

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung
2. Bauleitplanung
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 B-plan GE An der Moosburger Straße
 - 2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan
3. Bestehende Verhältnisse
 - 3.1 Lage, Größe, Topographie
 - 3.2 Bestehende Bebauung
4. Planungen und Auswirkungen
 - 4.1 Gemeinbedarf
 - 4.2 Verkehrliche Anbindung
 - 4.3 Versorgung
 - 4.4 Entsorgung
 - 4.5 Wasserwirtschaft
 - 4.6 Land- und Forstwirtschaft
 - 4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen
 - 4.8 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.9 Denkmalpflege
 - 4.10 Immissionsschutz
 - 4.11 Öffentliche und private Grünflächen, Bodenschutz
 - 4.12 Bodenschutz

Anlagen Bebauungsplan

- Deckblatt Nr. 1, Stand 16.10.2018 mit ursprünglichem Bebauungsplan, Stand 22.09.1998 M 1:1.000
- Übersichtskarte M 1:25.000, Stand 19.12.2017
- Textliche Festsetzungen und Hinweise, Stand 22.09.1998, Ergänzungen Stand 29.05.2018
- Immissionsgutachten, Stand 29.05.2018 von Büro hoock farny ingenieure

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Im nördlichen Teil des Gewerbegebiets „An der Moosburger Straße“ sind mit dem Abschnitt GE 5 relativ große Flächen ausgewiesen. Da die Erschließung der südlichen Flächen zeigte, dass mehr kleinflächigere Abschnitte benötigt werden, soll dieser Abschnitt durch eine zusätzliche Stichstraße besser aufgeteilt werden können.

Außerdem soll die Erschließungsstraße im nördlichen Teil nach Norden zur Immissionschutzzone hin verschoben werden. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1210 wird die Erschließungsstraße nach Westen in das Gewerbegebiet verschoben und damit aus diesem Flurstück herausgenommen.

2. Bauleitplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Pfeffenhausen liegt ca. 18 km südlich von Landshut an der Bundesstraße B 299. Damit ist eine gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. In der Regionalplanung ist der Ort als Kleinzentrum ausgewiesen. Deswegen erfolgte bereits im Jahr 1998 die Ausweisung eines großzügigen Gewerbegebietes mit 18,98 ha. Ein Teil des Gewerbegebietes ist inzwischen bebaut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „GE An der Moosburger Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 14 zum Gewerbegebiet „An der Moosburger Straße“ wurde mit Bescheid vom 14.11.1997 genehmigt. Eine weitere Änderung des FNP ist durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes nicht notwendig, da die Größe und Art der Nutzung nicht geändert werden.

2.3 Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Moosburger Straße“

Die Schlussbekanntmachung und damit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes mit Begründung und Immissionsgutachten erfolgte am 22.09.1998.

2.4 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 07.11.2017 in der Marktratssitzung Pfeffenhausen gefasst.

Da durch die Änderung der Straßenführung und die Ergänzung der Stichstraße keine wesentlichen Grundzüge der Planung berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung sowie die Bürgerbeteiligung fand vom 26.01.2018 – 26.02.2018 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 2. Auslegung sowie die Bürgerbeteiligung fand vom 22.06.2018 – 23.07.2018 statt.

Der Satzungsbeschluss zum 1. Deckblatt wurde in der Marktratssitzung vom 16.10.2018 gefasst.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sind im Deckblatt Nr. 1 vorgesehen:

- Verschiebung des nördlichen Abschnittes der Erschließungsstraße nach Norden zur Immissionsschutzzone hin.
- Verschiebung des östlichen Bereiches der Erschließungsstraße nach Westen, Flurstück Nr. 1210 ist künftig nicht mehr betroffen.
- Stichstraße im Bereich des Abschnittes GE 5
- Regenrückhaltebecken (Nr. 1) im Bereich der Immissionsschutzzone am östlichen Rand des Gewerbegebietes
- Kleinflächigere Aufteilung des Bereiches GE 5
- Aufteilung des GEe 6/7 und Anpassung der Grenze GE und GEe
- Nachrichtliche Übernahme der Betriebsleiterwohnung Pöllinger (Flurnr. 1206/1) und des aktuellen Katasters
- Anpassung des Immissionsschutzgutachtens an die aktuellen Gegebenheiten

3. Bestehende Verhältnisse

3.1 Lage, Größe, Topographie

Das Gewerbegebiet liegt im südlichen Bereich von Pfeffenhausen an der Kreisstraße LA 38, hier als Ortsstraße ‚Moosburger Straße‘ bezeichnet.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes beträgt 20,01 ha, dieser teilt sich auf in das Gewerbegebiet (GE und GEe) mit 18,95 ha und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) „Am Marktbach“ mit 1,02 ha. Der Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 umfasst den nördlichen Teil des Gewerbegebietes mit einer Größe von 5,0 ha.

Die Planungsfläche fällt von der Moosburger Straße von einer Höhe von 462,0 m ü. NN bis 443,0 m ü. NN an der östlichen Seite des Planänderungsbereiches ab.

3.2 Bestehende Bebauung

Im Geltungsbereich der Planänderung liegt die bestehende Betriebsleiterwohnung des Firmengelände Pöllinger an der Moosburger Straße. Insgesamt ist im Gewerbegebiet, neben dem bestehenden Firmengelände Pöllinger, der südliche Bereich am Elsbethenring bebaut.

Im Umgebungsbereich liegen westlich der Moosburger Straße und nördlich der Planfläche bestehende Mischgebietsflächen.

Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich an der Adalbert-Stifter-Straße eine Zimmerei, welche in den vorliegenden Immissionsgutachten von 1995, 1997 und 1998 und auch im aktuellen Gutachten berücksichtigt ist.

Entlang des Marktbaches liegen einige Wohngebäude, die durch das geplante allgemeine Wohngebiet ‚Am Marktbach‘ ergänzt werden sollen.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der Deckblattes Nr. 1 befinden sich keine Flächen für den Allgemeinbedarf.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet ist durch die Kreisstraße LA 38, hier als Ortsstraße ‚Moosburger Straße‘ an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße kann am südlichen Ortsrand von Pfeffenhausen die Bundesstraße B 299 oder im Norden die Eggghauser / Rottenburger Straße (Staatsstraße St 2643) angefahren werden. Die Hauptanlieferung für das Gewerbegebiet erfolgt über die Bundestraße.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Erschließung durch eine 6,50 m breite Erschließungsstraße, die mit einem jeweils 2,50 m breiten Grünstreifen/ Parkstreifen und Geh- und Radweg angebaut ist.

Im Gewerbegebiet werden die notwendigen Sichtdreiecke nach RAS-K auf Basis der aktuellen Geschwindigkeitssituation eingehalten und vom geplanten Baumbestand freigehalten. Die Zufahrt ins geplante Gewerbegebiet ist für das Bemessungsfahrzeug ‚Lastzug‘ mit entsprechenden Schleppkurven gewährleistet.

4.3 Versorgung

In der Erschließungsstraße bzw. im Geh- und Radweg werden die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Gas verlegt. Dabei wurde bereits im Bereich des RRB 1 eine Trafostation für die Stromversorgung errichtet.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der 2. Auslegung vom 22.06.2018 – 23.07.2018 26.01.2018 gab das Bayernwerk als Stromversorger folgende Hinweise:

- Im Geltungsbereich der Planung sind beiderseits 0,4 kV Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt, Straßenleuchten sind vorhanden.
- Bei allen Erdarbeiten, auch bei Pflanzarbeiten ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen wird verwiesen.
- Die elektrische Erschließung ist durch Erweiterung des best. 0,4 kV Niederspannungs-ortsnetzes der Trafostation Pfeffenhausen 14 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlich. Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege (§ 123 BauGB). Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Entstehende Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße übernommen werden.
- Evtl. kann die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden (notwendige Grundstücksgröße zw. 18 und 35 m² mit persönlich beschränkter Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH).

4.4 Entsorgung

Die Abfallentsorgung von Pfeffenhausen wird zentral über die Landkreisebene geregelt.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und abfließenden Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Kläranlage Pfeffenhausen zugeführt. Diese kann die anfallenden Schmutzwassermengen aus dem gesamten Gewerbegebiet aufnehmen.

Das abfließende Oberflächenwasser der Straße und den bebauten Gewerbeflächen wird in ein Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Gebietes eingeleitet. Von hier wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den Marktbach abgeleitet. Der Notüberlauf erfolgt über die Grünfläche ‚Immissionsschutzzone‘ ebenfalls in den Marktbach.

In das Rückhaltebecken Nr. 1 wird das Oberflächenwasser aus den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) eingeleitet. Im Becken Nr. 2 erfolgt die Rückhaltung des Regenwassers aus den Gewerbeflächen GE.

4.5 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 liegen keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer.

Das abfließende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird gedrosselt in den Marktbach eingeleitet, der am östlichen Rand des Gewerbegebietes liegt. Für die Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den vorliegenden Bodengutachten nicht sinnvoll.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Die noch unbebauten Flächen im Gewerbegebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Erschließung der Flächen wird diese Nutzung beendet. Die Zufahrten zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1.

Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

4.7 Aufschüttungen/ Abgrabungen

Im Gewerbegebiet werden Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der ebenen Gewerbeflächen notwendig.

Die Herstellung der Regenrückhaltebecken erfolgt in Erdbauweise als Abgrabung. Größere Aufschüttungen sind hierfür nicht vorgesehen.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Deckblatt Nr. 1 erfolgen keine Änderungen zur Art der Bebauung (GEe und GE) und zum Maß der Versiegelung (GRZ 0,6 bzw. 0,8).

Für das Gewerbegebiet ‚An der Moosburger Straße‘ wurden im Bebauungsplanverfahren drei Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 2,80 ha festgelegt. Diese Maßnahmen sind weiterhin gültig.

4.9 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE ‚An der Moosburger Straße‘ liegen keine kartierten Bodendenkmäler. Bei den bisherigen Erschließungen wurden außerdem keine Funde gemacht.

An den Festsetzungen zur Bebauung (GRZ, GFZ, Bauhöhen) werden im Deckblatt Nr. 1 keine Fortschreibungen vorgenommen. Deswegen wird sich an der Art und Weise von möglichen Sichtbeziehungen zwischen den bestehenden Baudenkmalern und dem Gewerbegebiet nichts ändern.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der 1. Auslegung vom 26.01.2018 – 26.02.2018 gab das Landesamt für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab:

„Wegen bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes (leicht geneigte Fläche Richtung Marktbach), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Lesefunde auf dem südöstlichen anschließenden Flurstück 1543 verstärken die Möglichkeit archäologischer Fundstellen. Die rechtzeitige Überprüfung dieser Denkmalvermutung schafft Planungssicherheit für die anstehende Bebauung.

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.“

4.10 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Immissionsgutachten mit Datum von 20.11.1995, 17.2.1997 und 20.7.1998 erstellt.

Ziel der Gutachten war es, unter Berücksichtigung der bestehenden Brauerei Pöllinger und der Zimmerei in der Adalbert-Stifter-Straße flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen, um die bestehende umliegende Bebauung vor unzulässigen Lärmimmissionen zu schützen.

Zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde das Büro hooock farny ingenieure beauftragt, ein neues Gutachten auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen zu erstellen:

„Im Zuge der Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Moosburger Straße" werden die Parzellen GE 3 – 9 überplant. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen, die teilweise vergrößert werden, werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen geändert. Mit der Änderung der überbaubaren Flächen verlieren die bisher im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum Schallschutz ihre Gültigkeit. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen mussten die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts deshalb neu berechnet werden.

Diese Geräuschkontingentierung wurde durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 29.05.2018 nach den Vorgaben der DIN-Norm 45691:2006-12 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente auf den überbaubaren Flächen festgesetzt, wobei die Kontingente im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität dieses Gewerbegebiets – analog zum Urplan – richtungsabhängig für zehn verschiedene Immissionsorte ermittelt wurden.

Die Flächenschalleleistungspegel wurden dabei jeweils so eingestellt, dass an den einzelnen Immissionsorten keine relevant höheren oder niedrigeren Immissionskontingente zur Verfügung stehen sind, als sie derzeit nach den lärmimmissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet An der Moosburger Straße" zulässig sind. Durch die Änderung des Berechnungsverfahrens (d.h. ausschließliche Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung) ergeben sich nunmehr Emissionskontingente, die zwangsläufig von den im Urplan festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleleistungspegeln abweichen.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den Geräuschen sämtlicher bestehender sowie künftig möglicher Emittenten außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.“

4.11 Öffentliche und private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 liegen folgende öffentliche Grünflächen:

- Pflanzstreifen 2,50 m breit zwischen Erschließungsstraße und Geh- und Radweg
- Immissionsschutzzone am nördlichen Rand des Gewerbegebietes
- Immissionsschutzzone am nordöstlichen Rand des Gebietes mit Regenrückhaltebecken Nr. 1.

Die Flächen sind zu begrünen und nach Pflanzliste (textliche Festsetzungen) zu bepflanzen.

Die Grünfläche zwischen GEe 6/7 und GE 5 ist als private Grünfläche ausgewiesen und ebenfalls nach den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Außerdem sind die gesetzlich festgelegten Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern einzuhalten.

4.12 Bodenschutz

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der 1. Auslegung vom 26.01.2018 – 26.02.2018 gab das Bayerische Landesamt für Umwelt – Referat 15 folgende Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz ab:

„Nach § 1 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zu rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Die im gesamten Plangebiet vorkommenden, fruchtbaren Lössboden sind extrem erosionsanfällig. Es soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens bzw. der Bodenmieten geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei geeigneter Witterung befahren werden.“

Pfeffenhausen, den 16.10.2018

Markt Pfeffenhausen, den

DIPL.-ING. H. DIETLMEIER

Ingenieurbüro für Bauwesen
Siegenburger Str. 8
TEL.08782/9604-0 - FAX 8219
84076 PFEFFENHAUSEN

.....
Dipl.-Ing.- (Univ.) H. Dietlmeier

.....
Scharf, Erster Bürgermeister