

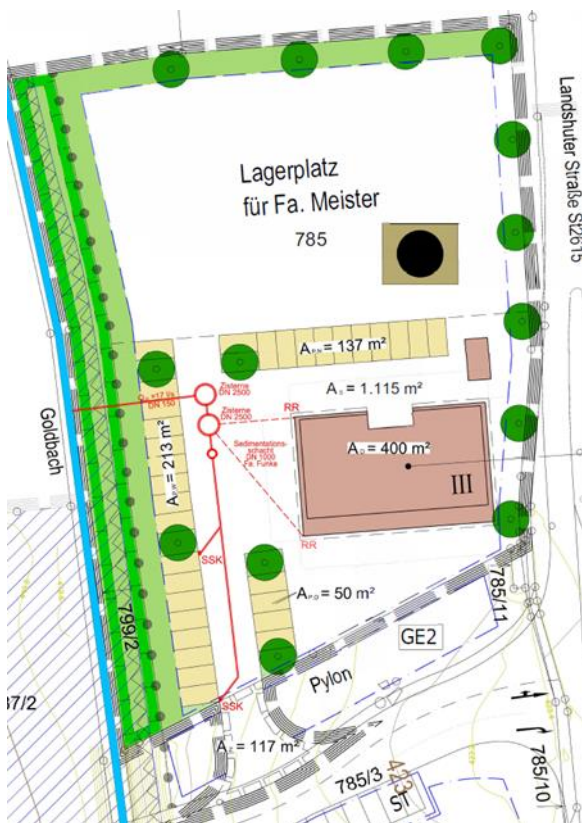
Markt Ergoldsbach

Flächennutzungsplan Ergoldsbach Deckblatt Nr. 53, „MI Ergoldsbach-Süd“



Kommune: Markt Ergoldsbach
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB



1. Einleitung

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch die dem Markt Ergoldsbach vorliegende Anfrage vom Grundeigentümer zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Café und Lagerfläche.

Der Bedarf wurde wie folgt begründet:

Der Antragsteller ist Inhaber eines Baugeschäfts und verfügt über weitere gewerbliche Flächen im Marktgebiet. Für seinen Betrieb ist es ausreichend, wenn er den nördlichen Teil des überplanten bisherigen GE 2 als Lagerfläche nutzen kann. Damit er die überplante Fläche sinnvoll einer Nutzung zuführen kann, sollte das bisherige GE 2 in ein MI gewandelt werden.

Der Markt Ergoldsbach plant innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 55 auf Antrag des örtlichen Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 785 (GE 2) die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 31.05.2019.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Der Bereich des bisherigen Gewerbegebietes GE 2 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Wegen dieser rechtlichen Änderung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 53 zu ändern, damit die Ausweisung des geplanten Mischgebietes mit Bebauungsplan Nr. 55 Deckblatt Nr. 1 "MI Ergoldsbach-Süd" möglich ist.

3. UMWELTBELANGE

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ handelt es sich um eine Umwidmung von einer Gewerbegebietsfläche in eine Mischgebietsfläche.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 11.06.2024 von der BERNARD Gruppe ZT GmbH erstellt.

Die Untersuchung ergab, dass sich bzgl. des Gewerbelärms bei einer Umwandlung der Gewerbegebietsfläche GE2 in eine Mischgebietsfläche keine neuen Konfliktpunkte ergeben.

In Bezug auf den Verkehrslärm ist die zu erwartende Belastung für eine Mischgebietsfläche zu hoch, daher sind im weiteren Planungsverlauf bauliche und planerische Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf Empfehlung des Nachweiserstellers wird unter Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen: IMMISSIONSSCHUTZ: Insbesondere wegen der hohen Verkehrslärmbelastung sind für alle Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen im Zuge der Baugenehmigung Schalltechnische Nachweise zu führen.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 53 - Vorentwurf - in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 01.03.2024 bis 01.04.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 53 - Vorentwurf - in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 28.02.2024 bzw. 01.03.2024 bis 01.04.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat gebilligten Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 53 - Entwurf - in der Fassung vom 14.06.2024 hat in der Zeit vom 02.08.2024 bis 02.09.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 53 – Entwurf - in der Fassung vom 14.06.2024 hat in der Zeit vom 01.08.2024 bzw. 02.08.2024 bis 02.09.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der folgenden Behörden und Fachstellen:

- Landratsamt Landshut - Immissionsschutz
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Landshut
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Landshut
- Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe

berücksichtigt.

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN:

Bei der vorliegenden Änderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer konkreten Bauabsicht des Grundeigentümers geschaffen.

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

Ergoldsbach, den 12.12.2024



Robold
Erster Bürgermeister