

# DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „BÜRGERWIESEN“ IN PILSTING

## BEGRÜNDUNG

---



### Markt Pilsting

Marktplatz 23 \* 94431 Pilsting  
1. Bürgermeister Martin Hiergeist

#### ENTWURFSBEARBEITUNG

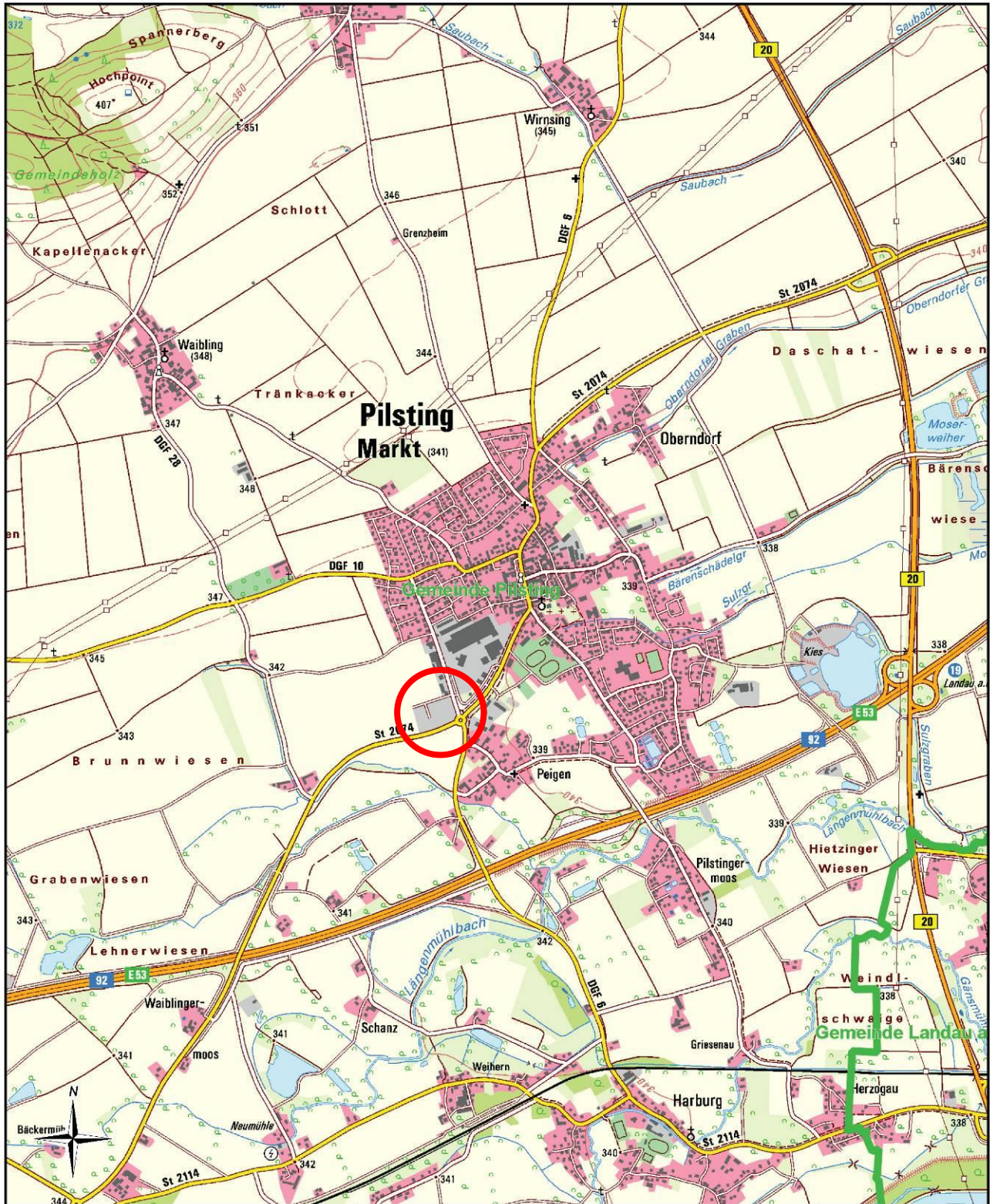
Vorentwurf Fassung 25. Januar 2021  
Entwurf Fassung 29. März 2021



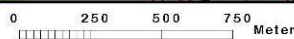
*Willi Schlecht*  
Willi Schlecht  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO  
Willi **Schlecht**  
PLANUNGS GMBH  
HIEBWEG 7  
94342 Straßkirchen  
Telefon (09424) 9414-0  
Telefax (09424) 9414-30

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/25.000



Maßstab 1:25.000



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemein	3
2.	Begründung der Änderung	3
3.	Inhalt der Änderungen	3
4.	Abhandlung der Eingriffsregelung	4
5.	Umweltbericht	4

## 1. Allgemein

Der Markt Pilsting hat mit Beschluss des Marktrates vom 18.06.1996 den Bebauungsplan „Bürgerwiesen“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bisher wurden zwei Änderungen (Deckblatt 1 und Deckblatt 2) für dieses Bebauungsgebiet durchgeführt und als Satzung beschlossen. Deckblatt 2 wurde mit Urteil vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 16.02.2021 für ungültig erklärt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 21.09.2020 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 51 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Begründung der Änderung

Aufgrund der bereits vorgenommenen neuen Parzellenaufteilung im südöstlichen Bereich des Baugebietes (derzeit GI 4) und die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße mit Wendehammer (Straßenbezeichnung: Bürgerwiesen), sowie dem Ausbau der Gottlob-Auwärter-Straße und des anliegenden Kreisverkehrs in der St 2074 ist es erforderlich diesen städtebaulichen Missstand durch ein Deckblatt zum Bebauungsplan zu berichtigen.

Weiterhin soll aufgrund der jetzigen Parzellengröße die Art (Einstufung eines Teilbereiches als GE) und das Maß der baulichen Nutzung auf den tatsächlichen Bedarf vorgenommen werden.

In allen nicht angesprochenen Punkten gilt für die geplante Deckblattänderung Nr. 3 die Begründung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bürgerwiesen" vom 18.06.1996, sowie die Deckblattänderung Nr. 1.

## 3. Inhalt der Änderungen

Die Änderung der Nutzungsart in dem dargestellten Teilbereich bedingt eine Abstufung des Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2968. Durch die neue Parzellenaufteilung werden auch die neu erforderlichen Baugrenzen angepasst, sowie die Bebaubarkeit mit Festsetzung des Urgeländes dargestellt.

In Ziffer II, Punkt 5 Weitere Festsetzungen wurde zur inneren Erschließung explizit noch festgesetzt: GE 5 wird ausschließlich über die bestehende Erschließungsstraße und den bestehenden Wendehammer „Bürgerwiesen“ befahren.

Die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes „Bürgerwiesen“, nämlich die Ausweisung eines großflächig zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiets mit entsprechend dazu angepasster Erschließung, sowie insbesondere der Gesamtcharakter des Bebauungsplanes werden durch die Änderung im Bereich des südwestli-



chen Geltungsbereichs nicht angetastet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung nicht verändert werden.

Die übrigen bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bürgerwiesen" vom 18.06.1996, sowie die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 behalten ihre Gültigkeit und werden durch diesen Änderungsantrag nicht berührt.

#### **4. Abhandlung der Eingriffsregelung**

Der Ausgleich für die Baufenster in den Baugebieten GI4, GI3 b, GI3 a und MI wurde bereits in der Erweiterung des Bebauungsplans "Bürgerwiesen II" auf den Flur-Nr. 587 und 2971 erbracht. Der Nachweis des Eingriffs und die zugehörige Eingriffsregelung können im Verfahren Bebauungsplan mit Grünordnung „Bürgerwiesen II“, Satzung vom 18.11.2013 eingesehen werden.

#### **5. Umweltbericht**

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im detaillierten Umweltbericht in Unterlage 2 zu dieser Deckblattänderung dargestellt.

Entwurfsbearbeitung:  
Vorentwurf Fassung 25. Januar 2021  
Entwurf Fassung 29. März 2021

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

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

.....  
Markt Pilsting, 1. Bürgermeister