

Stadt Dingolfing

Goben I

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans

durch Deckblatt NR. 9

Inhaltsverzeichnis

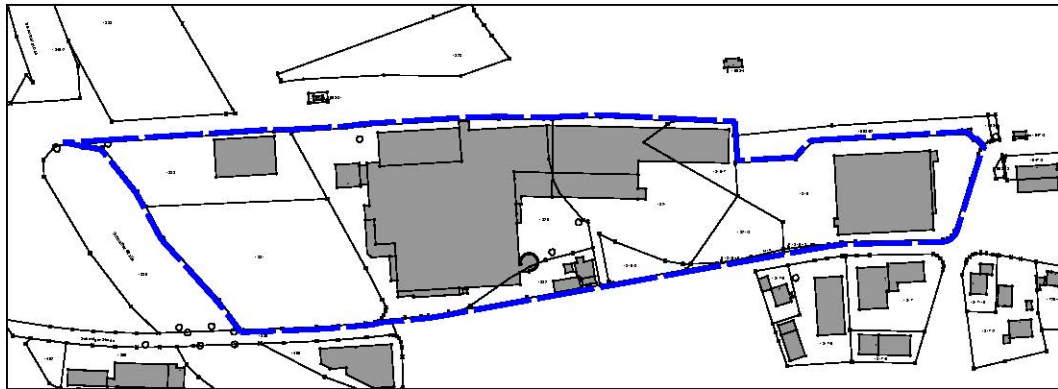
1. Ausgangssituation	3
1.1. Lage und Größe	3
2. Übergeordnete Planungen.....	4
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	4
2.2. Regionalplan	5
2.3. Flächennutzungsplan	6
3. Planungs- und Zielvorstellungen	7
3.1. Änderungen.....	7
3.2. Hinweise zur Planung.....	7
4. Umweltbericht nach § 2a	8
4.1. Einleitung	8
4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	10
4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	10
4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	11
4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

1. Ausgangssituation

Der Bauausschuss der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans Goben I durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen. Der Bebauungsplan „Goben I“ stammt aus dem Jahr 1970 und beinhaltete ursprünglich für den Änderungsbereich Gewerbegebietsflächen sowie im östlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche für einen Schlachthof. Im Jahr 1973 wurde dann die Gemeinbedarfsfläche durch Deckblatt 1 zu einer Sondergebietsfläche für ein Einkaufszentrum geändert.

1.1. Lage und Größe

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets und betrifft folgende Flurnummern der Gemarkung Dingolfing: 1816, 1816/18, 1816/19, 1816/7, 1821/3, 1821, 1819/3, 1829, 1831, 1832, 1833. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 55030 m² (mit CAD gemessen).



Ausschnitt amtliche Flurkarte mit Änderungsbereich Deckblatt 9 (blau gestrichelt)

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Strukturkarte im Anhang 2 des LEP 2013 weist die Stadt Dingolfing der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu, die Stadt selber ist als Mittelzentrum eingestuft.

Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. [...]*

Außerdem wird unter 2.1 „zentrale Orte“, 2.1.8 zu Oberzentren erläutert:

(G) *Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.*

2.2. Regionalplan

Regionalplanerisch ist Dingolfing der Region 13 Landshut zuzuordnen.

Zusätzlich zur Einstufung im allgemeinen ländlichen Raum ist hier noch die Lage an einer Entwicklungsachse dargestellt.

Insgesamt ergibt sich aus der landes- und regionalplanerischen Einstufung der Stadt Dingolfing die grundsätzliche Zielsetzung der Entwicklungssicherung im wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und infrastrukturellen Bereich mit dem Ziel der „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um bebaute Flächen im Innenbereich. Es sind daher keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Vorranggebiete für Wasserversorgung durch die Planänderung betroffen.

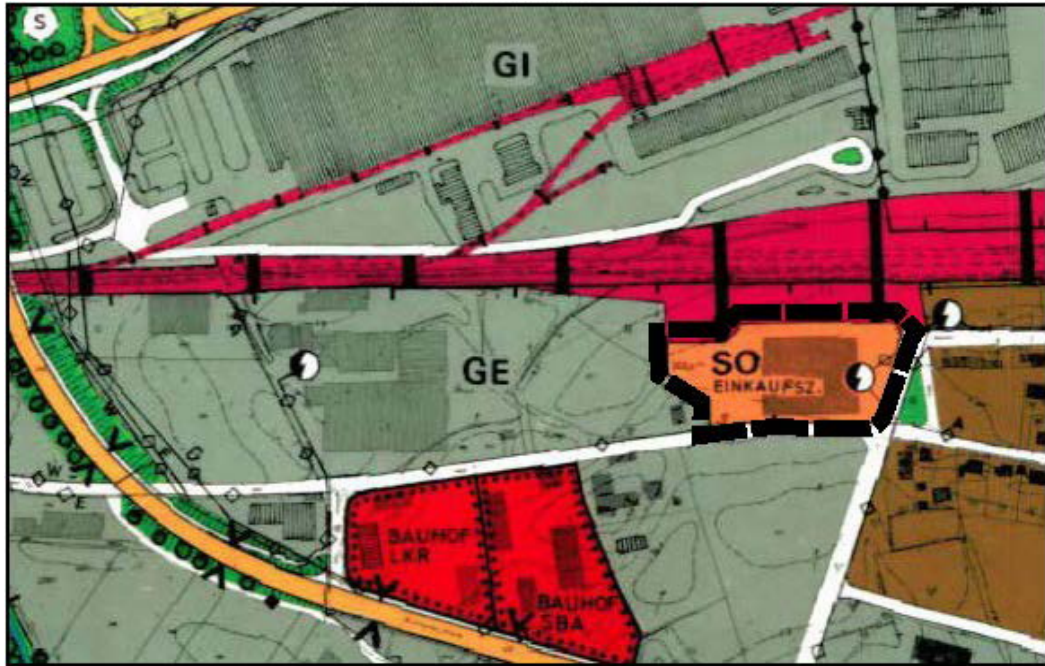
Mit der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im gewerblichen und industriellen Bereich richtet der Stadtrat von Dingolfing ein besonderes Augenmerk auf den mittleren Punkt dieser Zielsetzungen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Goban I durch Deckblatt 9 und der Weiterentwicklung der gewerblichen Siedlungsstruktur wird die Stadt Dingolfing den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen in hohem Maße gerecht.

2.3. Flächennutzungsplan

Der größte Teil des Änderungsbereichs ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing bereits als Gewerbegebiet dargestellt und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Lediglich im östlichen Teil des Änderungsbereichs ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher in diesem Teilbereich im Parallelverfahren durch Deckblatt 35 geändert.



Flächennutzungsplan Dingolfing, Ausschnitt mit Änderungsbereich Deckblatt 35 (schwarz gestrichelt)

3. Planungs- und Zielvorstellungen

3.1. Änderungen

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen durch die Änderungen betroffen:

- Änderung der Nutzungsart Sondergebiet zu Gewerbegebiet
- Entfall der öffentlichen Straßenfläche
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

3.2. Hinweise zur Planung

Die Sondergebietsfläche wird nicht mehr benötigt, stattdessen wird ein Gewerbegebiet geplant. Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet werden dabei entsprechend den bestehenden Festsetzungen zum Gewerbegebiet fortgeführt. Art und Maß der Nutzung werden insoweit nicht geändert. Die Festsetzungen zu Traufhöhe (15,0 m), GRZ 0,8 und GFZ 2,2 bleiben bestehen.

Ebenfalls nicht mehr benötigt wird die öffentliche Straße in diesem Bereich, der Gobener Weg, der früher von der Schwaiger Straße nach Norden verlief. Die Straßenfläche wird somit dem Gewerbegebiet zugeschlagen und mit überbaubaren Grundstücksflächen überplant.

Im Westen des Änderungsbereichs wird die überbaubare Grundstücksfläche an die bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Dingolfing (Strom, Wasser, Telefon) mit einem Schutzabstand von 4,0 m zur Leitungstrasse angepasst.

4. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Ein Umweltbericht ist zu erstellen, soweit die Bebauungsplanänderung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Da die Deckblattänderung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2a BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

4.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Änderung von Sondergebietsflächen zu Gewerbegebietsflächen, die Änderung von bisher als öffentliche Straßenflächen dargestellten Flächen zu Gewerbegebietsflächen sowie die Änderung überbaubarer Grundstückflächen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Dingolfing mit den bisher durchgeführten Änderungen dar.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen, also dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing, dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und vom derzeitigen Baubestand auszugehen.

Im Einzelnen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden aufgelistet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Bestand im Bebauungsplan Sondergebietsflächen, Straßenfläche, Baugrenzen. Das frühere Einkaufszentrum wurde bereits abgebrochen, die Straße (Gobener Weg) wurde ebenfalls bereits zurückgebaut. Es handelt sich um Flächen eines Gewerbebetriebs, eine entsprechende Bodenversiegelung ist bereits vorhanden.

Auswirkungen: Durch die Planänderung wird die festgesetzte Sondergebietsfläche sowie die Straßenfläche durch ein Gewerbegebiet überplant.

Ergebnis: Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

- Beschreibung:** Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete. Oberflächenversiegelung ist bereits zulässig. Die Festsetzungen zur GRZ werden nicht geändert.
- Auswirkungen:** Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht.
- Ergebnis:** Durch die Planänderungen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Beschreibung:** Lage im Isartal, das eine bedeutende Frischluftschneise darstellt. Beim Änderungsbereich handelt es sich um bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen im Umfeld gewerblicher Bebauung, dadurch keine besondere Bedeutung hinsichtlich klimatischer Zusammenhänge.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung vom Sondergebiet und Straßenfläche zum Gewerbegebiet sind Änderungen klimatischer Zusammenhänge nicht zu erwarten.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

- Beschreibung:** Bisher Festsetzung von Sondergebietsflächen für ein Einkaufszentrum bzw. Straßenflächen. Grünordnerische Festsetzungen sind nicht betroffen.
- Auswirkungen:** Durch Festsetzung von Gewerbegebietsflächen werden die zulässigen Versiegelungen nicht geändert.
- Ergebnis:** Insgesamt sind durch die Planänderung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

- Beschreibung:** Flächen im bestehenden gewerblichen Umfeld ohne Bedeutung für Freizeit und Erholung, Emissionen durch gewerbliche Nutzungen.
- Auswirkungen:** Künftige Nutzungen als Gewerbegebiet. Dadurch keine Auswirkungen im Hinblick auf Erholung oder Lärm.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

- Beschreibung:** Geländeebene Situation im Bereich bestehender Bebauung im gewerblichen Umfeld ohne besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
- Auswirkungen:** Die Änderung der Gebietsart vom Sondergebiet für ein Einkaufszentrum bzw. von Straßenfläche zum Gewerbegebiet hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Ergebnis:** Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Beschreibung:** Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter und keine bekannten Bodendenkmäler.
- Auswirkungen:** Keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnis: Das Schutzgut ist voraussichtlich durch die Planänderung nicht betroffen.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Goben I“ weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung von Sondergebietsflächen für ein Einkaufszentrum bzw. einer Straßenfläche bestehen, obwohl diese nicht mehr existieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung gehemmt.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Da die GRZ und damit die zulässige Versiegelung nicht geändert wird und auch ansonsten für den Änderungsbereich keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen wurden und werden, sind Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Ausgleich

Nach § 18 BNatSchG ist für Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt.

In diesem Fall wird eine bestehende Sondergebietsfläche für ein Einkaufszentrum bzw. eine frühere Straßenfläche durch ein Gewerbegebiet überplant. Durch die Planänderung entsteht kein zusätzliches Baurecht und somit kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Ausgleichserfordernis ergibt sich damit aus der Planänderung nicht.

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf die spezielle Planungssituation nicht geprüft, da es sich um die Anpassung von Baugebietsausweisungen im bestehenden gewerblichen Umfeld handelt.

4.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan verwendet.

4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung.

4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich eines bestehenden gewerblichen Umfelds werden Sondergebietsflächen für ein Einkaufszentrum bzw. frühere Straßenflächen in Gewerbegebietsflächen geändert. Durch die Planung werden Auswirkungen geringer Erheblichkeit festgestellt.

Insgesamt ist damit die Planänderung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Landshut, den 25.06.2019
Vorentwurf: 25.06.2019
Entwurf:



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

PLANTEAM
Mühlenstraße 6
84028 Landshut