

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG GI „HIEZINGER WIESEN“

BEGRÜNDUNG



Markt Pilsting

Marktplatz 23 * 94431 Pilsting
1. Bürgermeister Josef Hopfensperger

ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 23. Juli 2018

Entwurf Fassung 15. Oktober 2018

Satzung Fassung 10. Dezember 2018



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

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

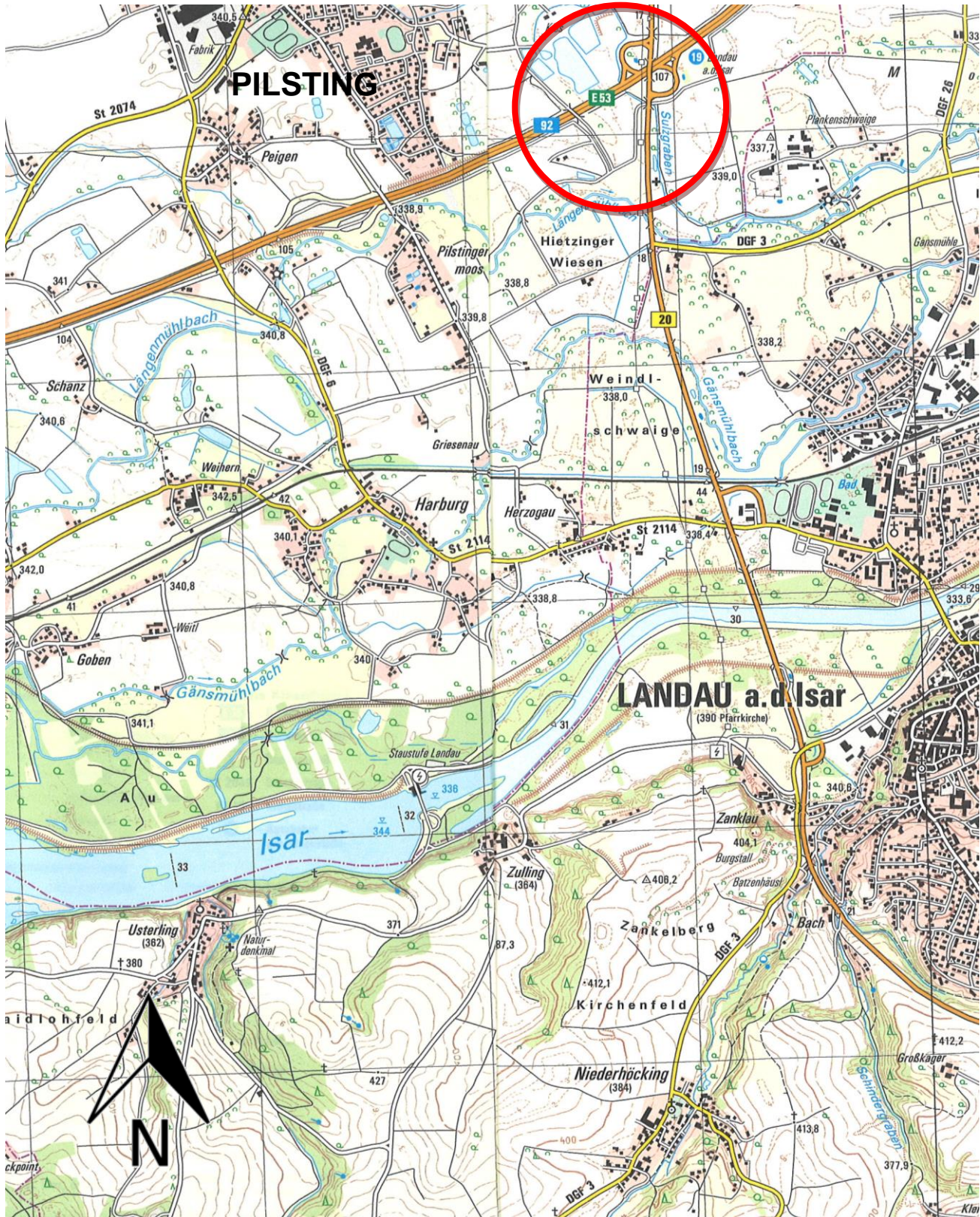
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



I. Anlass und Begründung

Durch die geplante Änderung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Industriegebiet GI „Hietzinger Wiesen“ (Satzungsbeschluss vom 14.01.2016) durch Deckblatt Nr. 2 soll die geplante verkehrliche Erschließung der gewerblichen Fläche von Süden her dargestellt werden. Weiterhin soll eine Teilfläche des festgesetzten Industriegebiets (GI) in einer Größe von ca. 6.000 m² ausgewiesen werden, für welches die Grundstücksflächenregelung von 3 ha entfällt. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung wurde durch den Marktgemeinderat Pilsting am 23.07.2018 beschlossen.

Verkehrliche Erschließung:

Auf Grund der bereits vorliegenden Planungen auf den Grundstücken wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für „Hietzinger Wiesen“ festgestellt, dass der Verkehrsfluss und die Fahrzeugverteilung durch einen ausreichend dimensionierten Kreisverkehr positiv geregelt werden kann. Dieser Kreisverkehr wurde bereits im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Sonstiges Sondergebiet SO „Hietzinger Wiesen“ dargestellt und festgesetzt. Jedoch reicht ein Teilbereich des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Deckblatts GI „Hietzinger Wiesen“, so dass im Rahmen des vorliegenden Verfahrens der bereits bestehende Kreisverkehr in die Darstellung übernommen wird. Die Baugrenzen der umgebenden Bauflächen werden an die neuen Verkehrsflächen angepasst.

Durch die geplante Ausweisung einer ca. 6.000 m² großen Grundstücksfläche im Südwesten des Geltungsbereichs (GI₂) ist eine Zufahrt zu den Parzellen von Süden her sinnvoll. Um den Anforderungen des Verkehrsflusses und des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Flächen für Feuerwehren gerecht zu werden, wird die Erschließungsstraße mit Straßenbegleitgrün im Süden verlängert und ein Wendehammer mit 20 m Durchmesser angeordnet.

Der im Anschluss an die Erschließungsstraße befindliche Wirtschaftsweg soll nach Süden verlegt werden. Das kartierte Biotop 5.02 (Biotop-Nr. 7342-0005) muss aus diesem Grund aufgelöst werden. Die geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden an die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Wirtschaftswegs verlegt.

Die Baugrenze in der Planungsfläche wird an den neuen Grundstücksverlauf angepasst. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze verringert sich dadurch von 58.761 m² (Deckblatt Nr. 1 BBP GI „Hietzinger Wiesen“) auf 58.508 m². Die Grundflächenzahl von 0,8 bleibt unverändert.

Der Kompensationsbedarf für das vorliegende Deckblatt wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Abweichung von der 3 ha-Regelung:

Im Südwesten des Geltungsbereichs soll sich ein Bauwerber ansiedeln, der LKWs umbaut („Eurolines“). Hier werden Computer und Reifen sowie andere LKW-Teile auf- und umgerüstet, sowie der Umbau vor Ort getestet. Auf Grund der zeitlich straffen Organisation im Arbeitsablauf ist hier ein 3-Schicht-Betrieb vorgesehen, der gegen eine Nähe zu einer Wohnbebauung spricht. Weiter ist durch den Betreiber die Nähe zur Autobahn von entscheidender Bedeutung, ebenfalls auch die Nähe zum LKW-Service-Zentrum von M.A.N, welches gerade im Nordosten des Gewerbe- und Industriegebiets „Hietzinger Wiesen“ errichtet wird. Der geplante Betrieb ist als industrielle Nutzung, v.a. auch wegen des 24-Stunden-Betriebs und der Schallschutzproblematik, einzuordnen. Der Flächenbedarf für das Grundstück liegt bei ca. 6.000 m², was der Festsetzung der Mindestgröße von 3 ha widerspricht. Aus diesem Grund soll für das geplante Grundstück im Südwesten in einer Größe von ca. 6.000 m² die 3 ha-Regelung entgegen den Zielen der Landesentwicklung entfallen.

Die beiliegende Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen wird als sogenannte Alternativenprüfung den aktuellen Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Pilsting beigelegt, um den Nachweis zu erbringen, dass derzeit kurzfristig keine Flächen in dieser Größenordnung im Gemeindegebiet verfügbar sind, die nicht dem Anbindegebot widersprechen. Die Untergrenze von 3 ha kann für diese Teilfläche somit durch die o.a. Deckblattänderungen aufgehoben werden. Die Autobahnaffinität und der Bedarf an hohen Lärm-Emissionskontingenten ist durch die geplante Nutzung gegeben. Eine Festschreibung von zulässigen Grundstücksgrößen kann somit für diesen geringen Teilbereich entfallen.

Im Marktgemeindegebiet Pilsting ist eine anhaltende Anpassung und Neuausweisung von gewerblichen Flächen eine entscheidende Voraussetzung für das Wirtschaftswachstum und den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Zur Sicherung der Ansiedlungs- und Umsetzungsmöglichkeiten soll ein breites Spektrum von Gewerbe- und Industrieflächen angeboten werden. Daher soll die Festsetzung der 3 ha-Regelung für die Teilfläche Gl₂ in einer Größe von ca. 6.000 m² im ehemaligen Gl entfallen. Die Restflächen werden in Gl_{1a} und Gl_{1b} umbenannt.

II. Änderung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt umgeändert:

Textliche Festsetzung Art der baulichen Nutzung Nr. 1.1.2 – Gl₂:

Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO – Gl₂:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und großflächige produzierende Betriebe. Weiterhin sind zulässig Anlagen die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben wer-

den, sowie Logistikunternehmen und Verteilzentren, die auf einen Anschluss an die Autobahn angewiesen sind.

Unzulässig sind Betriebsleiterwohnungen und Tankstellen, sowie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Satzteil „... mit einer Mindestgröße von 3 ha“ entfällt.

Dieser Änderungsbereich in einer Größe von ca. 6.000 m² wird durch eine „Knödellinie“ abgeteilt und mit GI₂ bezeichnet. Die Restflächen des ursprünglichen GI werden in GI_{1a} und GI_{1b} umbenannt, in welchen die 3 ha-Regelung aufrecht erhalten bleibt.

Der inzwischen bestehende Kreisverkehr mit dem Straßenbegleitgrün wird in die Bauleitplanung übernommen. Die Baumstandorte werden verschoben. Die Baugrenzen werden an die neue Planung angepasst. Die überbaubaren Flächen reduzieren sich auf Grund der höheren Flächeninanspruchnahme durch den Kreisverkehr.

Die an den Kreisverkehr angeschlossene Erschließungsstraße mit Straßenbegleitgrün im Süden des Geltungsbereichs wird verlängert und ein Wendehammer mit 20 m Durchmesser angeordnet.

Der im Anschluss an die Erschließungsstraße befindliche Wirtschaftsweg wird nach Süden verlegt. Somit muss das kartierte Biotop 5.02 (Biotop-Nr. 7342-0005) aufgelöst werden. Die bestehenden Bäume bleiben jedoch erhalten. Die geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden an die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang des Wirtschaftswegs verlegt.

Die Baugrenze in der Planungsfläche wird an den neuen Grundstücksverlauf angepasst. Erdgeschossige Schutzdächer dürfen die Baugrenze mit einer Tiefe bis max. 5,0 m überragen.

Der Kompensationsbedarf für das vorliegende Deckblatt wird auf einer externen Ausgleichsfläche (A6) erbracht. Für diese Ausgleichsfläche liegt ein Herstellungs- und Pflegekonzept bei.

In allen nicht angesprochenen Punkten gilt für die geplante Deckblattänderung Nr. 2 die Begründung und Festsetzungen des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GI „Hietzinger Wiesen“ (rechtskräftig ab 14.01.2016).

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung betrifft das gesamte Planungsgebiet. Die Änderung der planlichen Festsetzungen für die Erschließungsstraße im Süden, die Umverlegung des Wirtschaftsweges und die Darstellung des Kreisverkehrs einschließlich der Anpassung der Baugrenze betrifft den südlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie eine Teilfläche darüber hinaus. Aus die-

sem Grund wurde die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für planliche Festsetzungen auf den tatsächlich betroffenen Bereich reduziert und separat dargestellt (magentafarben).

III. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung

Wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen hinsichtlich des Naturschutzes sind im beiliegenden Umweltbericht, erstellt durch das Planungsbüro Gesellschaft für Landschaftsarchitektur Schober aus Freising beschrieben.

IV. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Kompensationsbedarf für das vorliegende Deckblatt wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Diese Begründung wird Bestandteil des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GI „Hietzinger Wiesen“ und hat nach Inkrafttreten des Deckblatts mit aufzuliegen. Sämtliche nicht behandelten Themen aus dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GI „Hietzinger Wiesen“ gelten unverändert weiter.

Entwurfsbearbeitung:
Vorentwurf Fassung vom 23. Juli 2018
Entwurf Fassung vom 15. Oktober 2018
Satzung Fassung vom 10. Dezember 2018

Für den Antragsteller:
Pilsting, den


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

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