgen innerhalb der bisherigen Grenzen (Geltungsbereich Sonstiges Sondergebiet SO₂ des Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker), es werden außer den zusätzlichen Kompensations-/Ausgleichsflächen keine Flächen außerhalb dieses Geltungsbereichs überplant. Aufgrund der vorliegenden Planung sind u.a. neue Baugrenzen festzulegen. Flächen mit Pflanzbindung (Grünflächen) sowie Ausgleichsflächen werden zum Teil überplant und müssen anderenorts festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen weiterhin gegeben sind.

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgt im sog. Regelverfahren (zweistufig).

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, hier Flächennutzungsplan Deckblatt Nummer 31

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. Fassung Deckblattänderung Nr. 31 geändert am 26.9.2016 in Kraft getreten am 10.11.2016 ist das Planungsgebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Dabei wurde der Bereich in Sondergebiet 1 (Sonstiges Sondergebiet SO₁ nach § 11 BauNVO für den Bestand „Fruchthof“) und Sondergebiet 2 (Sonstiges Sondergebiet SO₂ nach § 11 BauNVO für den Einbau einer Anlage, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebs errichtet und betrieben wird, von welcher schädliche Umweltauswirkungen ausgehen – geplante KTL-Anlage der Heiche Oberflächentechnik GmbH) unterteilt.

Nördlich des Planungsgebiets liegt das Vogelschutzgebiet „7341-471.04 Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“. Östlich liegen im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnete Bodendenkmäler sowie eine bestehende Kiesgrube (Abbaugesbiet). Nordöstlich befindet sich ein Sondergebiet (Photovoltaikanlage) sowie eine Ausgleichsfläche. Im Planungsgebiet sowie der Umgebung sind Grünstrukturen/Gehölze dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Durch den Flächennutzungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung bereits vorhanden.

1.4.2 Sonstige Bindungen

Biotope sind gem. Biotopkartierung Bayern im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Umgebung liegen mehrere Biotope, jedoch 150m und mehr vom Vorhaben entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Untereinheit (gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm) „Unteres Isartal und Isarmündung“. Nördlich des Planungsgebiets etwa 130m entfernt liegt das Vogelschutzgebiet „7341-471.04 Wiesenbrütergebiete im Unteren Isartal“ (NATURA 2000-Gebiet). Die umgebenden bzw. angrenzenden Flächen des

Planungsgebiets sind zudem als Wiesenbrüterkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“ gemäß Daten des Bayerischen Landesamts für Umwelt dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen. Weitere Ausweisungen bzw. Schutzgebiete liegen im Planungsgebiet sowie im Umkreis von 1km nicht vor.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Flurnummern: 2548, 2549, 2549/5, 2549/6 und 2551(Teil). Es schließt eine Fläche von 4,1 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Süden und Westen durch Landwirtschaftsflächen
- im Süden zudem landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäuden
- im Osten Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße)

2.2 Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte gemäß Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO „Oberes Moos“ möglichst flächig durch Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen, bestehende Rigolen und Sickerteiche, erfolgen. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse müssen Teile der Verkehrsflächen im Rahmen der vorliegenden Änderungen versiegelt werden und zusätzliche Bebauungen bzw. Überdachungen (Halle, Zelt) sind erforderlich.

Die Bemessung der Regenwasserversickerung und die Höhenlage des Grundstückes sind im Rahmen einer Entwässerungsgenehmigung abzuhandeln. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

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.

2.3 Weitere Angaben zum Planungsgebiet

Die Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung (Strom, Wasserversorgung, Löschwasser, Schmutzwasserbeseitigung, Fernmeldewesen) werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt und bleiben wie bisher bestehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden 2. Änderung (Deckblatt Nummer 2 zum Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung SO „Oberes Moos“) ist, den geänderten Anforderungen des Betriebs der Heiche Oberflächentechnik GmbH Rechnung zu tragen. Es sind logistische Anpassungen, zusätzliche Überdachungen und Hallen sowie Versiegelungen innerhalb der bestehenden Betriebsflächen erforderlich, um den Anforderungen von Kunden, dem gewachsenen Auftragsvolumen, dem Bedarf an Lagerkapazitäten sowie einer Reduzierung von Verschmutzungen gerecht zu werden. Die geplanten Erweiterungen betreffen überwiegend derzeitige Verkehrsflächen (Schotterflächen), zum Teil auch festgesetzte Grünflächen mit Pflanzbindung und Ausgleichsflächen. Das bisherige LKW-Aufkommen erhöht sich durch die geplante Erweiterung nicht. Die derzeit stark frequentierten Flächen im Westen verschieben sich in Richtung Norden, wodurch eine Entlastung von Lärm im Westen erfolgt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung SO „Oberes Moos“ durch Deckblatt Nummer 2 erfolgt, um dem Erweiterungsbedarf der Heiche Oberflächentechnik GmbH Rechnung zu tragen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension zu führen. Das Vorhaben steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Pilsting nicht entgegen.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Die Festsetzungen im SO „Oberes Moos“ bleiben weitgehend bestehen. Änderungen erfolgen im Bereich des SO₂, im Bereich SO₁ sind keine Anpassungen erforderlich. Es werden die Voraussetzungen für eine neue Halle im Nordwesten, ein Zelt nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes sowie für die erforderliche Versieglung von Verkehrsflächen auf bisherigen Schotterflächen geschaffen. Hierfür sind die Baufenster anzupassen und Teilbereiche der Grünordnung zu ändern.

5. Festsetzungen und Planinhalt der Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzten Sondergebiete SO₁ (Bereich Frunchthof) und SO₂ (Betriebsbereich der Heiche Oberflächentechnik GmbH) sowie die geplanten Nutzungen bleiben bestehen. Die Art der Nutzung wird lediglich geändert durch Verlegung bzw. Neuplanung der im Sondergebiet₂ (SO₂) zulässigen Lager-/Logistikgebäude, Freilagerflächen und Verkehrs-/bzw. Parkplatzflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die reale Versieglung erhöht sich durch die zusätzlich mögliche Bebauung, das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ändert sich jedoch nicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Baugrenzen wurden entsprechend den neuen Erfordernissen angepasst (überdachte Lagerhalle im Norden) außerdem ist im westlichen Bereiche eine Baugrenze für unbefestigte Flächen entfallen, da hier eine befestigte Verkehrsfläche notwendig ist.

5.4 Bauliche Gestalt

Es ist eine Logistikhalle in Leichtbauweise geplant. Es sind keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich

5.5 Verkehrsflächen

Es werden Teile bisher geschotterter Verkehrs- und Lagerflächen sowie Grün- und Ausgleichsflächen im Nordwesten des Sondergebiets, Bereich SO₂ (Bereich Heiche Oberflächentechnik GmbH), versiegelt. Ein Teil dieser versiegelten Flächen liegt im Bereich der neu geplanten Halle. Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin über die Zufahrt zur bestehenden Erschließungsstraße („Oberes Moos“) südlich des Sondergebiets, welche an die Kreisstraße 26 (Landauer Straße) östlich des Sondergebiets anschließt.

5.6 Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze

Es sind keine Änderungen geplant.

5.7 Grünordnung

Die Pflanzfläche E 1 (Fläche mit Pflanzbindung) wurde im nördlichen Teil verkleinert. Im westlichen Teil der bisher geplanten Ausgleichsfläche entsteht eine neue Halle, daher entfällt ein Teil der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche in diesem Bereich. Die Kompensation von Grünflächen sowie entfallender Ausgleichsfläche erfolgt außerhalb des Anlagenstandortes im Geltungsbereich Nr. 2 (Beschreibung siehe Festsetzungen und Umweltbericht)

6. Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden erforderliche Anpassungen eines ortsansässigen Betriebs ermöglicht.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung bzw. Anpassung nach betrieblichen Erfordernissen eines ortsansässigen Betriebs.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege liegen Bodendenkmäler im Planungsbereich nicht vor. Es sind auch keine Baudenkmäler vom Vorhaben betroffen. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen weiterhin geplant (Erhalt und Neupflanzung, siehe Planteil).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung werden betrieblich erforderliche Anpassungen ermöglicht. Damit werden Arbeitsplätze an einem ortsansässigen Betrieb in Pilsting gesichert.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Marktgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Pilsting jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da Arbeitsplätze im Gemeindegebiet gesichert werden.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Es erfolgen Eingriffe in Grünflächen und Ausgleichsflächen. Die geänderte Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

7. Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Lärmemissionen:

Für die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes waren bisher die Auflagen aus den folgenden Schallschutzgutachten einzuhalten.

- Schalltechnischer Bericht Nr. S1603009 rev 1 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 11.07.2016 (Bestandteil des Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)
- Schalltechnischer Bericht Nr. S1705050 des Ingenieurbüros Geoplan aus Osterhofen vom 29.06.2017 (Bestandteil Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker)

Diese schalltechnischen Gutachten basieren auf den vorangegangenen Planungen. Bei Planungsänderungen ist der Berichtsteller hinzuzuziehen, da sich aufgrund von Abweichungen andere Resultate ergeben können.

Da sich der betriebsinterne Ablauf vor allem hinsichtlich des LKW-Fahrverkehrs, der Stellplätze und der Lagerflächen ändert, hier sogar verbessert kann in Abstimmung mit dem technischen Umweltschutz des Landratsamtes Dingolfing-Landau auf eine Anpassung der bisherigen Gutachten verzichtet werden. Die geänderte Nutzungswünsche können mit den festgesetzten Emissionskontingente und somit die jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten werden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2003) durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des

Anlagenstandortes geleistet wird. Die vorliegende Änderung hat Auswirkungen und führt, hinsichtlich Natur und Landschaft, zu folgenden Eingriffen: Es werden überwiegend derzeitige Schotterflächen (Verkehrs-, Lagerflächen), jedoch teilweise auch Grün- und Ausgleichsflächen versiegelt. Ein Teilbereich der neu versiegelten Flächen werden mit einer neuen Halle bebaut und es wird ein Zelt im Norden des Betriebsgebäudes errichtet. Durch die entfallenden bzw. überbauten Ausgleichsflächen im Nordwesten sowie überbaute, bisherige Grünflächen im Westen muss der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Auch die entfallenden Flächen mit Pflanzbindung müssen anderenorts berücksichtigt werden. Eine Gestaltung der Außengrenzen mit Gehölzpflanzungen im Norden und Westen zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft ist ebenso erforderlich.

9. Umweltbericht

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Oberes Moos“ in Ganacker werden auch die Schutzgüter betroffen. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche mit den festgesetzten Inhalten zum Städtebau und zur Grünordnung erfolgten bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker und der 1. Änderung (Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker). Darin wurden auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben. Durch die Anpassungen des vorliegenden Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan sind für die Schutzgüter weitere Versiegelung und neue Bebauung (Halle) vorgesehen. Ein Teil der Ausgleichsfläche wird überplant. Der Ausgleich muss somit an anderer Stelle erfolgen. Durch die Planung von neuen Grünflächen und Ausgleichsflächen können neu entstehende negative Auswirkungen kompensiert werden. Alle Eingriffe durch die geplanten Änderungen liegen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs. Die erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche liegt außerhalb. Die Auswirkungen auf Schutzgüter durch die geplanten Änderungen werden im Umweltbericht betrachtet.

10. Denkmalschutz

Keine Änderungen

11. Artenschutz

Auf Grund der geplanten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs, überwiegend auf bereits betrieblich genutzten Schotterflächen und zu geringerem Anteil auf (noch nicht lange bepflanzten) Grün- und Ausgleichsflächen ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einer Landschaft mit Feldern, Wiesen und Hecken sowie teilweise wertgebenden, vernässten Bereichen (z.B. im Vogelschutzgebiet nördlich). Der Geltungsbereich ist umgeben von Flächen der Wiesenbrüterkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“, bzw. liegt teilweise innerhalb, da die Flächen vermutlich vor dem Umsetzen der Planungen des Bebauungsplans mit Grünordnung SO „Oberes Moos“ in Ganacker (2016) in die Kulissendaten aufgenommen wurden. Die Flächen der Wiesenbrüterkulisse bleiben in ihrem Umfang erhalten, es erfolgen keine neuen Eingriffe in diesen Bereich. Die Frequenz

betrieblicher Nutzungen durch LKW, Be- und Entladen wird nicht erhöht. Mögliche Störungen durch z.B. Lärm Bewegung, Licht, werden durch die neu errichtete Halle voraussichtlich reduziert.

Es ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Rodungen erfolgen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar und werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Durch Festsetzungen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz und Minimierung für Flora und Fauna (siehe Umweltbericht und Planteil Bebauungsplan Deckblatt 2 zum Bebauungsplan SO „Oberes Moos“ in Ganacker) Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

12. Flächenbilanz

| | | |
|--|-----|-----------|
| <u>Räumlicher Geltungsbereich</u> | ca. | 41.400 qm |
| davon Verkehrsflächen | ca. | 2.000 qm |
| davon potentiell Bauland | ca. | 30.190 qm |
| davon Flächen mit Pflanzbindungen | ca. | 3.350 qm |
| davon sonstige Grünflächen | ca. | 4.330 qm |
| davon Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Nr. 1 | ca. | 1.530 qm |
| <u>Ausgleichsfläche im Geltungsbereich Nr. 2</u> | ca. | 929,1 qm |



.....
Erster Bürgermeister
Martin Hiergeist

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.