



**Stadt Dingolfing**

## **GE - Salitersheim**

### **BEGRÜNDUNG**

zur Änderung des Bebauungsplans  
durch Deckblatt 2

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Anlass .....	7
2.2.	Intention des Bebauungsplans.....	7
2.3.	Planänderung.....	8
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Einleitung .....	9
3.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
3.4.	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	11
3.5.	Ausgleich .....	11
3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	11
3.7.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	11
3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	12
3.9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	12

## 1. AUSGANGSLAGE

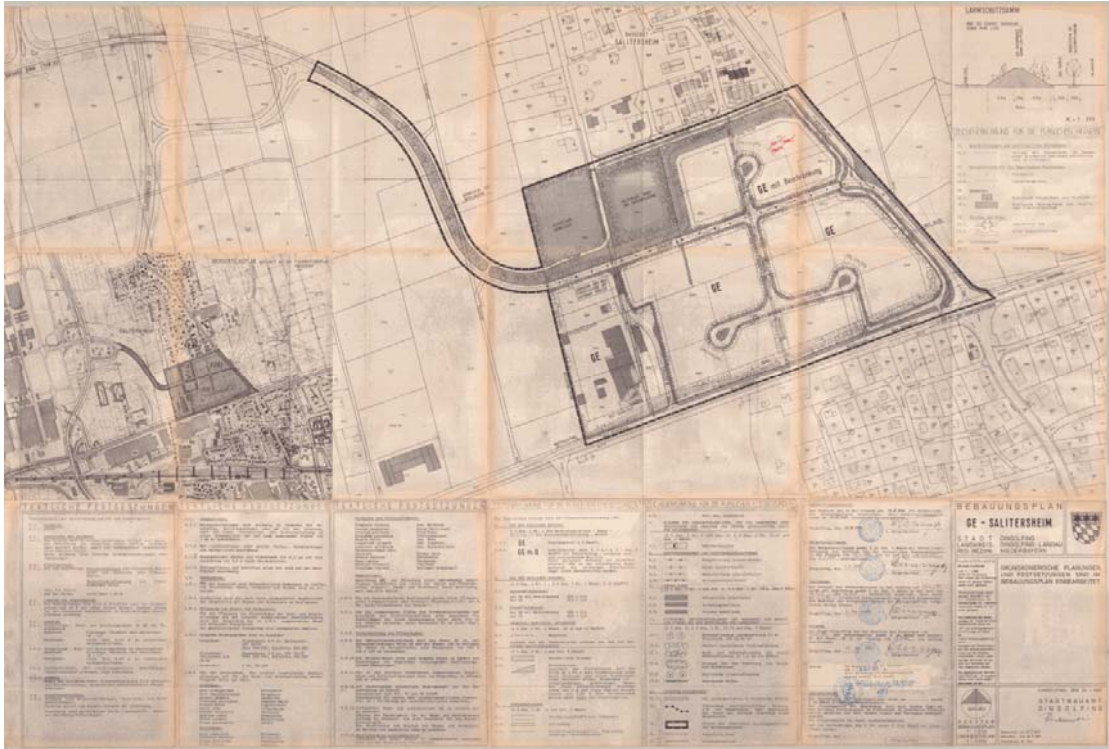
Das Baugebiet „GE - Salitersheim“ liegt im nördlichen Bereich von Dingolfing im Ortsteil Salitersheim.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Das Baugebiet weist über die Mengkofener Straße sowie die Landshuter Straße und Deggendorfer Straße eine sehr gute Verkehrsanbindung auf, sowohl zum übergeordneten Verkehrsnetz (Autobahn A92) als auch zu den weiteren Ortsteilen Dingolfings und zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten.

Der Bebauungsplan „GE – Salitersheim“ stammt aus dem Jahr 1987 und wurde 2005 durch Deckblatt 1 geändert. Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 1 wurde der Ausschluss innenstadtrelevanter Hauptsortimente für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.



Bebauungsplan GE – Salitersheim aus dem Jahr 1987 – verkleinerte Darstellung

Die Änderung durch Deckblatt 2 betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst damit folgende Flurstücke der Gemarkung Dingolfing:

1826/2T., 2971/2 T., 2972/5 T., 3024/15 T., 3080, 3082, 3082/2, 3082/3, 3082/4, 3082/5, 3082/6, 3082/7, 3082/8, 3082/9, 3082/10, 3082/11, 3082/13, 3082/14, 3082/15, 3082/16, 3082/17, 3082/18, 3082/19, 3082/20, 3082/21, 3082/22, 3082/23, 3082/24, 3082/25, 3082/26, 3082/27, 3082/30, 3082/31, 3083, 3083/2, 3084/1, 3084/2, 3084, 3085, 3086, 3086/1, 3086/2, 3092/2, 3092/6

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 145751 m<sup>2</sup> (mit CAD gemessen).

An das Bebauungsplangebiet grenzen im Norden (Salitersheim) und auch im Südosten ältere Wohnnutzungen an, die auch bei der Planung des Gewerbegebiets zu Abstandsflächen und zu Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen aus dem Gebiet geführt haben. (GE mit Beschränkung)

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt, somit können Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden.



Amtliche Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung Geltungsbereich (blau gestrichelt)

Die Gewerbebezirke sind mit Ausnahmen freier Flächen im Süden des Baugebiets weitgehend bebaut.

Die Bebauung besteht aus einer Mischung gewerblicher Betriebe mit überwiegend hohem Anteil an Publikumsverkehr. So finden sich Lebensmitteldiscounter, Restaurants, ein Hotel, die KFZ-Innung Niederbayern, ein BMW-Servicezentrum, ein Automobilvertrieb, Non-Food-Händler, eine Tankstelle, aber auch eine religiöse Nutzung (Türkischer Islam-Verein). Mit einem Kino und einer Diskothek sind auch bereits Vergnügungsstätten vorhanden.

Insgesamt weist das relativ überschaubare Gewerbegebiet (Abmessungen ca. 300 x 400 m) eine Struktur auf, die von Gewerbe-, Geschäfts- und Bürogebäuden geprägt ist.



Bebauung an der Mengkofener Straße (KFZ-Innung, Hotel)



Parkplatzeinfahrt u. a. Kino/Diskotheek

## **2. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL**

### **2.1. Anlass**

Für das Baugebiet wurde die Genehmigung einer Spielhalle beantragt.

Nach Auffassung des Stadtrats besteht nun die Befürchtung, dass es in Summe mit den bereits bestehenden Vergnügungsstätten Kino und Diskothek zu einer Gebietsabwertung kommen könnte. Vergnügungsstätten wie Spielhallen sind auf einen Kundenkreis aus einem überregionalen Einzugsgebiet ausgelegt, der sich erheblich von dem bestehenden Kundenkreis des Gewerbegebiets unterscheidet, auch wenn bereits Erlebnisgastronomie für ein überregionales Publikum vorhanden ist.

Die Zulassung einer zusätzlichen Vergnügungsstätte kann auch dazu führen, dass sich hier weitere Vergnügungsstätten mit Berufung auf die bereits bestehenden ansiedeln möchten, was zur Etablierung eines Vergnügungsviertels und gleichzeitig zur Verdrängung anderer nicht störender Gewerbebetriebe aus dem Baugebiet führen könnte.

Aus diesem Grund wurde zunächst eine Veränderungssperre für das Baugebiet erlassen. Durch Änderung des Bebauungsplans sollen nun negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebiets im städtebaulichen Sinn vermieden werden.

Die Stadt Dingolfing nimmt diese Einschränkung für ein spezielles Baugebiet auch vor dem Hintergrund vor, dass im Stadtgebiet einige Flächen vorhanden sind, in denen Vergnügungsstätten ohne Einschränkung errichtet werden können, wie z. B. im Kerngebiet, im Bereich des Bebauungsplans „St 2074“ und im Bereich des Bebauungsplans „Goben I“. In mehreren Bereichen sind auch bereits Spielhallen vorhanden.

### **2.2. Intention des Bebauungsplans**

Aufgrund der außerordentlich günstigen Verkehrsanbindung und der daraus resultierenden guten Erreichbarkeit des Gebiets wurde aus städtebaulicher Sicht ein relativ kleinteiliges Gewerbegebiet geplant, das die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe ermöglicht und sicherstellt. Hier sollten sowohl Serviceleistungen für einen weitergestreuten Kundenkreis angeboten werden (z. B. BMW-Servicezentrum, Automobilvertrieb, Hotel, Kino) als auch Versorgungsleistungen für die nahe gelegenen Wohngebiete (z. B. Lebensmittel, Non-Food)

Insoweit erfüllt das Gewerbegebiet die ursprünglich angestrebte städtebauliche Intention voll und ganz.

Eine Veränderung des Gebietscharakters mit einem Schwerpunkt im Hinblick auf Vergnügungsstätten entspricht nicht der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans.

### 2.3. Planänderung

Das Baugebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zusätzlich gegliedert. In der neu abgegrenzten Nutzungseinheit GE V können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, allerdings nur in den Nutzungsformen Kino und Diskothek. Damit werden insbesondere die bestehenden Nutzungen geschützt.

In den übrigen Nutzungsbereichen (GE, GE m. B.) werden Vergnügungsstätten generell nicht zugelassen. (Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Obwohl die Änderung des Bebauungsplans durch den Antrag für eine Spielhalle ausgelöst wurde, möchte die Gemeinde den Nutzungsausschluss nicht nur auf diese spezielle Art von Vergnügungsstätten beschränken, sondern präventiv Vergnügungsstätten generell ausschließen, da sie durch eine Häufung aller Anlagentypen von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet.

Um Differenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen in den Baugebieten zu rechtfertigen, müssen städtebauliche Gründe vorliegen, die sich aus der konkreten Planungssituation ergeben und die geeignet sind, die Notwendigkeit der jeweiligen Abweichungen von den vorgegebenen Gebietstypen zu belegen.

Mit der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten soll städtebaulichen Spannungen im Sinne von Trading Down Effekten vorgebeugt werden. Die Stadt fürchtet, dass die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zu einem Imageverlust des Baugebiets führen könnte und eine negative Vorbildwirkung für weitere Vorhaben haben könnte. Durch Verdrängung bestehender Dienstleistungs- und Handelsbetriebe könnte sich zudem die Versorgungslage für die angrenzenden Stadtgebiete verschlechtern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient damit dem städtebaulichen Ziel, die von herkömmlichen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden geprägte Struktur des Gebiets zu erhalten. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Dingolfing diesen Teilausschluss nur vor dem Hintergrund vornimmt, dass im Stadtgebiet ausreichend Standorte vorhanden sind, die entsprechende Möglichkeiten bieten bzw. an denen bereits Vergnügungsstätten bestehen.

Alle nicht angesprochenen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise, wie beispielsweise Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Baugrenzen und Grünordnung bleiben unverändert erhalten.



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

#### **3.1. Einleitung**

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

Die Änderung des Bebauungsplans „GE-Salitersheim“ durch Deckblatt 2 beinhaltet den Ausschluss von Vergnügungsstätten für einen größeren Teilbereich, im übrigen Bereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die Nutzungsformen Kino und Diskothek eingeschränkt.

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

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtswirksame Bebauungsplan „GE-Salitersheim“ dar. Er wurde auf der Grundlage und im Einklang mit dem Flächennutzungsplan und den übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt.

#### **3.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 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:** Bebauungsbestand und damit Versiegelung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und auch größtenteils schon vorhanden.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da weder die GRZ noch sonstige Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.
- Ergebnis:** Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

##### **SCHUTZGUT WASSER**

- Beschreibung:** Keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden, aufgrund bestehenden Baurechts bereits Versiegelung zulässig und gegeben.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da weder die GRZ noch sonstige Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden. Die Festsetzungsänderung hat keinen Einfluss auf Versiegelung und Niederschlagswasserabfluss.
- Ergebnis:** Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

**SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT**

- Beschreibung:** Innerörtliche Lage ohne wesentliche Bedeutung für Frischlufttransport und Kleinklima, bereits Bebauung mit Baukörper entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig und in weiten Teilen bereits vorhanden.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da weder Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen noch zur Zulässigkeit von Gebäuden, z. B. Wandhöhen, geändert werden.
- Ergebnis:** Es sind geringe Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

- Beschreibung:** Bebaute Flächen mit Gehölzbestand in Teilbereichen. Im Bebauungsplan wurden einige Grünflächen als öffentliche Grünflächen wie auch als Randgrünstreifen (Pufferstreifen) und Straßenbegleitgrün festgesetzt, die auch im Zuge der Herstellung des Baugebiets umgesetzt wurden.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da weder die festgesetzten Grünflächen geändert werden noch die überbaubaren Grundstücksflächen, die GRZ oder grünordnerische Festsetzungen.
- Ergebnis:** Insgesamt sind durch die Planänderung geringe Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

**MENSCH (Erholung/Lärm)**

- Beschreibung:** Innerörtliche Fläche ohne Bedeutung für Freizeit und Erholung, Baurecht bereits vorhanden.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten werden die bestehenden Nutzungen geschützt. Damit wird das Spektrum an Dienstleistungen und Arbeitsplätzen gesichert sowohl für die Zielgruppen der umliegenden Wohngebiete wie auch die großräumigeren Dienstleistungsangebote. Die Intention des Bebauungsplans wird gewahrt.
- Ergebnis:** Es sind nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

- Beschreibung:** Innerörtliche bebaute Flächen ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben.
- Ergebnis:** Es sind nur geringe Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

**KULTUR- UND SACHGÜTER**

- Beschreibung:** Im Planungsgebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung der Festsetzungen zu Vergnügungsstätten ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bewertung der Kultur- und Sachgüter.
- Ergebnis:** Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung behält der rechtswirksame Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergeben sich hieraus keine Änderungen.

### **3.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)**

#### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Da keine Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch der GRZ oder der Festsetzungen zu Gebäuden geplant werden, ergeben sich aus der Planung keine Vermeidungsmaßnahmen.

### **3.5. Ausgleich**

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (früher Landesentwicklung und Umweltfragen) der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 bzw. § 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Da in diesem Fall weder die GRZ noch die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden, wird durch die Änderung des Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung der Festsetzung zu Vergnügungsstätten ist standortgebunden, räumliche Alternativen sind somit nicht gegeben.

### **3.7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit den beschlossenen Änderungen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

### 3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)


Da im Hinblick auf die Festsetzungsänderung keine naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen anzusetzen sind, ergeben sich auch keine Ansätze für Maßnahmen zur Überwachung.

### 3.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben der Stadt Dingolfing Änderung des Bebauungsplans „GE-Salitersheim“ durch Deckblatt 2 wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen für das Vorhaben wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit festgestellt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungsänderungen im Bebauungsplan sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

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

Vorentwurf	23.05.2019	Gebilligt laut Beschluss des Stadtrats
Entwurf		
		vom.....
Landshut, den	23.05.2019	Dingolfing, den
		.....
		
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl <b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut		..... 1. Bürgermeister Pellkofer