

Markt Pilsting



Markt Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

BPL WA „An der Reutstraße“ 2. Änderung

DATUM	15.12.2025
STAND	Entwurf

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de
web. www.breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Der Markt Pilsting erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **S a t z u n g**.

S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus

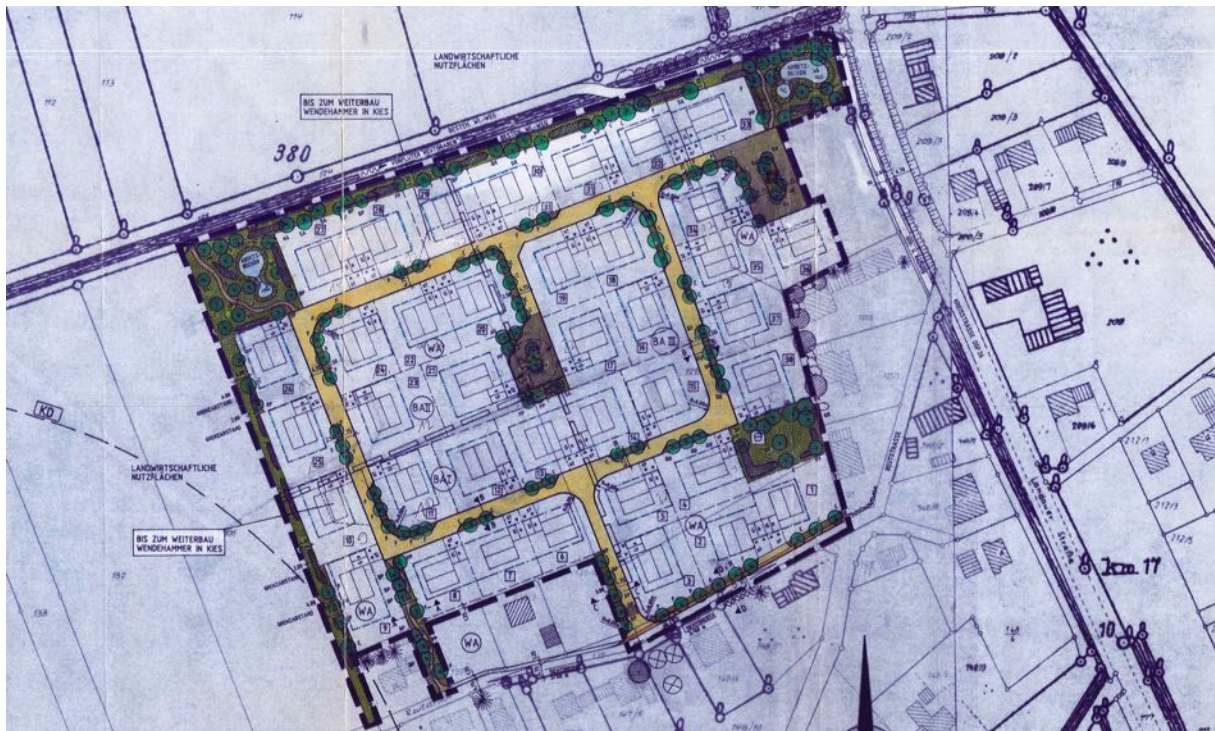
- **Teil A:** bisherige Planzeichnung
- **Teil B.1:** geänderte Planzeichnung
- **Teil B.2:** Ausgleichsfläche
- **Teil C:** Festsetzung durch Planzeichen
- **Teil D:** Hinweise durch Planzeichen
- **Teil E:** Festsetzung durch Text
- **Teil F:** Geltungsbereich
- **Teil G:** Begründung

- **Verfahrensvermerke**

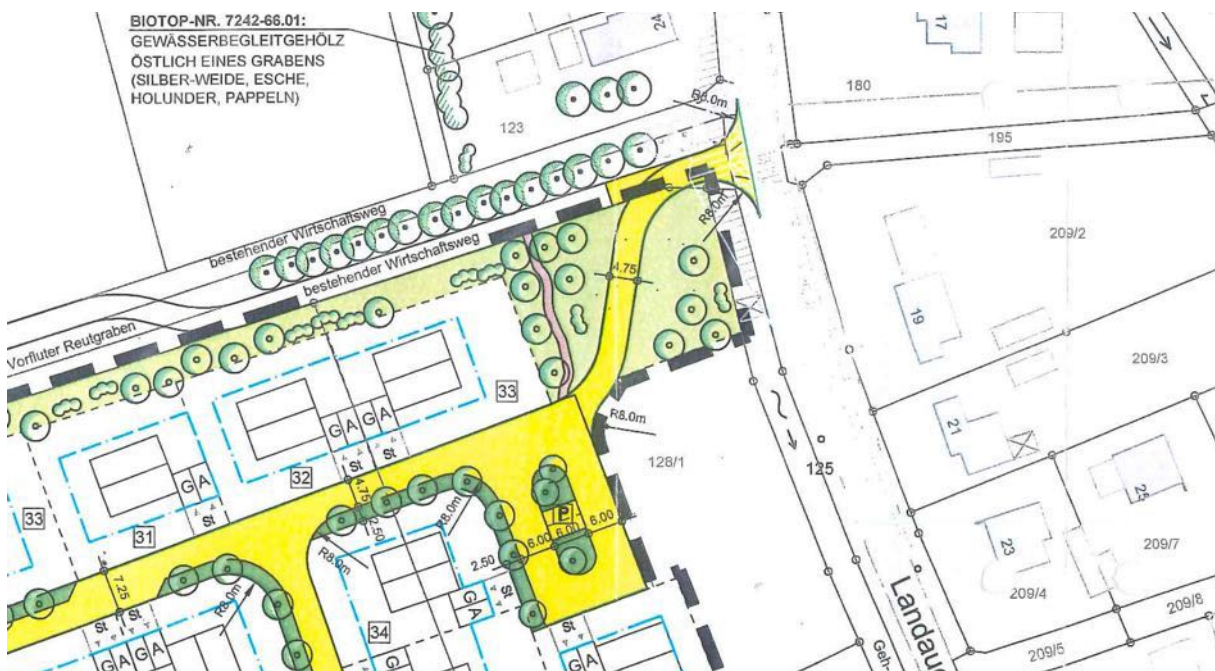
G.2 Planungsrechtliche Vorgaben:

Der Bebauungsplan WA „An der Reutstraße“ wurde innerhalb des Geltungsbereiches der 2.Änderung bereits einmal geändert. Der Bereich der 2.Änderung ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen, der Flächennutzungsplan ist nicht anzupassen.

Bebauungsplan Fassung 30.08.2000



Bebauungsplan 1.Änderung Fassung 23.01.2007



G.3 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan WA „An der Reutstraße“ wurde bisher einmal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- **Entfall des Spielplatzes (FINr. 128/24)**
- **Entfall der Flächen für die Versickerung (u.a. FINr. 128/1)**
- **Nachverdichtung (wo möglich)**
- **Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zu einer privaten Grünfläche (FINr. 130/16)**
- **Teilweise Anpassung der Baufenster an Grundstücksgrenzen und genehmigten Gebäudebestand**

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen eine Nachverdichtung des Baugebietes durch den Wegfall der Flächen für die Versickerung und des Spielplatzes ermöglicht werden, geringfügige Anpassungen der Baugrenzen an den Baubestand vorgenommen werden. Für die zusätzlich bebauten Bereiche wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsteile ist ein zentraler Bestandteil nachhaltiger Ortsentwicklung. Im Zuge steigender Einwohnerzahlen, wachsender Nachfrage nach Wohnraum und der Notwendigkeit, Flächen effizient zu nutzen, gewinnt die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen im städtischen Kontext zunehmend an Bedeutung.

Städtebauliche Zielsetzungen sind:

- **Flächensparendes Bauen:** Durch Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dass noch unbebaute Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich als Bauland entwickelt werden muss. Dies trägt zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei; einer Flächenneuinanspruchnahme wird dadurch entgegengewirkt.
- **Nutzung bestehender Infrastrukturen:** Die Nachverdichtung nutzt vorhandene Infrastruktur wie Straßen, ÖPNV, Schulen und Versorgungsleitungen effizienter aus, was sowohl ökonomische, als auch ökologische Vorteile bietet.
- **Stärkung städtebaulicher Dichte:** Eine höhere bauliche Dichte fördert lebendige Siedlungsquartiere, kurze Wege und die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen.

Städtebauliche Einbindung und Gestaltung

Die Nachverdichtung kann im innerörtlichen Bereich harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert werden. Voraussetzung ist hierbei eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung, die sich an der Maßstäblichkeit und Typologie der Umgebung orientiert. Anmerkung, das Maß baulicher Nutzung wird nicht geändert.

Soziale und ökologische Vorteile

Schaffung von Wohnraum: Die Nachverdichtung ermöglicht mehr Wohnungen, was zur Entspannung des Wohnungsmarktes beiträgt und unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Zuhause bietet.

Förderung sozialer Vielfalt: Eine höhere Dichte unterstützt die Mischung verschiedener Wohnformen und sozialer Gruppen, was die Lebendigkeit und Resilienz von Siedlungsquartieren stärkt.

Klimaschutz und Energieeffizienz: Kompakte Bauweisen reduzieren den Energiebedarf für Heizung und Infrastruktur und ermöglichen nachhaltige Mobilitätskonzepte.

Fazit

Die Nachverdichtung leistet im örtlichen Kontext einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung. Sie ermöglicht die effiziente Nutzung vorhandener Flächen, stärkt örtliche Strukturen, schafft dringend benötigten Wohnraum und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung ist eine qualitätsvolle, städtebaulich und architektonisch integrierte Planung, die die Belange der Anwohner und die Identität des Quartiers berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel einer konsequenten Innen- bzw. Nachverdichtung. Das Vorhaben steht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde daher nicht entgegen.

Durch die geplante Nachverdichtung im bereits qualifiziert überplanten Bereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

G.4 Spezifische Änderungen:

G 3.1 Art der Nutzung

Keine grundsätzliche Änderung der Gebietskategorie. Parzellen 37,38,39 werden künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

G 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird nicht geändert. Die Wandhöhe wurde bei beiden Haustypen um 25cm erhöht da bei Umbauten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Wärmedämmung größere Wandhöhen erforderlich sind. Klarstellend definiert sich die traufseitige Wandhöhe als Schnitt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante.

G 3.3 Baugrenzen / Bauweise

Auf einzelnen Grundstücken wurde von den bisherigen Baugrenzen abgewichen. Diese Abweichungen wurden von der Gemeinde geprüft und weitgehend durch die aktuellen Baugrenzen gesichert. Für die noch unbebauten Parzellen wurden Bebauungsvorschläge in die Planung aufgenommen und durch Baugrenzen entsprechend gesichert. Bei der künftigen

Bebauung sind die Abstandsflächen einzuhalten, daher kommt es durch die geänderte Bauweise zu keinen wesentlichen nachbarlichen Beeinträchtigungen.

G 3.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen wurden an den Baubestand angepasst. Außerdem wurde die Erschließungsstraße aus der 1.Änderung (im Bereich der Parzelle 128/1) in die Planung integriert, jedoch mit anderem Verlauf, so dass hier noch eine Bauparzelle geschaffen werden kann. Im Bereich der nordwestlichen Grünfläche wurde die öffentliche Straße um ca. 10m verlängert. Ansonsten erfolgen nur geringfügige Änderungen im Bereich der Zufahrten und Bauminseln.

G 3.5 Garagen, Nebengebäude

Nur Lageveränderungen der bisher vorgeschlagenen Garagenstandorte auf einzelnen Parzellen. Ansonsten keine Veränderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebengebäuden.

G 3.6 Grünordnung / Kompensation

Anpassung der bisher geplanten Baumpflanzungen an den Bestand und die neue Bebauung. Festsetzung neuer Pflanzungen im Bereich der zusätzlich bebauten Grundstücke. Bessere Differenzierung in öffentliche und private Grünflächen. Die Grünflächen mit Versickerungsbecken entfallen und werden als Bauland umgewidmet, da das Oberflächenwasser vollständig auf den Privatgrundstücken versichert werden kann.

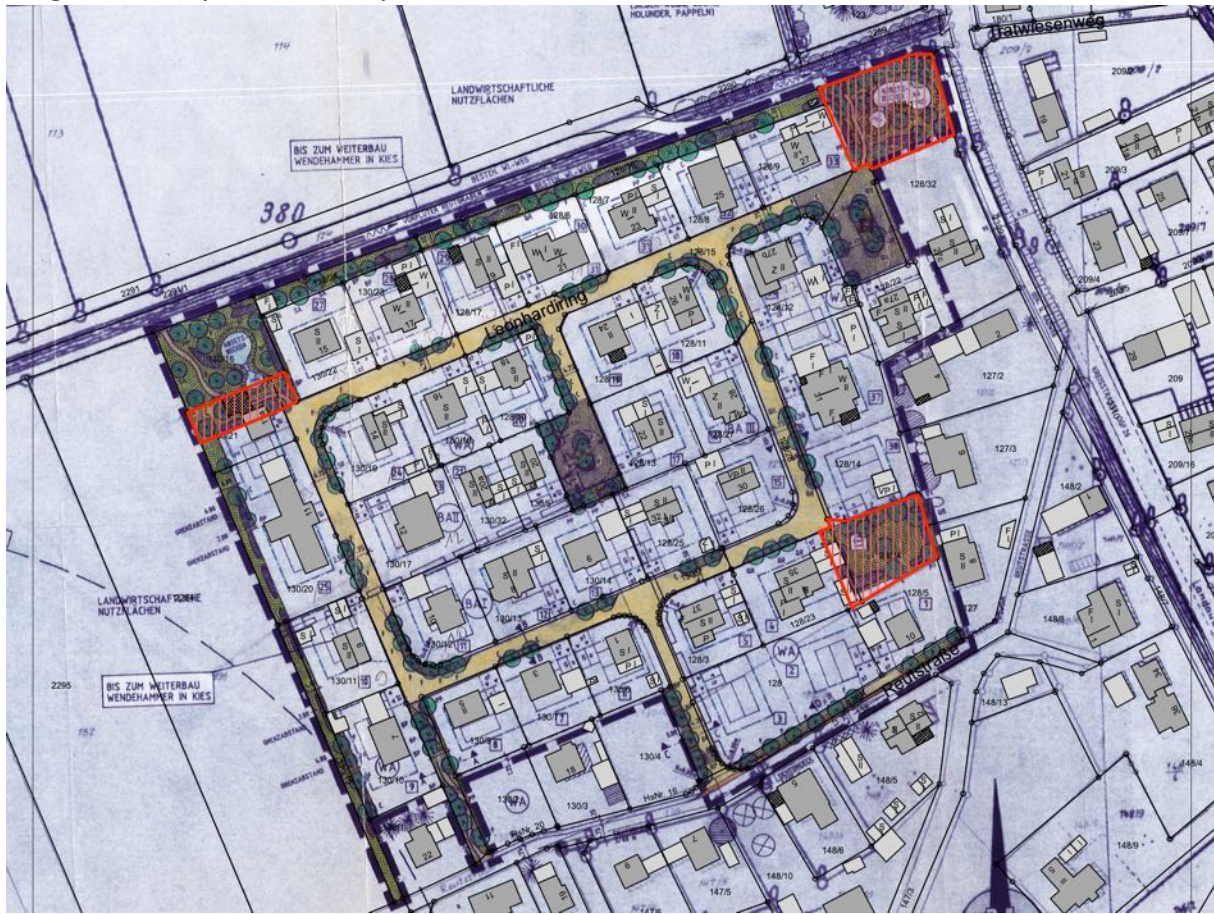
Für **die zusätzlichen Bauflächen** ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV **2003**) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert sowie außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist entsteht kein zusätzlicher Eingriff und dadurch Ausgleichsbedarf, es wurde weder die GRZ noch die Eingriffsschwere wesentlich geändert.

Art des Eingriffs und Faktorenwahl. Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker, Straßen- und Wegeböschungen) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Eingriffsfläche (rot schraffiert):



Ursprünglicher Zustand:

Acker

Minimierungsfaktoren:

GRZ **geringer** als 0,35 bzw. (0,5)

Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:

siehe Seite 8

Bewertung des Umweltzustands:

2.113 m²

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Acker		Oberer Wert		
Boden	Anthropogen überprägter Boden			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit geringem Grundwasserflurabstand				zutreffend
Klima/Luft	Gut durchlüfteter Randbereich			Unterer Wert	
Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ B II oberer Wert (0,5 – 0,8)

Kompensationsfaktor gewählt/errechnet:

0,5

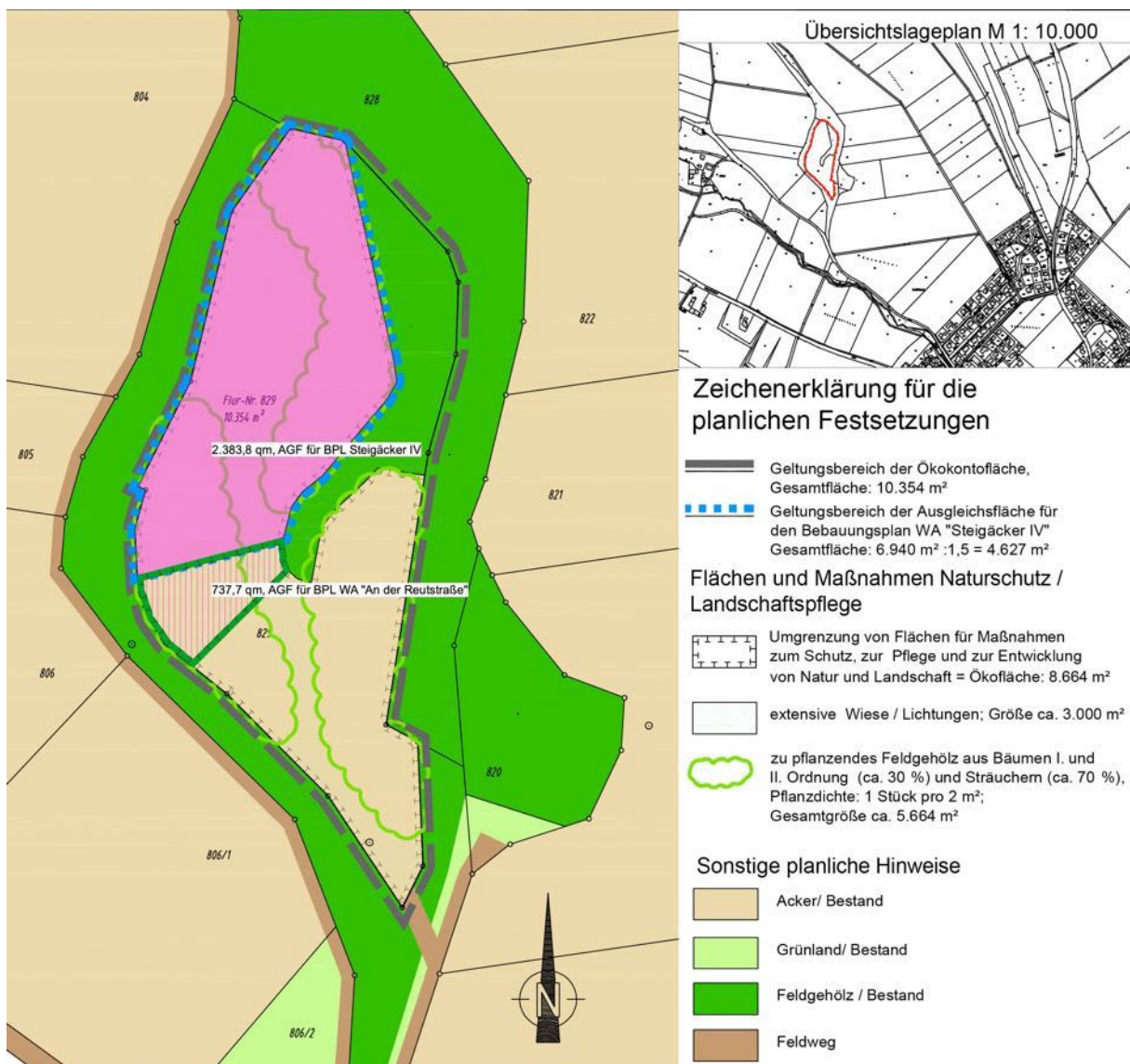
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$2.113 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1.106,5 \text{ m}^2$

Begründung der Faktorenwahl:

Die Eingriffsflächen wurden als Ackerland (Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes) bewertet. Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden, aufgrund der anderen Faktoren wie z.B. geringer Grundwasserabstand ist die Fläche der Kategorie Lebensraum mittlerer Bedeutung zuzuordnen. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der **Ausgleichsfaktor von 0,50** vertreten werden.

Der Eingriff wird auf Fläche Flurnummer 829, Gemarkung Großköllnbach kompensiert. Die Fläche ist bereits angelegt und ist Teil des gemeindlichen Ökokontos. Für diese Fläche wurde ein Anerkennungsfaktor von 1,5 angesetzt, daher ergibt sich eine tatsächliche Kompensationsfläche von 737,7 qm (= 1.106,5 qm/ 1,5). Weitere Auflagen sind der Planung zur Ökokontofläche vom 12.12.2006 zu entnehmen.



G 3.7 Stellplätze:

Die Garagenzufahrten sind nur als Hinweis aufgenommen und wurden an die vorhandenen Garagen angepasst. Liege Lage der Stellplätze ist weiterhin nicht verbindlich definiert.

G 3.8 Einfriedungen:

Die bisherige Höhe der Einfriedungen wurde von max. 1,0m auf 1,20m erhöht. Es werden nun statt der Holzzäune auch Metallzäune und Maschendraht zugelassen. Grundsätzlich sind jedoch nur offene Zäune, keine geschlossenen Wände zulässig.

G 3.9 Allgemeines:

Keine Änderungen.

G 3.10 Niederschlagswasserbeseitigung:

Keine Änderungen.

G.4 Ergänzungen im Rahmen des Verfahrens

Bisher keine.

Verfahrensvermerke

Siehe Planteil

.....
1. Bürgermeister
Martin Hiergeist


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.