

E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„WAIBLING – AM HERDWEG“

MARKT PILSTING

ORTSTEIL WAIBLING

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

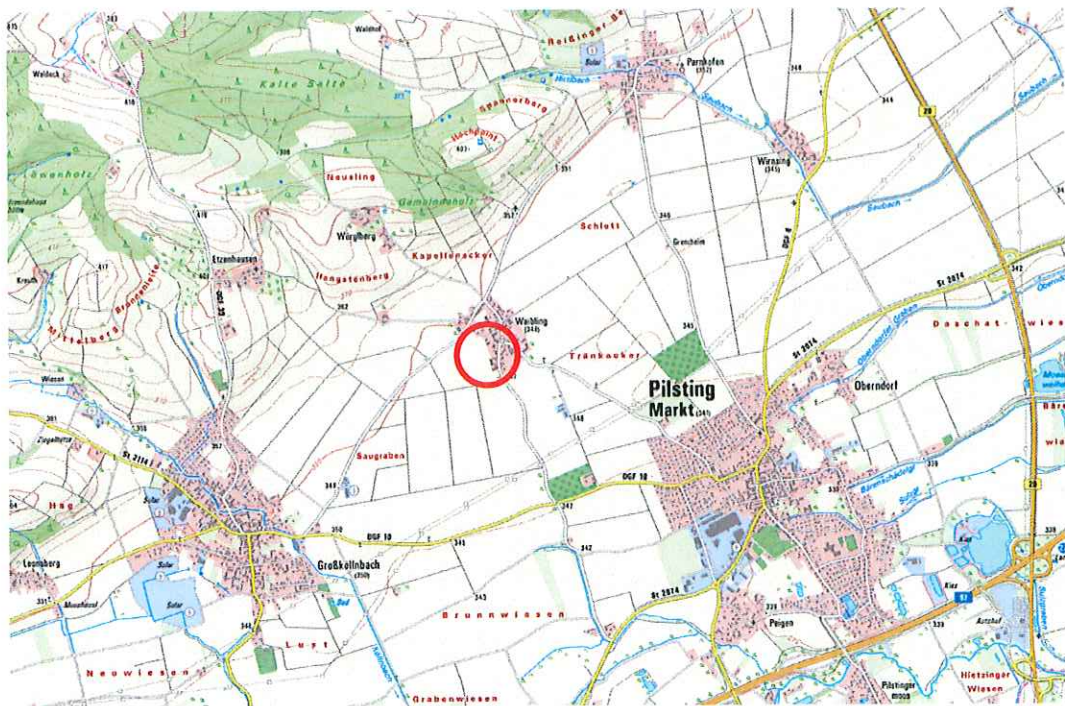
Datum: 31.05.2021

Fl. Breinl

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur / Derzeitige Nutzung	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1	<i>Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Aussagen des Regionalplanes (REP 03.02.2017)</i>	<i>4</i>
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen	4
2.	Angaben zum Planungsgebiet	5
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	5
2.2	Verkehrsanbindung	5
2.3	Stromversorgung	6
2.4	Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung	6
2.5	Fernmeldewesen	6
2.6	Löschwasserversorgung	6
2.7	Spartengespräche	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
4.	Verfahrenswahl/ Flächenverbrauch	7
5.	Städtebauliche Begründung/Entwurf	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	9
6.4	Bauliche Gestalt	9
6.5	Verkehrsflächen	9
6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	9
6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze,	10
6.8	Grünordnung	10
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
8.	Denkmalschutz	11
9.	Flächenbilanz	11

1.1 Lage und Anbindung

Waibling ist über die „Waiblinger Straße“ an den Hauptort Pilsting angebunden. Von dort besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße B 20 und die Autobahn A 92. Der Markt Pilsting grenzt an das Stadtgebiet von Landau. Dort liegt auch der nächstgelegene Bahnhof.



1.2 Infrastruktur / Derzeitige Nutzung

559-19 2021.05.31 BPL WAIBLING HERDWEG begründung .docx

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.03.2018)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Westen und das Mittelzentrum Landau a.d.Isar im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Landau a.d. Isar im Südosten

Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

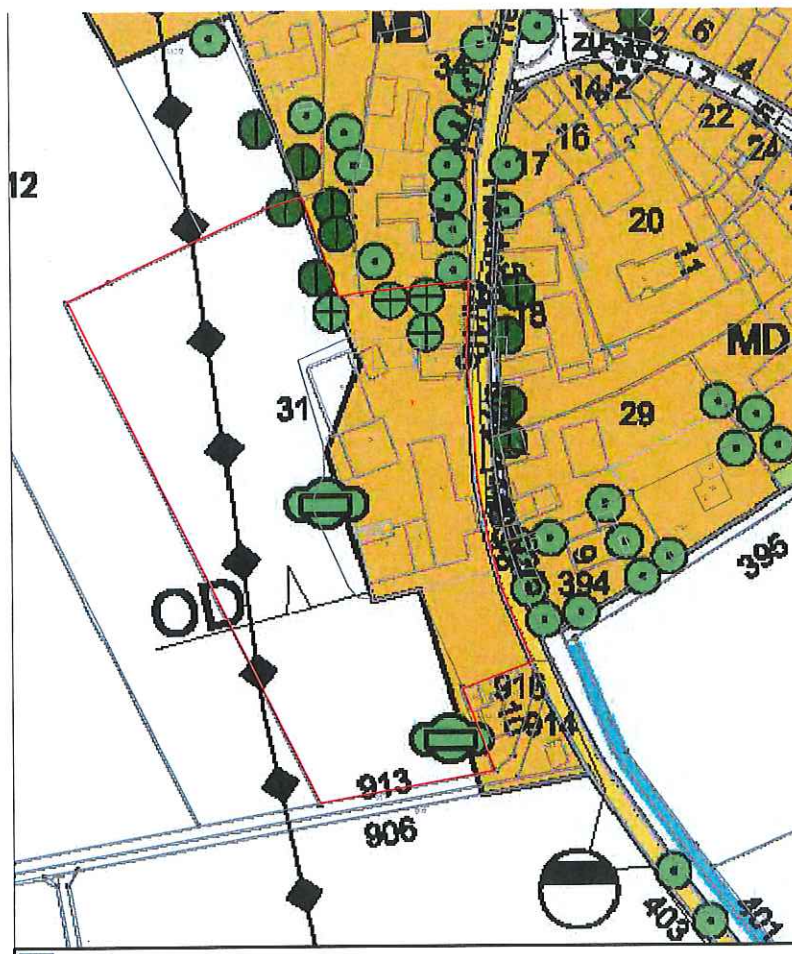
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes (REP 03.02.2017)

Informationen aus Karten zum Regionalplan 13 Landshut: Gemäß der Karte zu den Nah- und Mittelbereichen liegt Waibling im Nahbereich des Mittelzentrums Landau. Gemäß der Karte zur Raumstruktur liegt Waibling nördlich der Entwicklungsachse, welche Dingolfing und Landau verbindet. Waibling ist als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Im genehmigten ist das Planungsgebiet bereits als Dorfgebiet (MD), ausgewiesen. Im Norden, Osten und Süden befindet ebenfalls ein Dorfgebiet (MD), im Westen grenzt der Planungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen fehlt eine Ortsrandeingrünung. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Im westlichen Bereich sind die geplanten Gartenflächen noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus Sicht des Marktes ist jedoch hierfür keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan liegen somit vor.

1.4.2 Landschaftsplan

Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde zeitgleich von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt. Einschränkende Aussagen im Bereich des Planungsgebietes liegen nicht vor.

1.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für den vorliegenden Bebauungsplan und im entsprechenden Planungsgebiet nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden, außerdem wird das Verfahren gemäß § 13 a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle eines Umweltberichts werden in der vorliegenden Begründungen wesentliche Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 31 und 14/22 Teil 14/10 Teil, 14/11 Teil und 403 Teil schließt eine Fläche von 9.120 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Bebauung
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen
- im Osten durch die Ortsstraße „Herdweg“ bzw. Bebauung
- im Süden durch Wohnbebauung

2.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist über die Straße „Herdweg“ erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll für künftige Erweiterungsmöglichkeiten eine öffentliche Erschließung mit einer Straßenraumbreite von 7,5m in Richtung Westen gesichert werden. Es soll außerdem die Möglichkeit für einen 1,5m breiten Gehweg entlang dem „Herdweg“ geschaffen werden. Weitere Aussagen sind der Entwurfserläuterung zu entnehmen.

2.3 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

2.4 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung des Marktes angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Leitungen im „Herdweg“ entsorgt. Niederschlagswasser wird ebenfalls über das vorhandene Trennsystem im „Herdweg“ entsorgt.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

2.7 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist für den Bereich des landwirtschaftlich genutzten Anwesens auf Flurnummer 31 den gewünschten städtebaulichen Entwicklungsrahmen für eine sukzessive Umnutzung in Richtung Wohnnutzung zu definieren. Er wird aufgestellt um die städtebaulichen Ziele des Marktes zu sichern.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

4. Verfahrenswahl/ Flächenverbrauch

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Es wird das Verfahren gemäß § 13 a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und Umweltberichts.

Es liegen dem Markt Pilsting für das Planungsgebiet konkrete Planungsabsichten vor.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Pilsting verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Nachnutzung einer innerörtlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens dar. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung wird durch die Nachnutzung dieser Fläche entgegengewirkt.

5. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Umstrukturierung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf Flurnummer 31 aus. Der Bebauungsplan definiert die künftige gewünschte Lage von Haupt- und Nebengebäuden und definiert die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten bezogen auf den jeweiligen Bauraum. Geplant ist eine moderate Nachverdichtung mit Wohnen, gleichzeitig lassen die getroffenen Festsetzungen jedoch auch landwirtschaftliche und gemischte Nutzungen zu. Die derzeit bestehenden Gebäude haben weiterhin Bestandsschutz.

Das Quartier wird über die Gemeindestraße „Herdweg“ erschlossen. Im Rahmen der Planung wird für künftige Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Westen, eine öffentliche Straße mit einer Straßenraumbreite von 7,50 m, planungsrechtlich gesichert. Entlang des „Herdweges“ ist außerdem ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, deshalb wurde dieser Teilbereich in den Bebauungsplanumgriff einbezogen.

Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 5 Gebäude mit jeweils giebelständiger Firstausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße vor. Das nördliche Gebäude (Parzelle 1) ist bereits Bestand. Die südlichen Gebäude stellen Neubauten/Ersatzbauten dar welche in Kubatur und Wandhöhe an die Umgebungsbebauung angepasst wurden.

Um die Freiflächenqualität für die erdgeschossigen Wohnungen zu schaffen wurden die Nebengebäude/Gebäude so situiert, dass die Südseiten gut belichtet bleiben.

Eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Außenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Westen (auf Privatgrundstücken). Dieser ca. 6,0m breite Streifen soll die geplante Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufnehmen. Zur Gliederung des Straßenraumes sind zusätzlich Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Straßenbreite für die mögliche Erweiterung wurde mit ca. 5,0m vorgesehen, wobei nördlich ein Bankett mit 50cm vorgesehen ist und im Süden ein Gehweg mit 1,5m Breite.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren sind Spielplatzflächen entsprechend der Anforderungen aus der BayBO umzusetzen. Auf eine konkrete Festsetzung einer Fläche wurde verzichtet.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wurde ein Dorfgebiet entsprechend der bisherigen Prägung festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung. Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum festgesetzt.

Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund angewandten Regelungsmethodik und der Grundstücksverhältnisse bzw. Grundstückszuschnittes in Kombination mit den oberirdischen erforderliche Erschließungsflächen nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden, wobei einschränkend dazu die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) außerhalb der Baufenster auf max. 15qm je Bauparzelle begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu keiner Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenze. Dieser Versiegelungsgrad ist typisch für diesen Bereich. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 50%.

Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden.

Zulässige Wandhöhen

Die festgesetzten Wandhöhen sind jeweils bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, dieser wurde individuell je Bauraum festgesetzt. Die geplanten Wandhöhen orientieren sich jeweils an der vorhandenen und umgebenden Bebauung. Der gewählte Höhenkotenbezugspunkt entspricht in etwa der teils vorhandenen und im Bereich der Neubauten der geplanten Geländehöhe am jeweiligen Gebäude. Von hier aus wird die Wandhöhe gemessen.

Für die Neubauten wurden Wandhöhen mit 6,30m vorgesehen, für das Bestandsgebäude im Norden ist eine Wandhöhe von 7,0m erforderlich.

Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung) größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt wird. Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 0,5 m zugelassen. Der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur bis max. 50cm zulässig. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Dorfgebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung der Gebäude soll die gewünschte städtebauliche Struktur sichern.

Die Situierung der Garagen wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren und die geforderte Anzahl an Stellplätzen für die geplante Bebauung nachzuweisen bzw. zu prüfen. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.

6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Satteldächer zugelassen.

Für Haustyp a ist eine Dachneigung von 18-35° vorgesehen, Dachaufbauten sind nur in Form von Zwerch-/Standgiebeln oder 2 Giebelgauben ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Kombinationen aus Standgiebel oder Giebelgauben sind zulässig, jedoch nicht gleichzeitig auf einer Dachseite. Zwerch- und Standgiebel wurden bis zu einer Breite von 40% der Gebäudelänge und einer Tiefe von max. 15% der Gebäudebreite zugelassen. Der gewählte Haustyp sichert einen harmonischen Übergang der Bebauung in Richtung des Ortsrandes und ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Garagen sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes als Satteldach, als Pultdach oder als begrüntes Flachdach zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über die Gemeindestraße „Herdweg“ erschlossen. Für künftige Erweiterungsmöglichkeiten wird außerdem eine öffentliche Straße in Richtung Westen gesichert. Entlang des „Herdweg“ wurde ein Gehweg mit 1,5m Breite vorgesehen.

Die Verkehrsflächen sind auf den Grundstücken, ausgenommen innerhalb der Grünflächen, in allen Teilbereichen möglich. Ein Müllfahrzeug muss nicht einfahren.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen ist auch innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Lage der Garagen/Nebengebäude wurde so definiert, dass diese überwiegend

hinter den prägenden Hauptgebäuden zurück bleiben und somit der Straßenraum des „Herdweg“ nicht durch untergeordnete Nebengebäude definiert wird.

Die Festlegung der Baugrenzen sichert jedoch im allgemeinen die gewünschte städtebauliche Lage.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Pilsting. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

6.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den bereits bestehenden Siedlungsbereichen im Norden, Osten und Süden und nimmt damit eine vernetzende Stellung ein. Der Baumbestand im Norden kann weitgehend erhalten werden. Ansonsten bestehen keine weiteren wertvollen Lebensräume oder Biotopstrukturen im Geltungsbereich, dies wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist daher für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung des Dorfgebietes am südwestlichen Ortsrand von Waibling sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Fläche soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll überwiegend mit heimischen Sträuchern erfolgen, um hier eine ortstypische Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb des Planungsumgriffs und nach außen geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist das nicht der Fall. Die geplante Bebauung führt zwar zu einer Umstrukturierung eines bebauten Bereiches mit Eingriffen in die vorhandenen Bodenstrukturen, aber insgesamt wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand nicht erhöht. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher und auch aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauBG) nicht durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss.

Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung initiiert.

8. Denkmalschutz

Im direkten Umfeld und im Wirkungsraum der Planung befinden sich, gemäß der digitalen Daten des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, keine Bau- und Bodendenkmäler.

Aufgrund der Lage auf einer Hochterrasse ist jedoch die Wahrscheinlichkeit auf Bodenfunde zu stoßen verhältnismäßig hoch.

9. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	9.120 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	1.620qm
öffentliche Straße	ca.	1.290 qm
öffentliche Gehwege	ca.	330 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	7.500 qm

1. Bürgermeister
Martin Mergels



F. Breinl

Landschaftsarchitekt | Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.