

# DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG SO „HIETZINGER 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

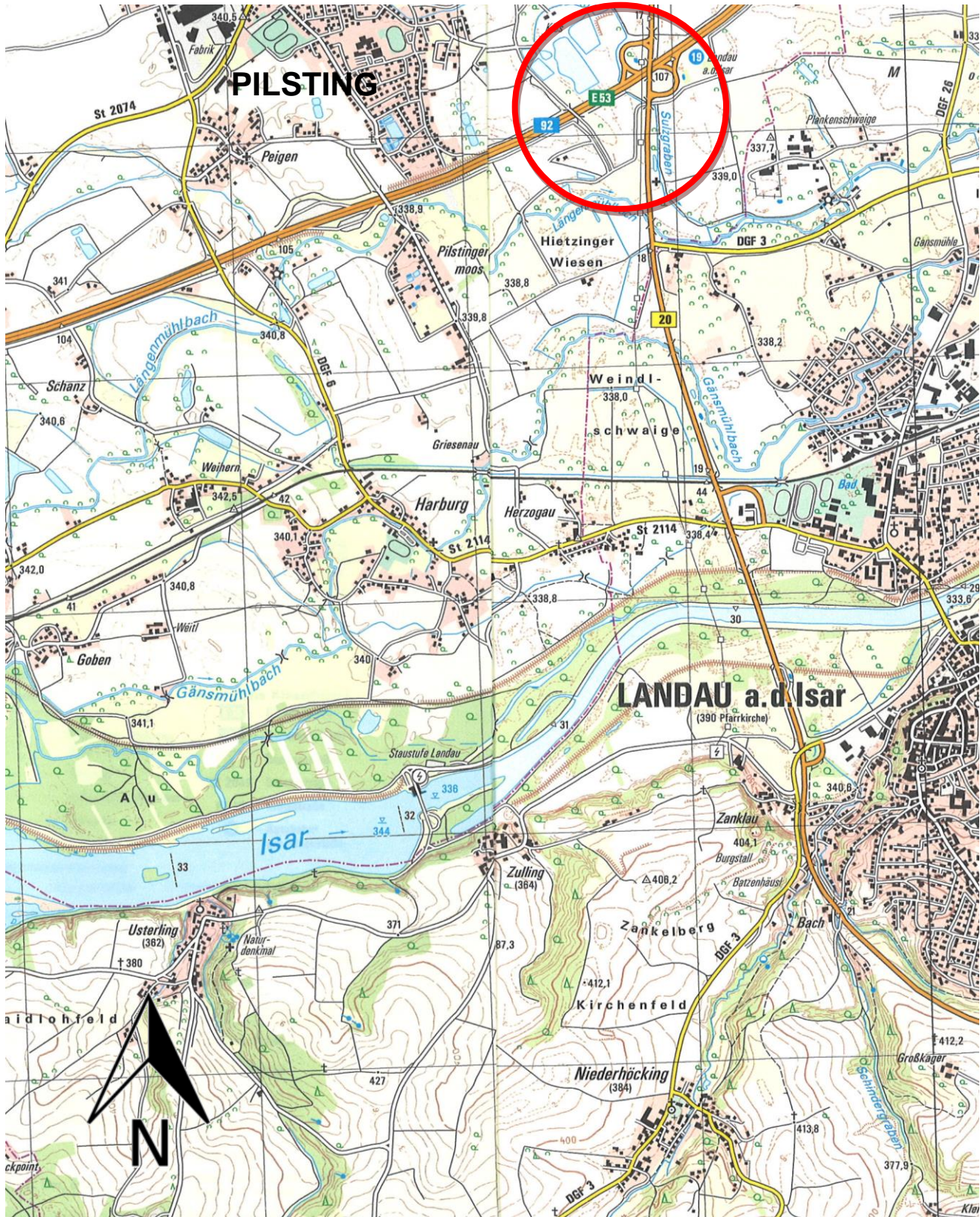
94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000





## **I. Anlass und Begründung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung Sonstiges Sondergebiet SO „Hietzinger Wiesen“ (Satzungsbeschluss vom 22.02.2016) bzw. des Deckblatts Nr. 1 (Satzungsbeschluss vom 10.04.2017) durch Deckblatt Nr. 2 soll die Art der zulässigen baulichen Nutzung im festgesetzten Sondergebiet SO Motel + Pannenservice erweitert werden. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung wurde durch den Marktgemeinderat Pilsting am 23.07.2018 beschlossen.

Im Planungsbereich des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung SO Motel+Pannenservice gem. § 11 (2) BauNVO hat sich auf der ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche ein Motel angesiedelt. Zugehörige Anlagen mit Seminar- und Schulungsräume wurden errichtet. Ebenfalls wurden autobahnaffine Nutzungen auf dem Gelände untergebracht, wie z.B. Unterstellung von Abschlepp- und Pannenfahrzeugen, Logistik, Entwicklung und Montage von Zug- und Transportsystemen. Aus diesem Grund sollen die textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung auf dem SO Motel + Pannenservice weiter detailliert beschrieben werden. Die beschriebenen Nutzungsarten erfolgt in Anlehnung an die zulässige Art der baulichen Nutzung des südlich gelegenen Planungsgebietes SO „Autohof“. Die Grundzüge der Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 weist auf den Grundsatz der Vermeidung von Zersiedlung von Landschaft hin. Es lässt jedoch nach der Teilfortschreibung (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern) vom 21.02.2018 ohne Anbindung an Siedlungsstrukturen zu (Z), wenn ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant, sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist. Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen zudem auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs für die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Pilsting vom 15.10.2018 als Untersuchung für Alternativstandorte angefügt. Es ist jedoch anzumerken, dass das Grundstück, welches als SO Motel + Pannenservice ausgewiesen ist, bereits vollständig bebaut ist und lediglich eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche umfasst.

## **II. Änderung**

Die Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich SO Motel + Pannenservice wird umformuliert bzw. ergänzt (kursiv dargestellt).

### **Textliche Festsetzung Art der baulichen Nutzung Nr. 1.1.2:**

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Motel und Pannenservice gem. § 11 (2) BauNVO - SO Motel + Pannenservice:

Zulässig ist ein Beherbergungsbetrieb (Motel) mit folgenden dem Motel zu- und untergeordneten Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaft
- Einrichtung für Gesundheit und Fitness
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- Seminar- und Schulungsraum

*Zulässig sind weiterhin folgende gewerbliche Nutzungen:*

- Verwaltungsgebäude mit Schulungsraum*
- Lager und Versand von Anhängerkupplungen und Fahrradträgern*
- Abschlepp- und Pannenfahrzeuge mit Unterstellung*
- KFZ-Vermietung*
- Entwicklung, Vertrieb und Montage von Zug- und Transportsystemen.*

Unzulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe, sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen.

Die textliche Festsetzung zu den Werbeanlagen am Gebäude wurde überarbeitet. An den Gebäuden sind nun Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen. Die weiteren Festsetzungen zu Werbeanlagen bleiben unverändert.

In allen nicht angesprochenen Punkten gilt für die geplante Deckblattänderung Nr. 2 die Begründung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Hietzinger Wiesen“ (rechtskräftig ab 01.06.2016), sowie des Deckblatts Nr. 1 (rechtskräftig ab 10.04.2017).

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

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

### **IV. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Hietzinger Wiesen“ findet kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Die Größe der überbaubaren Flächen wurde nicht reduziert.

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

## **V. Umweltbericht**

Durch die Änderungen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung SO „Hietzinger Wiesen“ sind die Schutzgüter nicht negativ betroffen. Die Ausweisung als Sondergebiet mit den festgesetzten Inhalten zum Städtebau und zur Grünordnung erfolgte bereits im Bebauungsplan.

Durch die Korrekturen des bereits als Satzung genehmigten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung sind für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

Entwurfsbearbeitung:  
Vorentwurf Fassung vom 23. Juli 2018  
Entwurf Fassung vom 15.10.2018  
Satzung Fassung 10. Dezember 2018

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

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

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