

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Mlw "Oberndorf I" in Pilsting  
(ehem. WA "Oberndorf I")  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

---

### MARKT PILSTING

MARKTPLATZ 23 \* 94431 PILSTING



#### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 14. September 2015

GEÄNDERT AM: 30. September 2015

GEÄNDERT AM: 23. November 2015

A handwritten signature in black ink that reads "Willi Schlecht".

INGENIEURBÜRO

WILLI

**Schlecht**

PLANUNGS

GMBH

HIEBWEG 7  
94342

POSTFACH 49  
STRASSKIRCHEN

TELEFON

(0 94 24) 94 14- 0

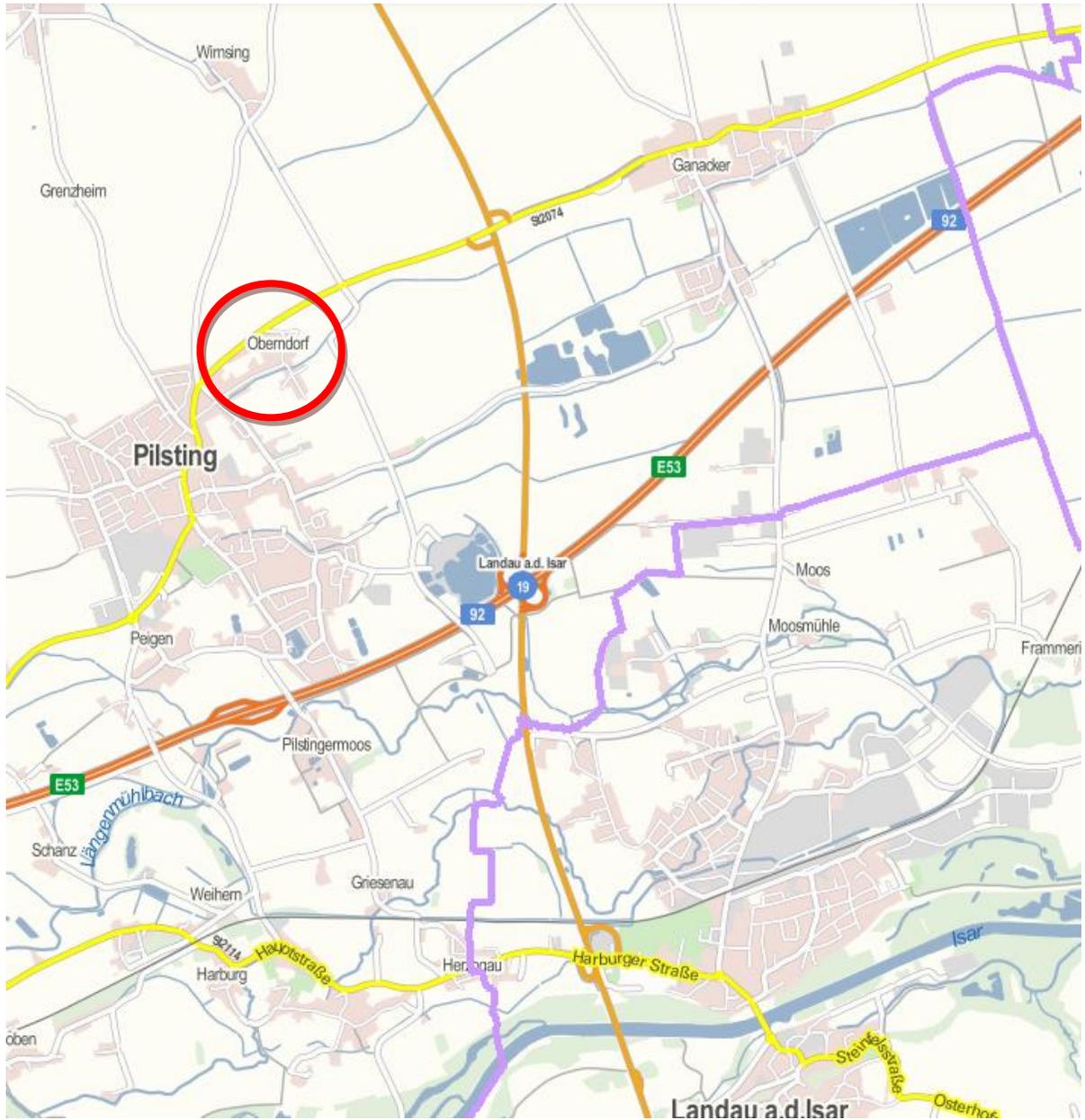
TELEFAX

(0 94 24) 94 14-30

e-mail: [willi.schlecht@ib-w-schlecht.de](mailto:willi.schlecht@ib-w-schlecht.de)

Internet: [www.ib-w-schlecht.de](http://www.ib-w-schlecht.de)

## Übersichtsplan



# BEGRÜNDUNG

## ZUM DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

### Mlw "Oberndorf I" (ehemal. WA „Oberndorf I“)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

#### IN PILSTING MARKTGEMEINDE PILSTING



**Ortsteil:**  
**Gemeinde:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Oberndorf**  
**Markt Pilsting**  
**Dingolfing-Landau**  
**Niederbayern**

#### 1. Allgemeines

Der Markt Pilsting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.05.2004 den Bebauungsplan WA „Oberndorf, I“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Bisher wurden keine Änderungen für dieses Bebauungsgebiet durchgeführt und als Satzung beschlossen.

Der Markt Pilsting möchte am nordöstlichen Ortsrand von Pilsting im Ortsteil Oberndorf an der Deggendorfer Straße (St2074, ehemal. B11) ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen ausweisen, um den rechtlichen Rahmen für eine neue Bebauung zu schaffen.

Am 27. Juli 2015 wurde durch den Marktgemeinderat Pilsting beschlossen, den Bebauungsplan WA „Oberndorf, I“ durch ein Deckblatt zu ändern. Dazu wird die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich betreffen. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **2. Inhalt der Änderung**

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist im vorliegenden Verfahren in ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen (Mlw) gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan WA „Oberndorf, I“ vom 17. Mai 2004 geändert worden.

Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen Mlw gem. § 6 (2) 1, 2, 3, 4 BauNVO:  
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Änderungen der Festsetzungen betreffen die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Wand- bzw. Traufhöhe, sowie die Zulässigkeit von weiteren Dachformen. Die Zufahrtsmöglichkeiten von der geplanten Erschließungsstraße wurden geändert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde in Abhängigkeit der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße festgelegt. Als Bezugspunkt wurde das Niveau

der geplanten Erschließungsstraße im nördlichen Zufahrtbereich mit 344,46 m ü.NN. gewählt.

Die zulässige Geschossigkeit wurde nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus den max. zulässigen Traufhöhen.

Durch die Abtrennung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe nach Süden hin wird gewährleistet, dass sich die Bebauung höhenmäßig abstuft, um den Übergang zur bestehenden Bebauung städtebaulich verträglich zu gestalten. Eine Bebauung mit höheren Gebäudeteilen entlang der Deggendorfer Straße würde sich sogar schalltechnisch auf die Hinterlieger auswirken.

Ausgehend von der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde für den westlichen Geltungsbereich als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,95 und im östlichen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die hohe GRZ und GFZ im Westen ist der geplanten Bebauung geschuldet, v.a. in Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad für die erforderlichen PKW-Stellplätze (ober- und unterirdisch). Je Wohneinheit ist ein Stellplatz vorzuhalten.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden überarbeitet, da nach Angabe des Landratsamtes Dingolfing-Landau die Orientierungswerte für ein Mischgebiet auf Grund der direkten Lage an der Staatstraße St 2074 nachts geringfügig überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Um trotzdem in den Einzelbauvorhaben gesunde und unbedenkliche Wohnverhältnisse zu schaffen, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Wohnraumlüftung, gedämmte Außenbauteile) festgesetzt.

Die Erschließungsstraße und die Grünflächen wurden nicht wesentlich verändert. Das Planungsgebiet ist ausreichend eingegrünt. Zusätzlich ist eine Einzelbaumpflanzung (z.B. Winterlinde) im Bereich der Zufahrt zum Geltungsbereich vorgesehen.

### **3. Begründung der Änderungen**

Seit 2004 konnten die ausgewiesenen Wohnbauflächen am Ortsanfang von Pilsting, Ortsteil Oberndorf, durch die Marktgemeinde nicht vermarktet werden.

Für die im Westen des Plangebietes gelegenen ehemaligen Parzellen Nr. 2 bis 6 gibt es nun Interessenten, die auf der Fläche Mehrfamilien- und Appartementhäuser errichten wollen.

Für die ehemalige Parzelle Nr. 1 gibt es ebenfalls Interessenten für nicht störende dörflich geprägte Kleinbetriebe. Die Lage am Ortseingang und an der Deggendorfer Straße (alte B 11) ist dafür ein geeigneter Bereich.

Deshalb soll in diesem kleinen Baugebiet durch Deckblatt Nr. 1 die Nutzungsart von einer Wohnbebauung in ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen geändert werden.

Die Zahl der Einwohner ist in Pilsting in den letzten Jahren auf Grund des demografischen Wandels gleich geblieben bzw. leicht gesunken. Dagegen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer im Landkreis Dingolfing-Landau, speziell im Raum Dingolfing, gestiegen. Der Landkreis bietet, v.a. durch den Arbeitgeber BMW und den Zulieferbetrieben, einen interessanten Arbeitsmarkt.

Der Markt Pilsting möchte deswegen durch die Ausweisung einer Fläche für Mehrfamilien- und Appartementshäuser Einheimischen, sowie Arbeitnehmern aus dem Landkreis attraktive Wohnmöglichkeiten bieten. Der Hauptaugenmerk soll v.a. auf kleinflächige Wohnungen oder Appartements für den 2-Familienhaushalt oder Singles liegen. Der akute Wohnungsmangel in diesem Segment bestätigt den durchaus vorhandenen Bedarf.

In allen nicht angesprochenen Punkten gilt für die geplante Deckblattänderung die Begründung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Oberndorf, I“ vom 17. Mai 2004.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

#### **4. Abhandlung der Eingriffsregelung**

Durch die Änderungen in dem Baugebiet findet kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Die Größe der überbaubaren Fläche wurde durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) zu Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen (Mlw) nicht geändert. Die Größe der privaten Grünflächen und öffentlichen Grünflächen bleibt erhalten. Somit ist eine Abhandlung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung nicht erforderlich.

## **5. Umweltbericht**

Durch die Änderungen in dem Deckblatt Nr. 1 wird die Art der baulichen Nutzung korrigiert. Durch diese Änderungen sind die Schutzgüter nicht negativ betroffen. Die ursprüngliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den festgesetzten Inhalten zum Städtebau und Grünordnung erfolgte bereits im Bebauungsplan.

### **Zusammenfassung**

Durch die Korrekturen des bereits als Satzung genehmigten Bebauungsplanes sind für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **6. Bodendenkmäler**

Das geplante Baugebiet liegt inmitten urgeschichtlicher Siedlungs- und Bestattungsplätze und ist lt. Aussage des Landratsamtes Dingolfing-Landau (Kreisarchäologie) daher als Bodendenkmal anzusehen. Östlich des Geltungsbereichs ist eine Siedlung des Neolithikums kartiert (Bodendenkmal D-2-7241-0029). Westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs sind Siedlungen der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung (Bodendenkmal D-2-7241-0094 und D-2-7241-0030) kartiert. Daher ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten Baugebiets oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Vor Baubeginn bzw. Überbauung der Fläche muss auf der gesamten Fläche auf Kosten des Antragstellers für die archäologische Voruntersuchung per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen werden.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

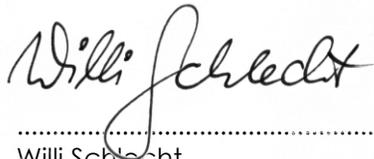
Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Ta-

ge kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 14. September 2015  
Geändert am 30. September 2015  
Geändert am 23. November 2015

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



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

.....  
Markt Pilsting,  
vertreten durch 1. Bgm.  
Josef Hopfensperger