

**Stadt Plattling**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße"**

**Ergänzendes Verfahren  
nach §§ 10 Abs. 3 und 10a Abs. 1 BauGB  
Zusammenfassende Erklärung**

**Bauherr:**

P2 FMZ GmbH & Co.KG  
Am Steinberg 1  
84051 Unterwattenbach

**Planverfasser:**

Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH  
Kammerhof 6  
85354 Freising



Freising, 22.04.2024

## 1.0 Rechtsgrundlage

Gemäß §§ 10 Abs. 3 und 10a Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2.0 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat Plattling hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ wird am östlichen Ortseingang von Plattling, zwischen dem Stadtteil Enzkofen und dem Globus-Markt, zwischen der Scheiblerstraße und der Gemeindeverbindungsstraße (früher die Staatsstraße St 2124), ein Fachmarktzentrum entstehen.

Das Fachmarktzentrum wird von einem Vollsortimenter, einem Discounter, einem Drogeriemarkt sowie 5 weiteren Fachmärkten im Bereich des Handels für den Verkauf an den Endverbraucher besiedelt.

Das Neubauprojekt besteht aus drei Gebäudeeinheiten. Neben den Gebäuden entstehen Zulieferflächen für LKW's, Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie hochwertig gestaltete Grünflächen.

Der Vorhabensbereich - geprägt durch ausgeräumte, strukturarme und intensiv genutzte Ackerflächen - ist im fortgeschriebenen und rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Entsprechend den im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzungen kann sich dieser Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2006) heraus entwickeln.

Teil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Umweltbericht, der die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, ermittelt und behandelt. Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und darin eingegliedert. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen, den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen. Insbesondere stützt sich der Umweltbericht in seinen Aussagen u.a. auf folgende Fachgutachten:

- Lebensraumpotentialanalyse, Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung (BNT) nach Biotopwertliste (BayKompV), Artenschutzkartierung (Kartierungen am 24.03.2021, 25.04.2021, 27.05.2021, 08.06.2021, 23.06.2021, 01.07.2021, 31.07.2021, 25.08.2021), Dr. Schober GmbH, Stand 2021
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 221043/ 4, Ingenieurbüro Greiner mbH, Stand 15.09.2021

- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, INGEVOST, Stand 25.07.2021
- Geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk, Projekt-Nr. 2021-0860, Stand 20. Mai 2021
- Bodendenkmalkundliche Sondierungen, Untere Denkmalschutzbehörde des LRA Deggendorf, 2021
- Kampfmittelerkundung, GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Stand 15.07.2021
- Überflutungsberechnung nach DIN 1986-100, Ferstl Ing.-GmbH, Stand 07.03.2022
- Auswirkungsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in 94447 Plattling, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 14.02.2022

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt, sodass auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht verwiesen wird.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, weil

- das Vorhaben den übergeordneten Planungsvorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Stand Mai 2006), des Regionalplans sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht. Demnach ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan das Planungsgebiet als "Sondergebiet" mit Einzelhandel und westlich angrenzend eine gliedernde Grünfläche vorgesehen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in angebundener Lage zu geeigneten Siedlungseinheiten. Zudem darf großflächiger Einzelhandel, wie im Planungsgebiet vorgesehen, nur an den zentralen Orten in Bayern entstehen, wo entsprechend das Oberzentrum Deggendorf/ Plattling dazuzählt.
- die derzeit verfügbaren Leerstandsflächen, Flächen für Nachverdichtung, besonders im Innenstadtbereich, sich für den vorgesehenen Betrieb eines großflächigen Einzelhandels nicht eignen. Aufgrund des notwendigen Flächenumfanges, der zu erwartenden Betriebstätigkeit und des damit verbundenen erhöhten Pkw- und Lkw-Aufkommens und der Bereithaltung von knapp 300 Pkw-Stellplätzen ist die Lage im Planungsgebiet, am östlichen Stadtrand eine für die Stadt Plattling günstige, weil lasten- und immissionsmindernde Lösung. Pkw- und Lastenverkehr innerorts wird dadurch vermieden.
- die Fläche eine hervorragende verkehrliche Anbindung zur A92 besitzt sowie unweit zum Kreisverkehr für die bestehende Ortsumgehung Plattling Ost liegt.
- das Planungsgebiet eine städtebauliche Lücke auffüllt und eine raumwirksame Eingrünung, vor allem hin zur Wohnbebauung der Enzkofener Siedlung, entsteht.
- durch die vorgesehene Eingrünung des Fachmarktzentrums Biotopverbundachsen mit der östlich liegenden Gehölzfläche entstehen. Dadurch werden die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, unter Beachtung der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze bei der Realisierung des Vorhabens verbleiben.

### 3.0 Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. vom 27.09.2021 hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 stattgefunden.

Dies wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. 27.09.2021 hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 stattgefunden.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Deggendorf
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Industrie- und Handwerkskammer Niederbayern
- Kreisbrandinspektion Landkreis Deggendorf
- Landratsamt Deggendorf
- Regierung von Niederbayern
- Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
- Staatliches Bauamt Passau
- Stadt Deggendorf – Oberbürgermeisterin Dr. Christian Moser
- Stadt Osterhofen – Bürgermeisterin Liane Sedlmeier
- Stadt Plattling – Stadtbaumeister
- Stadtwerke Plattling
- Telekom
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- ZAW Donau-Wald

Folgende Privatpersonen und Interessensgemeinschaften haben Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Maria Brandl
- Johann Englberger u. Heidemarie Englberger
- Siegfried Hacker GmbH & Co.KG
- Interessengemeinschaft Enzkofen vertreten durch Prof. Dr. Jürgen Heller
- Prof. Dr. -Ing. Günter Keller u. Andrea Keller
- Elke Mocker
- Elke Mocker u. Dr. Heinz Mocker
- Edgar Paukner

- Melanie Penzkofer
- Friedrich Puffer u. Martina Puffer
- Beate Rankl und Karlheinz Rankl
- Florian Seidl

Alle übrigen beteiligten Behörden, Unternehmen und Bürger haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

Durch den Stadtrat erfolgte eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung der Entwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ wurden die Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen aller beteiligter Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigt und, falls erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Damit wurden die Belange der Umwelt umfassend berücksichtigt.

#### 4.0 Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. vom 04.04.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist bis 23.05.2022 gesetzt.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Deggendorf
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Industrie- und Handwerkskammer Niederbayern
- Landratsamt Deggendorf
- Planwerk Stadtentwicklung
- Regierung von Niederbayern
- Staatliches Bauamt Passau
- Stadt Deggendorf – Oberbürgermeisterin Dr. Christian Moser
- Stadt Osterhofen – Bürgermeisterin Liane Sedlmeier
- Stadtwerke Plattling
- Südzucker AG – Werk Plattling
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- ZAW Donau-Wald

Folgende Privatpersonen und Interessensgemeinschaften haben Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Interessensgemeinschaft Enzkofen vertreten durch Prof. Dr. Jürgen Heller
- Günter Keller

Alle übrigen beteiligten Behörden, Unternehmen und Bürger haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

Durch den Stadtrat erfolgte eine fach- und sachgerechte Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich sowie einzelne Festsetzungen zum Bebauungsplan angepasst werden mussten, was dazu führte, dass eine erneute Auslegung des Bebauungsplans notwendig wurde. Hierbei wurden wiederum die Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen aller beteiligter Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigt und, falls erforderlich, in die Unterlagen zum Bebauungsplangentwurf eingearbeitet.

#### **5.0 Verfahren nach § 3 Abs. 2, i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2, i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB**

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. vom 07.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 14.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme erneut eine Frist bis 23.12.2022 gesetzt.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Deggendorf
- Globus Holding GmbH & Co.KG
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Industrie- und Handwerkskammer Niederbayern
- Landratsamt Deggendorf
- Regierung von Niederbayern
- Staatliches Bauamt Passau
- Stadt Deggendorf – Oberbürgermeisterin Dr. Christian Moser
- Stadt Plattling – Technisches Stadtbauamt
- Stadtwerke Plattling
- Südzucker AG – Werk Plattling
- Telekom Technik GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Folgende Privatpersonen und Interessensgemeinschaften haben Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Interessengemeinschaft Enzkofen vertreten durch Prof. Dr. Jürgen Heller
- Siegfried Hacker GmbH & Co.KG & Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer in der Innenstadt Plattling

Alle übrigen beteiligten Behörden, Unternehmen und Bürger haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

Durch den Stadtrat erfolgte erneut eine fach- und sachgerechte Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum zweiten Entwurf des Bebauungsplanes. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung der beschlussfähigen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ wurden nur die Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigt, die zu einer Anpassung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ führten. Alle anderen Stellungnahmen konnten mit dem Ergebnis abgewogen werden, dass es sich dabei um hinweisgebende Inhalte handelt. Bei den Anpassungen handelt es sich rein um redaktionelle Korrekturen und um Konkretisierungen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Anpassungen jedoch nicht berührt, sodass keine weiteren Auslegungen notwendig wurden.

#### **6.0 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB**

Die Stadt Plattling hat mit Beschluss vom 27.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. vom 27.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden gebilligt.

Plattling, den 29.03.2023

(Siegel)

gez. Hans Schmalhofer  
Erster Bürgermeister

#### **7.0 Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“**

Die Stadt Plattling hat den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ am 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ in Kraft getreten, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, und damit rechtsverbindlich.

Plattling, den 06.04.2023

(Siegel)

gez. Hans Schmalhofer  
Erster Bürgermeister

## 8.0 Ergänzendes Verfahren:

Der Stadtrat Plattling hat am 09.10.2023 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Grund hierfür sind vier Verfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gegen den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ vom 06.04.2023. Antragsteller sind Privatpersonen und miteinander verbundene Unternehmen. Die Parteien haben jeweils auch einen Eilantrag auf vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplans gestellt. Im Rahmen der juristischen Prüfung wurde folgendes festgestellt:

- In den Bekanntmachungen fehlt der Hinweis darauf, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, wo diese abgegeben werden können und in welcher Art sie abgegeben werden können. Enthalten ist der für die frühzeitige Beteiligung übliche Hinweis, dass sich die Bürger informieren können. Es handelt sich hierbei um einen relevanten Fehler für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes.
- Es wurde die textliche Festsetzung C 1.6 als Festsetzung hinzugefügt. Darin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.  
Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts Baden-Württemberg v. 10.04.2014, Az. 8 S 47.12, kann dieser Punkt kritisch sein, es sollte deshalb eine entsprechende Festsetzung vorhanden sein.
- Der im Bebauungsplan enthaltene planliche Hinweis auf die Ausgleichsfläche soll als „Hinweis“, und nicht als „Festsetzung“ bezeichnet werden, was zu korrigieren ist.

Aus o.g. Gründen wird nunmehr ein ergänzendes Verfahren zur Heilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ durchgeführt.

Aufgrund von Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Satzungsfassung und ergänzter Unterlagen wird eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 stattgefunden.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing (AELF)
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Deggendorf
- Energienetze Bayern
- GLOBUS Handelshof – St. Wendel GmbH & Co.KG – Betriebsstätte Plattling
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Landratsamt Deggendorf
- Regierung von Niederbayern



- Staatliches Bauamt Passau
- Stadt Deggendorf – Oberbürgermeisterin Dr. Christian Moser
- Stadtwerke Plattling
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
- ZAW Donau-Wald

Folgende Privatpersonen haben Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Maria Brandl
- Norbert Merkens

Alle übrigen beteiligten Behörden, Unternehmen und Bürger haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

Durch den Stadtrat erfolgte erneut eine fach- und sachgerechte Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum ergänzenden Verfahren, mit dem Ergebnis, dass es sich bei den Stellungnahmen um hinweisgebende Inhalte handelt. Änderungen oder redaktionelle Anpassungen am Bebauungsplan und den daran anhängenden Unterlagen waren nicht mehr notwendig, sodass keine weiteren Auslegungen notwendig sind.

#### 9.0 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“ i.d.F. vom 22.04.2024 wurde vom Stadtrat der Stadt Plattling erneut am 22.04.2024 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Plattling, den 24.04.2024



Hans Schmalhofer  
Erster Bürgermeister

#### 10.0 Erneute Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße“

Der erneute Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fachmarktzentrum an der Scheiblerstraße" wurde am 07. MAI 2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Plattling, den .....08. MAI 2024



Hans Schmalhofer  
Erster Bürgermeister