

**Stadt Dingolfing**

---

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

---

**ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 35**

**LANDKREIS DINGOLFING – LANDAU**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 35.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1. Ausgangssituation .....	5
3.2. Lage und Größe .....	5
3.3. Übergeordnete Planungen .....	5
3.4. Planungs- und Zielvorstellungen .....	6
3.5. Umweltbericht nach § 2a .....	7
<b>4. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>11</b>

# 1. Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 35



## Zeichenerklärung

### Baugebiete



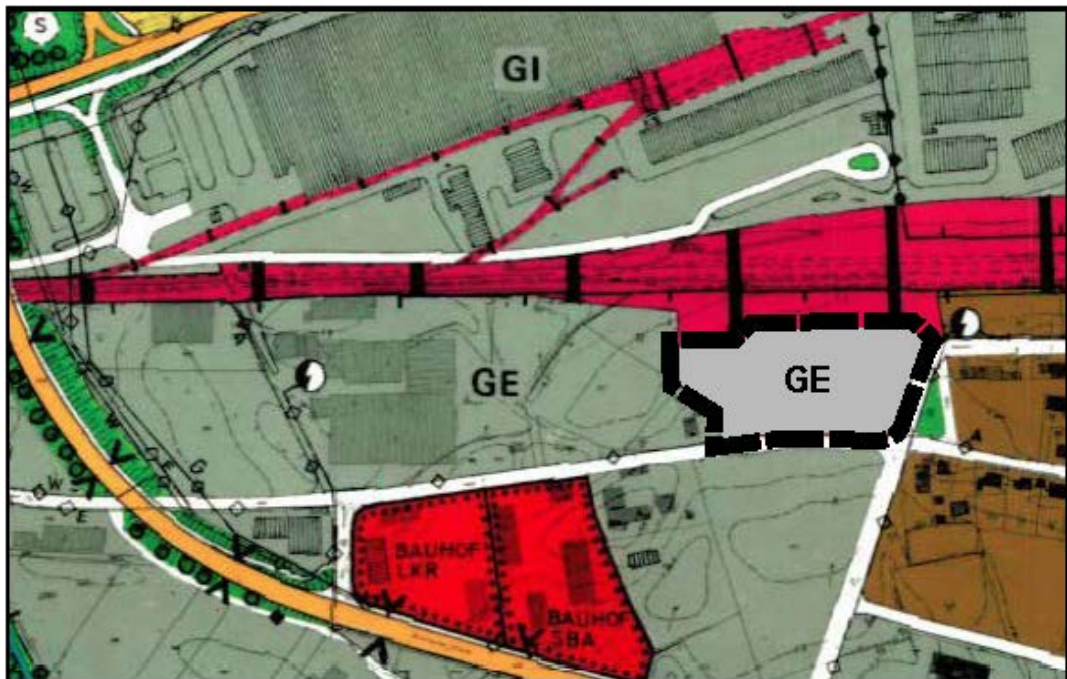
Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 35

## 2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 35

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

#### Baugebiete



Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 35

### 3. **Begründung**

#### 3.1. **Ausgangssituation**

Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung vom 23.05.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 35 beschlossen.

Der Änderungsbereich soll als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing ist der Bereich als Sondergebietsfläche gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Goben I“ durch Deckblatt 9 geändert.

#### 3.2. **Lage und Größe**

Die Änderung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 9151 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 1816 und 1816/18 der Gemarkung Dingolfing.

#### 3.3. **Übergeordnete Planungen**

##### **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 Oberzentrum 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.*

## 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 Flächennutzungsplans durch Deckblatt 35 und der Weiterentwicklung der gewerblichen Siedlungsstruktur wird die Stadt Dingolfing den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen in hohem Maße gerecht.**

### 3.4. Planungs- und Zielvorstellungen

Durch die Planänderung soll eine Sondergebietsfläche in eine Gewerbegebietsfläche geändert werden. Die Sondergebietsfläche wird nicht mehr benötigt, da das Einkaufszentrum bereits abgebrochen wurde. Die Gewerbegebietsfläche ist Teil eines bestehenden Firmengeländes.

Im Parallelverfahren wird die Änderung des Bebauungsplans „Goben I“ durch Deckblatt 9 (mit einem größeren Umgriff) durchgeführt.

### **3.5. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Ein Umweltbericht ist zu erstellen, soweit die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung 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.

#### **3.5.1. Einleitung**

##### **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung**

Die Planung beinhaltet die Änderung von Sondergebietsflächen zu Gewerbegebietsflächen.

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

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

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

#### **3.5.2. 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 Sondergebietsflächen, wobei das frühere Einkaufszentrum bereits abgebrochen wurde. Real handelt es sich um eine Gewerbegebietsfläche, eine entsprechende Bodenversiegelung ist bereits vorhanden.

**Auswirkungen:** Durch die Planänderung wird die festgesetzte Sondergebietsfläche 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 im SO zulässig. Die Festsetzungen zur GRZ werden auf Bebauungsplanebene 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 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. Grünordnerische Festsetzungen (z. B. Grünflächen, Grünzüge) 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 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.



### 3.5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung von Sondergebietsflächen für ein Einkaufszentrum bestehen, obwohl dieses nicht mehr existiert. Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung gehemmt.

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

#### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind Vermeidungsmaßnahmen nicht festzusetzen. Dies hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

#### 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 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.

### 3.5.5. 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.

### 3.5.6. 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.

### 3.5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine Vermeidungsmaßnahmen auf dieser Ebene durchgeführt werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung. Diese sind gegebenenfalls auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

### 3.5.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich eines bestehenden gewerblichen Umfelds werden Sondergebietsflächen für ein Einkaufszentrum 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.**

#### 4. Verfahrensvermerke

##### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Dingolfing hat in der Sitzung vom 23.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 35 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

##### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblatts in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 Flächennutzungsplan-Deckblatts in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

##### 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblatts 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 Flächennutzungsplan-Deckblatts in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

##### 6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... das Flächennutzungsplan-Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Stadt Dingolfing

Dingolfing, den .....

.....

Pellkofer

1. Bürgermeister

##### 7. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat das Flächennutzungsplan-Deckblatt mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde

##### 8. AUSGEFERTIGT

Dingolfing, den .....

.....

**9. INKRAFTTRETEN**

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt 35 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Flächennutzungsplan-Deckblatt 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. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Dingolfing, den .....

.....

Pellkofer  
1. Bürgermeister

Landshut, den 04.09.2019  
Vorentwurf: 25.06.2019  
Entwurf: 04.09.2019



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

**PLANTEAM**  
Mühlenstraße 6  
84028 Landshut