

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"WA Parnkofen-Nord"



Satzung vom 15.11.2021


Markt Pilsting

Landkreis Dingolfing-Landau

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Pilsting
Marktplatz 23
94431 Pilsting
Tel.: 09953 / 9301-0


.....
Martin Hiergeist, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:


Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Beatrice Schötz
Landschaftsarchitektin

Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Telefon: 08631 – 3028450
Email: info@landschaffttraum.com



.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Zweck der Aufstellung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Lage und Topographie	5
2.3	Verkehr	6
2.4	Ver- und Entsorgung.....	6
2.5	Brandschutz	6
2.6	Kultur- und Sachgüter	6
2.7	Immissionsschutz.....	6
3	Planungskonzept.....	7
3.1	Entwurf.....	7
3.2	Verkehr	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3.4	Grünordnung.....	7
3.5	Umweltbelange.....	7

Anlage:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Parnkofen-Nord“

1 Ziel und Zweck der Aufstellung

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Parnkofen-Nord“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Pilsting am 20.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung auf den Flurnummern 1123 (TF) und 1117 (TF) beschlossen.

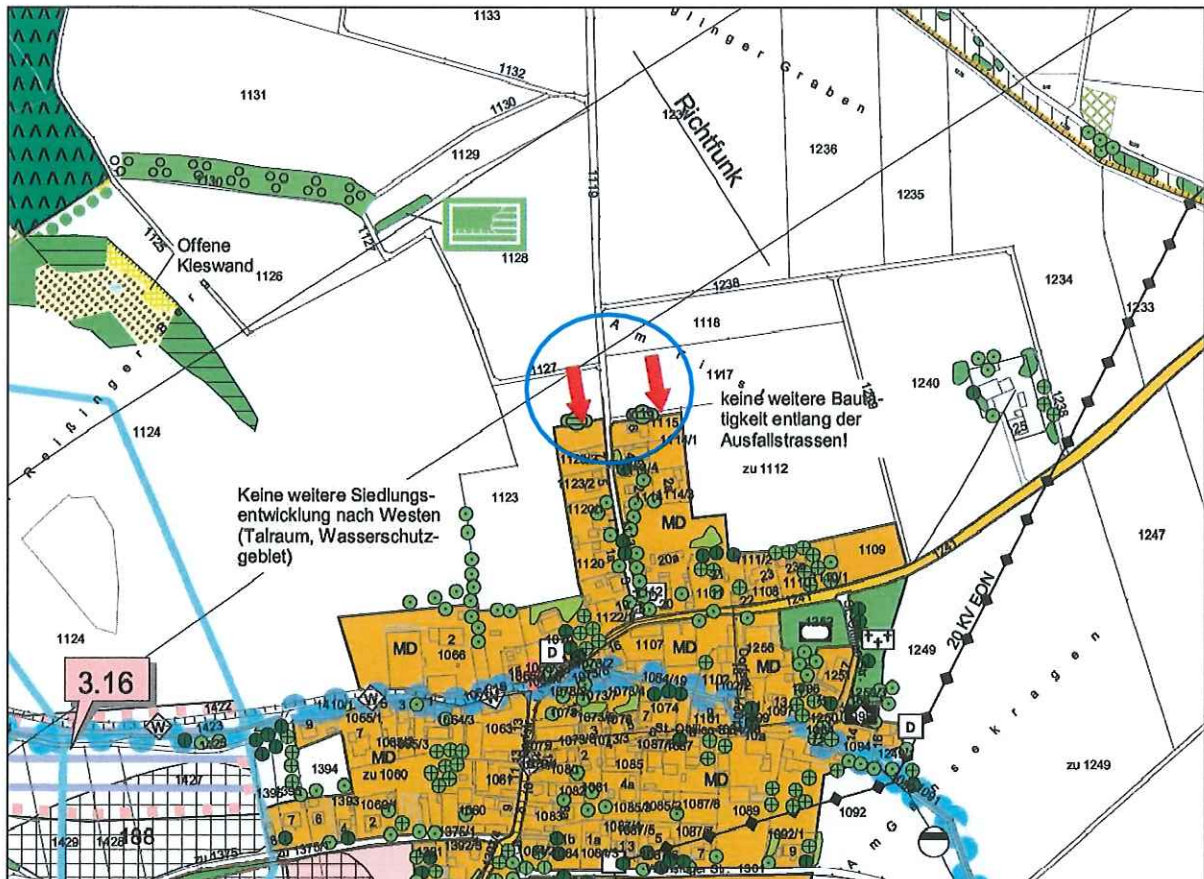
Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in diesem Wohngebiet.

Die bauliche Nutzung der Umgebung des Gebietes ist bereits durch Bebauung entlang der Firststraße geprägt. Es handelt sich um eine Ortsabrundung mit 4 Bauparzellen nach Norden hin. Ziel der Aufstellung ist es, Baugrund im Ortsteil Parnkofen bereitzustellen, um Bauwilligen die Möglichkeit zu geben im näheren Umfeld ihrer Heimat bauen zu können.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Momentan sieht der Flächennutzungsplan keine weitere Bautätigkeit entlang der Ausfallstraßen vor. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich zu berichtigen und als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

2.2 Lage und Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ende der Firststraße in Parnkopen auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Das Baugebiet erstreckt sich an einem Südhang mit einem Gefälle von ca. 3 m östlich der Firststraße. Westlich der Firststraße gibt es eine Nord-Südgefälle von ca. 1,5 m.

2.3 Verkehr

Das Gebiet ist über die Firststraße an die Dorfstraße angeschlossen. Diese mündet wiederum in die Kreisstraße DGF 6. In einem Abstand von 1,5 km östlich verläuft die Bundesstraße B 20.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungsnetz in der Firststraße an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

2.5 Brandschutz

Alle geplanten Anlagen müssen für Feuerwehr und Rettungsdienst über ausreichend befestigte, öffentliche Straßen und Wege jederzeit erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.

Die Wasserversorgung, sprich die Wasserleitung ist so auszulegen, dass im Wohngebiet eine Löschwassermenge mit mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt wird. Nachdem ein Unterflurhydrant am Ende der Firststraße auf Flurnr. 1127 vorhanden ist, ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

2.6 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.7 Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt im Norden direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

3 Planungskonzept

3.1 Entwurf

Das Planungsgebiet wird in 4 Baugrundstücke eingeteilt, die mit ca. 1.100 m² annähernd gleich groß sind. Die Mindestgröße wird mit 600 m² festgesetzt. Es sind hauptsächlich Einfamilienhäuser vorgesehen, bei Zusammenlegung von 2 Grundstücken sind jedoch auch Doppelhaushälften möglich.

3.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt direkt über die angrenzende Firststraße.

3.3 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Pro Grundstück ist eine Zisterne mit mind. 5 m³ Inhalt zu errichten.

3.4 Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme wird an den Ortsrändern auf West-, Nord- und Ostseite eine 3m breite Eingrünung mit einer einreihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Außerdem muss je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden.

3.5 Umweltbelange

Die Betrachtung der Umweltbelange erfolgt in tabellarischer Form.

Schutzgut Mensch	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none">• Im Anschluss an bestehende Wohnbebauung• keine Wander- oder Radwege vorhanden• keine Erholungsnutzung erkennbar	<ul style="list-style-type: none">• bau-, anlage- und betriebsbedingte Erhöhung von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen• erhöhtes Verkehrsaufkommen während Bau und Betrieb
Schutzgut Arten und Biotope	
Bestand	Auswirkungen mittel
<ul style="list-style-type: none">• intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Acker)• pot. Vorkommen von Feldvögeln (bspw. Feldlerche)	<ul style="list-style-type: none">• anlagebedingt dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen; u. U. Verlust von Revieren von Feldvögeln• Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstat-

<ul style="list-style-type: none"> keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> bestände vor Baubeginn bau- und betriebsbedingte Lärmemissionen mit möglichen Auswirkungen auf Vögel kein Eingriff in Gehölze anlagebedingte Barrieren- und Fallenwirkung <ul style="list-style-type: none"> → Vorgaben zu durchlässigen Zäunen sowie Vermeidung von Fallen sind vorgesehen
Schutzgut Boden	
Bestand	Auswirkungen mittel
<ul style="list-style-type: none"> Braunerde und Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (ÜBK25) 	<ul style="list-style-type: none"> Geringer Versiegelungsgrad GRZ < 0,35 Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden <ul style="list-style-type: none"> → Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen)
Schutzgut Wasser	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Schutzfunktion der Böden gegenüber Einträgen in das Grundwasser keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> → unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern → an diesen Stellen nach Möglichkeit Verbesserung des Bodens für längere Sickerwasser-Verweildauer im Boden Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und des Nitratreintrags; unter Berücksichtigung der geringen Schutzfunktion des Bodens in diesem Bereich sehr positiv
Schutzgut Klima und Luft	
Bestand	Auswirkungen sehr gering
<ul style="list-style-type: none"> Offenland (insb. Acker) als Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund Topografie keine ausgeprägten Kalt- oder Frischluftschneisen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten; in diesem Falle jedoch keine direkte Wirkung auf Wohnbebauungen, da keine Bebauung in Fließrichtung der Kaltluft bzw. diese ausreichend Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld haben
Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> ausgeräumte Agrarflur 	<ul style="list-style-type: none"> durch Ortsrandeingrünung harmonischer Übergang in die Feldflur Strukturanreicherung durch Hecken in sonst ausgeräumter Agrarflur
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> keine Denkmäler im Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit

