



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 18**

### **„GEWERBEGEBIET AM HERGRABEN“**

## **7. ÄNDERUNG**

### **AUSWEISUNG GEWERBEGEBIET (GE 15) AUF FLURSTÜCK NR. 478/4 (TF), GEMARKUNG NEUÖTTING**

---

#### **BEGRÜNDUNG:**

##### **1. Allgemeines**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“ der Stadt Neuötting mit Deckblatt Nr. 8 umfasst eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 478/4 der Gemarkung Neuötting mit einer Fläche von ca. 7.360 m<sup>2</sup>.  
Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich ein *Sondergebiet* aus.

##### **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung:**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Am Hergraben“ ist derzeit in der Fassung der 6. Änderung, Stand 13.02.2020 rechtsverbindlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Am Hergraben“ ist für eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 478/4 ein Sondergebiet (SO 2) festgesetzt, in dem das Sortiment „Baumarkt“ zulässig ist.

Da sich Veränderungen bei den bestehenden Geschäften ergeben haben, ist das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 7, das bisherige Sondergebiet (SO 2) in ein Gewerbegebiet (GE 15) umzuwandeln und somit statt der Verkaufsflächen für das Sortiment Baumarkt nun Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zuzulassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. Umwandlung des Sondergebiets in ein Gewerbegebiet kann die Nutzung des bestehenden Gebäudes bzw. der bestehenden Flächen längerfristig gesichert werden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, wie z.B. die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Ebenso bleiben die für das bisherige Sondergebiet festgesetzten zulässigen Immissionsrichtwerte ( $L_{w^2}$  tagsüber 59 dB(A)/ nachts 44 dB(A)) für das neue Gewerbegebiet (GE 15) unverändert.

Die Änderung betrifft keine umweltrelevanten Aspekte. Weder die Erschließung, noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert.

### **3. Verfahren:**

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt (40. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Fassung vom 14.04.2022