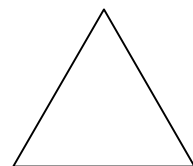


Bebauungsplandeckblatt Nr. 18

A m B r u n n g r a b e n

Markt:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Ergolding
Landshut
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ergolding erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 22. Juni 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 23.03.2023
Entwurf: 22.06.2023

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2022-3518/Entwurf



PLANLICHE FESTSETZUNGEN DECKBLATT 13

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4. Sonderbauflächen

1.4.2.



Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO :
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Fachmarktzentrum mit max. 4360 m² Verkaufsfläche
mit folgenden zulässigen Betriebsarten:

a)	Non Food Fachmarkt:		
	Gesamtbereich Non Food	max.	1335 m²
	davon		
	Drogerieartikel	max.	360 m ²
	Schuhe	max.	310 m ²
	Sportartikel	max.	230 m ²
	Übrige Sortimente	max.	435 m ²
	(Bei keinem der übrigen Sortimente darf die Verkaufsfläche 125 m ² übersteigen)		

b)	Modefachmarkt		
	Gesamtbereich Modefachmarkt	max.	2075 m²
	davon		
	Textilien	max.	1600 m ²
	Heimtextilien	max.	170 m ²
	Übrige Sortimente	max.	305 m ²
	(Bei keinem der übrigen Sortimente darf die Verkaufsfläche 125 m ² übersteigen)		

c)	Lebensmittel-Discount	max.	950 m²
----	------------------------------	-------------	--------------------------

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen bei Wegfall gleicher Flächen beim Non-Food-, Mode- oder Lebensmittelfachmarkt zulässig:

Büroeinheiten	max.	300 m ²
Fitness-Center	max.	1000 m ²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Flächen mit sickerfähigem Oberbodenbelag (Stellplätze und Zufahrten) bis maximal 0,93 wird in Abweichung von § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO unter der Voraussetzung zugelassen, dass im Verhältnis 1 : 1, d.h. mindestens 1.400 m² Dachflächen extensiv begrünt werden, das gesamte Niederschlagswasser versickert wird, die im Eingabeplan zur Entwässerung (sh. Anhang zur Begründung) dargestellten Flächen mit sickerfähigem Oberbelag ausgestattet werden und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wegen Überschreitung der bestehenden GRZ von 0,8 auf 0,93 vom Öko-Konto des Marktes Ergolding abgelöst werden. (Abweichung iSv. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2. Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,2




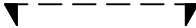
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1.  Baugrenze

3.5.2.  Im 1. und 2.OG ausschließlich Stellplätze sowie zugehörige Zufahrtsflächen zulässig (Festsetzung nach §12 Abs. 5 BauNVO)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN





6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1.  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 6.2.  Gehweg öffentlich
- 6.3.  Radweg öffentlich
- 6.4.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.5.  Verkehrs- und Erschließungsfläche, privat
- 6.6.  Zufahrtmöglichkeiten
- 6.7.  Ampelanlage

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1.  Ausschließlich begrüntes Flachdach zulässig
(Örtliche Bauvorschrift nach Art. 91 BayBO)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.3.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier: Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- 15.15.1.  Sichtwinkel
- 15.15.2.  Sichtwinkel Radweg

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKT UND GRENZEN

- 16.1.  Flurstücksgrenze
- 16.2. *3535/1* Flurstücksnummer

17. BAUWERKE

- 17.1.  Bestehendes Haupt- oder Nebengebäude mit Eintragung der Hausnummer
- 17.2.  Bestehendes Haupt- oder Nebengebäude zu entfernen

ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT 18

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4. Sonderbauflächen

1.4.2.



Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO :
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Fachmarktzentrum mit max. 4360 m² Verkaufsfläche
mit folgenden zulässigen Betriebsarten:

a) **Non Food Fachmarkt 1:**

Gesamtbereich Non Food	max.	1335 m²
davon Drogerieartikel	max.	360 m ²
Schuhe	max.	310 m ²
Sportartikel	max.	230 m ²
Übrige Sortimente	max.	435 m ²

(Bei keinem der übrigen Sortimente darf die Verkaufsfläche 125 m² übersteigen)

b) **Modefachmarkt**

Gesamtbereich Modefachmarkt	max.	2075 m²
davon Textilien	max.	1600 m ²
Heimtextilien	max.	170 m ²
Übrige Sortimente	max.	305 m ²

(Bei keinem der übrigen Sortimente darf die Verkaufsfläche 125 m² übersteigen)

c) **Non Food Fachmarkt 2:**

Gesamtbereich Non Food	max.	950 m²
davon Dekorationsartikel	max.	125 m ²
Büro und Hobby	max.	95 m ²
Haushaltswaren und Elektrogeräte	max.	125 m ²
Handwerkerbedarf	max.	125 m ²
Textilien und Lederwaren	max.	95 m ²
Spielzeug & Unterhaltung	max.	95 m ²
Kosmetik & Körperpflege	max.	95 m ²
Putz- und Reinigungsmittel	max.	95 m ²
Heimtextilien und Bettwäsche	max.	95 m ²
Garten & Outdoor	max.	95 m ²
Lebensmittel	max.	95 m ²
(nur trocken, ungekühlt, verpackt)		
Tier	max.	95 m ²
Multimedia	max.	95 m ²
Sportartikel	max.	95 m ²
Übrige Sortimente	max.	125 m ²

(Bei keinem der übrigen Sortimente darf die Verkaufsfläche 125 m² übersteigen)

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen bei Wegfall gleicher Flächen beim Non-Food- oder Modefachmarkt zulässig:

Büroeinheiten	max.	300 m ²
Fitness-Center	max.	1000 m ²

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Ergolding hat in der Sitzung vom 14.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Am Brunngraben“ durch Deckblatt 18 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 23.03.2023 hat in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 23.03.2023 hat in der Zeit vom 27.03.2023 bis 27.04.2023 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Marktgemeinde Ergolding hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Am Brunngraben“ durch Deckblatt 18 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

7. AUSGEFERTIGT

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ergolding, den

.....
Erster Bürgermeister Strauß

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Marktgemeinderat hat am 14.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Brunngraben" durch Deckblatt Nr. 18 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Bestand und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Am Brunngraben“ stammt aus dem Jahr 1970 und wurde im fraglichen Bereich im Jahr 2007 durch Deckblatt 13 mit dem Sondergebiet Fachmarktzentrum geändert. Die Änderung betrifft die Flurnummern 3538 und 3434/11 (Tfl.) der Gemarkung Ergolding und umfasst eine Fläche von ca. 12418 m². Die Fläche des Änderungsbereichs entspricht dem Geltungsbereich von Deckblatt 13.

2.2. Planänderung

Die Änderung durch Deckblatt 18 betrifft ausschließlich die zulässigen Verkaufsflächen für die Sortimente. Somit wird nur die Festsetzung 1.4.2. geändert, alle übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise einschließlich der Plandarstellung bleiben unverändert.

Die Verkaufsflächen werden dahingehend geändert, dass an Stelle der Flächen für den Lebensmittel-Discountmarkt (950 m²) nun Flächen für einen weiteren Non Food Fachmarkt (950 m²) festgesetzt werden, für die entsprechend der bisherigen Festsetzungssystematik unterschiedliche Teilsortimente festgesetzt werden.

2.3. Änderung der Verkaufsflächen

Der Markt Ergolding legt besonderen Wert auf die Begrenzung der Verkaufsfläche sowie die Festlegung der maximal zugelassenen Quadratmeterzahlen für den Lebensmittel- bzw. Nichtlebensmittelbereiche, aufgeteilt in verschiedene Haupt- und Nebennutzungen, um einer unerwünschten Umnutzung des Einkaufszentrums entgegenzuwirken.

In der Begründung zum Deckblatt 13 wurde die Planung hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung an Bedingungen geknüpft, diese sollen hier noch einmal wiedergegeben werden:

Das Vorhaben wurde durch die Regierung von Niederbayern im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens nach Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz mit Datum vom 22.11.2006 einer landesplanerischen Beurteilung unterzogen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn bestimmte Maßgaben erfüllt bzw. eingehalten werden. Diese Maßgaben beziehen sich auf

- *Sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen gegliedert nach den geplanten Betriebseinheiten Non Food, Modefachmarkt und Lebensmittel-Discount*
- *Gesamtverkaufsflächen des FMC sowie die geplanten Betriebseinheiten*
- *Eine verkehrsgerechte und auch die überörtlichen verkehrlichen Belange berücksichtigende Erschließung, die die Aufrechterhaltung der B 299 als leistungsfähiger Autobahnzubringer sicherstellt.*

In einem ergänzenden Schreiben vom 4.4.2007 wird diese Beurteilung auch für geringfügige erhöhte Flächen der Sortimentsbereiche bestätigt.

2.4. Auswirkungsanalyse

Bezüglich der Änderung der Verkaufsflächen wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH im Juni 2023 eine Auswirkungsanalyse erstellt, die diesem Deckblatt als Anhang beiliegt. Im Kapitel 7 Fazit wird darin festgestellt: **Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Marktgemeinde Ergolding geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Markt Ergolding sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben auch nach der Planänderung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

BEGRÜNDUNG

3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.