



**Begründung mit Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch zum

**Flächennutzungsplan Ergoldsbach**

**Deckblatt Nr. 53**

zu Deckblatt Nr. 1 "MI ERGOLDSBACH-SÜD" zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55**

"SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET  
ERGOLDSBACH - SÜD"

**Gemeinde:** : **Markt Ergoldsbach**  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**  
Fassung vom 19.10.2023

**BINDHAMMER** Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB  
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279  
08774-96996-0 info@bindhammer.de  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>I Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	3
2.2. PLANUNGSZIELE .....	3
2.3. SCHUTZGEBIETE .....	4
<b>II Umweltbericht</b>	
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1 INHALT UND ZIEL DES BAULEITPLANS .....	5
1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ART DER BERÜCKSICHTIGUNG .....	5
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	5
2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	5
2.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....	5
2.4 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	5
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>6</b>
3.1 MERKMALE DES VERFAHRENS .....	6
3.2 MONITORING .....	6
3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	6

# I Begründung

## 1. Anlass

Der Markt Ergoldsbach beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 53 auf Antrag des örtlichen Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 785 (GE 2) die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Vorgesehen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Café.

Die Marktgemeinde Ergoldsbach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 05.09.1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" wurde der Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach in diesem Bereich mit Deckblatt Nr. 36 fortgeschrieben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, für die geplante Bebauung ist eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich, bei der ein Teilbereich des bisherigen Gewerbegebietes GE 2 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewidmet wird.

Der Markt Ergoldsbach hat laut Marktgemeinderatsbeschluss vom 19.10.2023 die Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "SONDERGEBIET UND GEWERBEGEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI Ergoldsbach-Süd“ durch **Deckblatt Nr. 53** gemäß § 30 BauGB beschlossen.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1. Raumordnung und Landesplanung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 53 "MI Ergoldsbach-Süd", bei der Eine Gewerbegebietsfläche in eine Mischgebietsfläche umgewidmet wird, werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

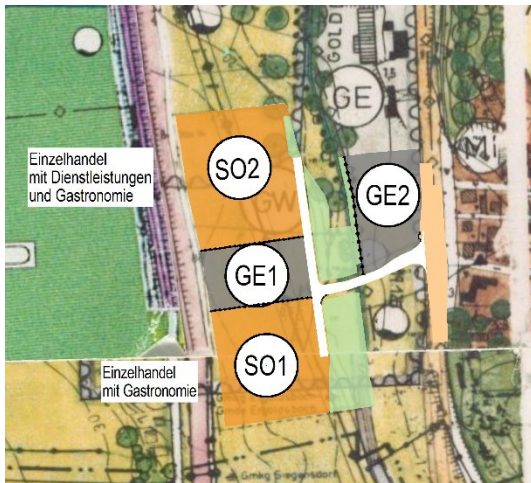
### 2.2. Planungsziele

Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 53 werden in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen Festsetzungen des bisherigen Flächennutzungsplanes durch Neuregelungen ersetzt; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

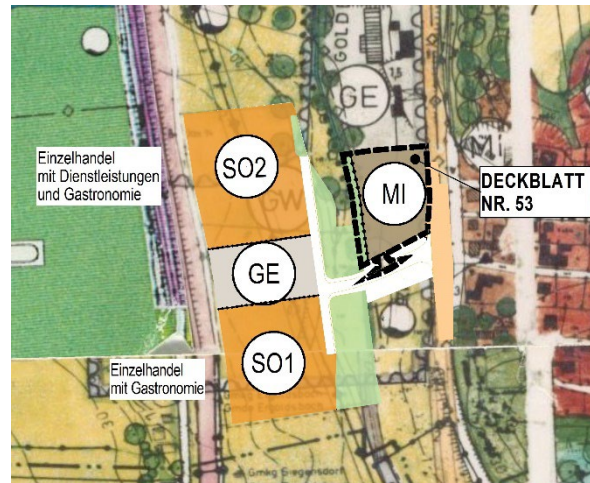
Der Inhalt des Deckblattes umfasst eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung.

Der Geltungsbereich umfasst den nordöstlichen Teil des Quartiers "GE 2" mit der Fl.Nr. 785 TF und Fl.Nr. 785/3 TF, Gemarkung Ergoldsbach mit ca. 4.892 m<sup>2</sup>.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.



Flächennutzungsplanausschnitt des Marktes Ergoldsbach  
Rechtskräftiger Plan



Flächennutzungsplanausschnitt des Marktes Ergoldsbach  
Deckblatt Nr. 53

### 2.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet.

Bayerbach, den 19.10.2023

## **II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE-GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ plant der Markt Ergoldsbach in Ergoldsbach eine Teilfläche von ca. 0,5 ha von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwidmen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

##### Regional- und Landesplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet und Gewerbegebiet Ergoldsbach-Süd" durch Deckblatt Nr. 1 "Mischgebiet Ergoldsbach-Süd" werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

##### Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Sonstige Vorgaben und Schutzgebiete stehen der Umwidmung der Gewerbefläche in ein Mischgebiet nicht entgegen.

### **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE-GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" mit Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ handelt es sich um eine Umwidmung von einer Gewerbegebietsfläche in ein Mischgebiet. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet nicht verändern..

#### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

#### **2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

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

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale des Verfahrens**

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Deckblattes Nr. 36 zum Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE-GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD" des Markt Ergoldsbach sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

#### **3.2 Monitoring**

Aufgrund der geplanten Rücknahme von Bauflächen ist ein Monitoring nicht erforderlich.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 55 "SONDERGEBIET UND GEWERBE GEBIET ERGOLDSBACH-SÜD durch Deckblatt Nr. 1 „MI ERGOLDSBACH-SÜD“ beabsichtigt der Markt Ergoldsbach für eine Teilfläche eine Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet.  
Beeinträchtigungen für die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bayerbach, den 19.10.2023