

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG MI „Ganacker-Süd“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG



## Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

### ENTWURFSBEARBEITUNG

AM:

08. Mai 2017

GEÄNDERT AM:

11. Juli 2017



*Willi Schlecht*  
Willi Schlecht  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

### INGENIEURBÜRO

Willi

**Schlecht**

PLANUNGS GMBH

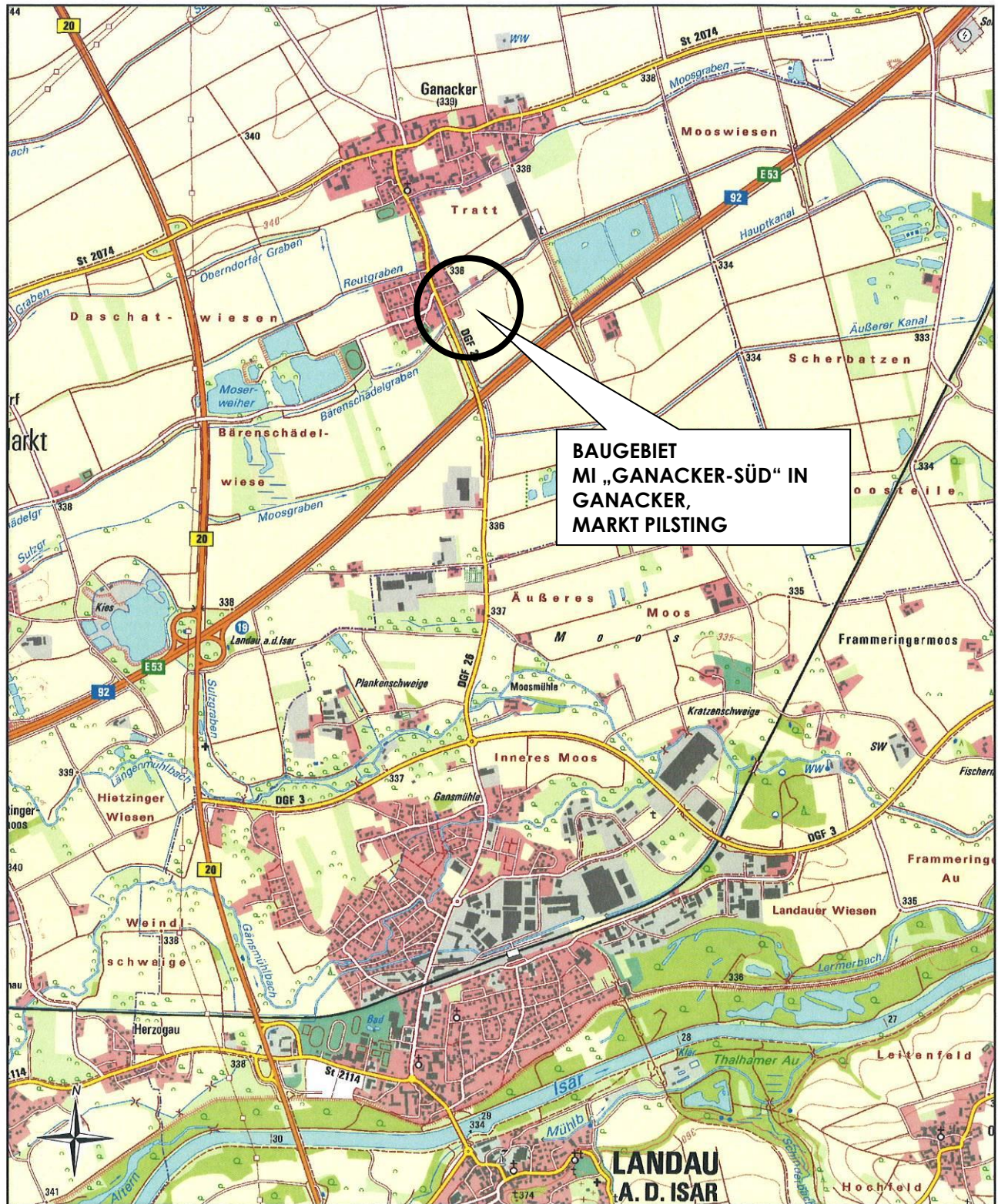
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



Maßstab 1:25.860

0.0 258.6 517.2 775.8  
Meter

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.    BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES</b>	<b>3</b>
1.1.    Lage	3
1.2.    Derzeitige Nutzung und Gegebenheiten	3
 <b>II.    ANLASS UND BEGRÜNDUNG</b>	 <b>4</b>
2.1.    Aufstellungsbeschluss	4
2.2.    Planungsauftrag	4
2.3.    Vorgaben und Bindungen	5
2.4.    Anlass und Begründung	6
 <b>III.    ÄNDERUNGEN</b>	 <b>6</b>
 <b>IV.    WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	 <b>7</b>
 <b>V.    ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b>	 <b>7</b>
 <b>VI.    UMWELTBERICHT</b>	 <b>7</b>



## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1. Lage**

Die Deckblattänderung Nr. 1 des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ umfasst ein Gebiet mit ca. 1,8 ha, das am südlichen Ortsrand von Ganacker im direkten Anschluss an die bestehende Ortschaft liegt.

Das betroffene Plangebiet MI „Ganacker-Süd“ befindet sich nördlich der Bundesautobahn A92, in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Die Ortschaft Ganacker liegt im Osten der Marktgemeinde Pilsting, ca. 3 km östlich von Pilsting. 1,1 km südlich befindet sich die Gemeindegrenze zu Landau a.d. Isar. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße DGF 26 (Landauer Straße).

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 Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ durch das Deckblatt Nr. 1 umfasst den ursprünglichen Umgriff des MI „Ganacker-Süd“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan MI „Ganacker-Süd“, sowie im Deckblatt Nr. 32 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die Fläche ist derzeit noch nicht bebaut. Es soll jedoch zeitnah mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden.

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



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

## **II. Anlass und Begründung**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Pilsting hat mit dem Beschluss vom 08.05.2017 die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ durch ein Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### **2.2. Planungsauftrag**

Der Marktgemeinderat Pilsting hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt. Das schalltechnische Gutachten wird durch das Büro Geoplan GmbH aus Osterhofen erarbeitet.

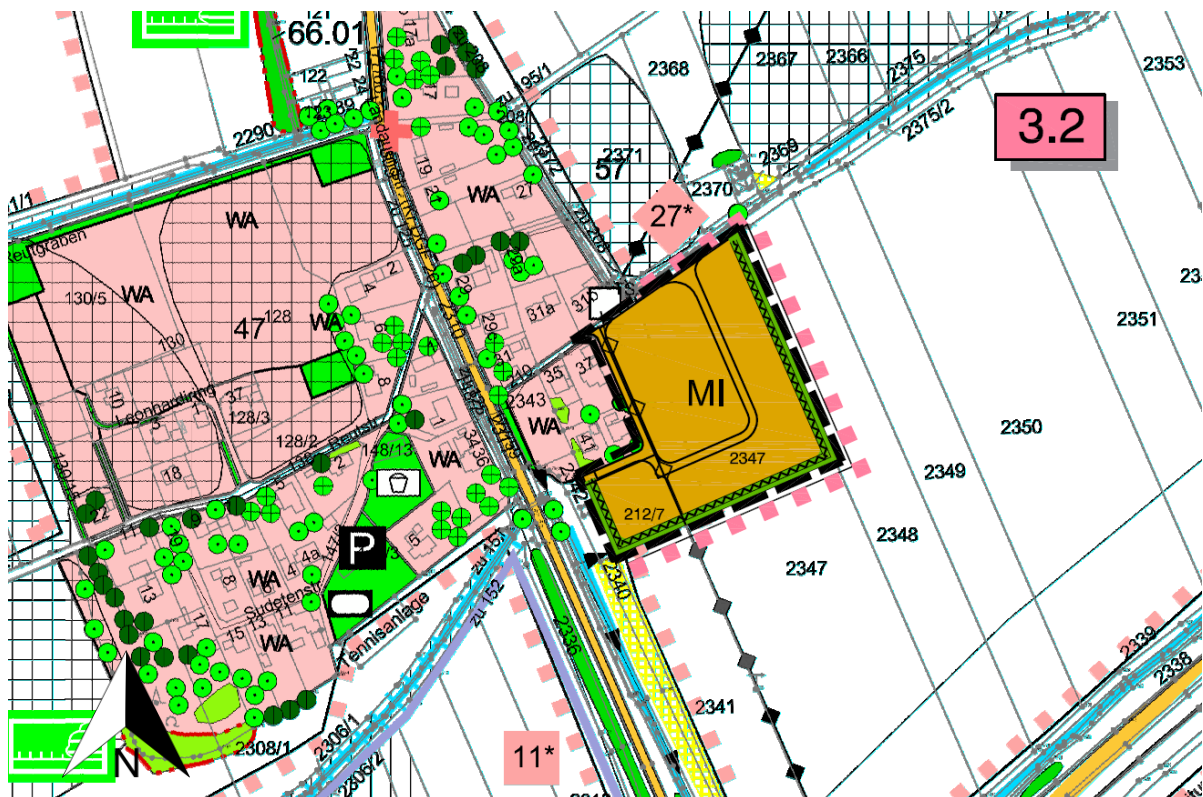
### 2.3. Vorgaben und Bindungen

#### 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.

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Pilsting wurde zuletzt vom Landratsamt Dingolfing-Landau mit Bescheid vom 22.12.2004 genehmigt. Die Planungfläche wurde im Deckblatt Nr. 32 mit Bescheid vom 05.12.2016 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Deckblatt Nr. 32 FNP (ohne Maßstab)

#### Sonstige Bindungen:

Biotope sind gem. Biotopkartierung Bayern (Flachland, 1987) im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal. NATURA 2000-Gebiete sind nicht unmittelbar betroffen. Im weiteren Umgriff sind FFH-Schutzgebiete gemäß Europarecht nicht vorhanden. Südwestlich der Kreisstraße beginnt das SPA-Gebiet „Wiesenbrütergebiet im Unteren Isartal“. Dieses Schutzgebiet hat jedoch seine Ausdehnung Richtung Westen.

Der gesamte Geltungsbereich ist laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

## **2.4. Anlass und Begründung**

Das vereinfachte Verfahren wurde gewählt, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht betrifft. 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.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ durch das Deckblatt Nr. 1 soll der ursprünglich im Westen, Süden und Osten angeordnete Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand in Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau entfallen. Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden so geändert, so dass ein verträgliches Wohnen gewährleistet ist. Die aus schalltechnischen Gründen entfallende Parzelle Nr. 18 wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um die Attraktivität des Baugebiets für Familien mit Kindern zu erhöhen.

## **III. Änderungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ durch das Deckblatt Nr. 1 soll der ursprünglich im Westen, Süden und Osten angeordnete Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand in Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau entfallen. Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden so geändert, so dass ein verträgliches Wohnen gewährleistet ist. Der Nachweis hierzu und die Erarbeitung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind dem beiliegenden Schalltechnischen Bericht Nr. S1603010 rev3 vom 08.05.2017 des Büros Geoplan aus Osterhofen zu entnehmen. Der Regelquerschnitt B-B wird dem Planungsziel angepasst. Ebenso wird der planliche Hinweis zum Immissionschutz mit der vorgeschlagenen Wohnraumorientierung an die Festsetzungen angepasst.

Aus schalltechnischen Gründen muss die Parzelle 18 im Südwesten des Geltungsbe-  
reichs entfallen. Die ehemalige Parzelle 18 wird nun als öffentliche Grünfläche mit  
Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Somit wird die Attraktivität des Misch-  
gebiets für Familien mit Kindern gesteigert.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund ändert sich in Breite  
und Länge nicht. Die private Pflanzbindung reduziert sich um die Parzellenlänge Nr.  
18. Ausgleichend dazu wird diese Fläche jedoch als öffentliche Grünfläche ausge-  
wiesen. Somit reduziert sich die überbaubare Fläche insgesamt.

In allen nicht angesprochenen Punkten gelten für die geplante Deckblattänderung  
Nr. 1 die planlichen und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung und der  
Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungs-  
planung MI „Ganacker-Süd“ (rechtskräftig ab 24.10.2016) weiter.

#### **IV. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

#### **V. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungs-  
plan mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ findet kein zusätzli-  
cher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Die Größe der überbaubaren Flächen wur-  
de durch den Entfall der Parzelle 18 und die Ausweisung der Fläche als öffentliches  
Grün reduziert.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird somit festgestellt, dass  
eine erneute Abhandlung der Eingriffsregelung mit Bilanzierung nicht erforderlich ist.

#### **VI. Umweltbericht**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungs-  
plan mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ sind die Schutzgüter  
nicht negativ betroffen. Die Ausweisung als Mischgebietsfläche mit den festgesetz-  
ten Inhalten zum Städtebau und zur Grünordnung erfolgte bereits im Bebauungs-  
plan MI „Ganacker-Süd“.



Durch die Korrekturen des bereits als Satzung genehmigten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung MI „Ganacker-Süd“ sind für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entwurfsbearbeitung:  
Straßkirchen, den 08. Mai 2017  
Geändert am 11. Juli 2017

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

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

.....  
Markt Pilsting,  
1. Bürgermeister  
Josef Hopfensperger