

Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

1. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Oberndorf Mitte

SATZUNG MIT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISEN



ENTWURF: 21.07.2025

FASSUNG: 21.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT SATZUNG

§1.	Rechtsgrundlagen.....	3
§2.	Geltungsbereich.....	3
§3.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
§4.	Gebäude.....	4
§5.	Inkrafttreten	4

Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Pilsting folgende Änderung:

1. Deckblattänderung

Oberndorf Mitte

§1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

§2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans Oberndorf betrifft die Parzellen 1, 2, 3 und 4 des Bebauungsplans. Diese sind auf der Flurnummer 2142/10 der Gemarkung Waibling. Der Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für die 1. Deckblattänderung. Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

§3. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl:

MU2: 1,00

§4. Gebäude

Zahl der Vollgeschosse:

MU1: maximal bis zu 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss

MU2: maximal bis zu 3 Vollgeschosse

MU3: maximal bis zu 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss

Höhe baulicher Anlagen:

MU2: Wandhöhe: max. 9,30 m

Unterer Bezugspunkt:

Für jede Parzelle ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

§5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Pilsting, den _____

1. Bürgermeister Martin Hiergeist

Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

1. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Oberndorf Mitte

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 21.07.2025

FASSUNG: 21.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation	3
1.1 Änderungsanlass	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Lage und Größe des Plangebiets	4
2. Änderung durch das 1. Deckblatt	5
3. Auswirkungen der Planung	5
4. Verfahrensvermerke	6

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans Oberndorf Mitte des Markt Pilsting.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2024.

Ein wesentlicher Anlass dieser Änderung ist es, dem städtebaulichen Prinzip einer flächensparenden Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung in die Höhe kann die Flächenversiegelung reduziert und somit ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geleistet werden. Die Änderung entspricht damit der Zielsetzung des Baugesetzbuches, insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB, der eine sparsame und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden fordert.

Trotz der zusätzlichen Geschossfläche bleibt die städtebauliche Wirkung der Gebäude weitgehend erhalten: Die festgesetzten Firsthöhen werden nicht verändert. Dadurch wird sich das Erscheinungsbild in der Ansicht nur geringfügig verändern. Die Höhenentwicklung der Gebäude bewegt sich weiterhin im Rahmen des städtebaulich verträglichen Maßes, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der ersten beiden Auslegungen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2024 eine dreigeschossige Bebauung für die betroffenen Parzellen vorgesehen. Die nun erfolgende Änderung stellt daher keine grundlegende Abweichung vom bisherigen Planungskonzept dar, sondern vielmehr eine Rückkehr zu einer bereits geprüften und öffentlich diskutierten Planungsvariante.

Insgesamt dient die Änderung der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bebauung, die sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

Im Detail sind daher die folgenden Änderungen und Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen notwendig:

- Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wurden erweitert
- Wandhöhen des MU2 wurden erhöht
- Lage des Höhenbezugspunkts des MU2 wurde angepasst
- Geschossflächenzahl des MU2 wurde erhöht

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die oben genannten Änderungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

1.3 Planungsauftrag

Der Marktrat des Markts Pilsting hat in der Sitzung am 21.07.2025 den Beschluss für die 1. Deckblattänderung getroffen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an die OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Landau a. d. Isar übertragen.

1.4 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 1, 2, 3 und 4 des Bebauungsplans Oberndorf Mitte. Lage und Größe können dem Planteil entnommen werden.

2. Änderung durch das 1. Deckblatt

Im Rahmen der vorliegenden Deckblattänderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Mischgebieten MU1, MU2 und MU3 angepasst.

Im Mischgebiet MU1 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse angepasst: Statt bislang 2 Vollgeschossen sind nun 2 Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Die Wand- und Firsthöhen bleiben unverändert, sodass sich durch die zusätzliche Ausnutzung des Dachgeschosses weder die Gebäudehöhe noch das äußere Erscheinungsbild der Bebauung verändert; nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild, die Belichtung angrenzender Grundstücke oder das nachbarschaftliche Verhältnis sind daher nicht zu erwarten.

Im Mischgebiet MU2 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bislang 2 Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses auf künftig 3 Vollgeschosse erhöht. Entsprechend wird die maximal zulässige Wandhöhe von 7,50m auf 9,30m angehoben. Die Firsthöhe bleibt unverändert, wodurch sich die Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung weiterhin in das bestehende Orts- und Straßenbild einfügen. Die Lage des Höhenbezugspunkts wurde an die Ausführungsplanung der Erschließungsstraße angepasst, um eine konsistente Höhenbemessung zu gewährleisten. Darüber hinaus wurde die Geschossflächenzahl entsprechend einer Bebauung mit drei Vollgeschossen von 0,8 auf 1,0 angepasst.

Im Mischgebiet MU3 wird die bisherige Festsetzung von 2 Vollgeschossen mit der Möglichkeit, das Kellergeschoss als Vollgeschoss auszubilden, ersetzt durch die Festsetzung 2 Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Diese Änderung schafft eine sinnvollere Bebauung im bestehenden Gelände.

Alle Änderungen erfolgen unter Beibehaltung der bisherigen Firsthöhen, sodass sich das Straßen- und Ortsbild in der Ansicht nur geringfügig verändert. Die Anpassungen stehen im Einklang mit dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung und dienen dem Ziel, Flächenversiegelung zu reduzieren, indem die bauliche Dichte stärker in der Vertikalen als in der Fläche organisiert wird.

3. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da die vorgesehenen baulichen Änderungen keine negativen Eingriffe in die Umwelt mit sich bringen. Die Auswirkungen auf Anlieger entsprechen dem angemessenen Maß und orientieren sich am aktuellen Stand der Bautechnik.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Durch die Änderung bleiben die Festsetzungen der Grünordnung wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Landau an der Isar, den _____

Moritz Obergrußberger, M. Eng.

4. Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 21.07.2025 die Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 1 Oberndorf Mitte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

SATZUNG

Der Marktrat hat mit Beschluss vom die Deckblattänderung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pilsting, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Hiergeist

AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Pilsting, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Hiergeist

BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Pilsting, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Hiergeist