

## Satzung

### über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“, 3. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz in öffentlicher Sitzung am **05.02.2002 und 12.03.2002** die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

#### § 1 (Räumlicher Geltungsbereich)

Die 3. Bebauungsplanänderung gilt für folgende Grundstücke:  
Flurnummer 213/11 der Gemarkung Burgkirchen a.d.Alz.

#### § 2 (Inhalt der Bebauungsplanänderung)

Ziffer 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

„Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass Diskonter (Einkaufszentren) und Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von Netto über 799 qm und einer Bruttogeschossfläche von über 1199 qm unzulässig sind.

Die nach Satz 1 genannten Geschäfte (Lebensmitteldiskonter) sind unzulässig, soweit sie neben anderen abgepackten Lebensmitteln auch frische Backwaren, Frischfleisch, frische Wurstwaren sowie nicht abgepackten Käse und Fisch an einer Bedientheke anbieten.

Frischobst und Frischgemüse dürfen auf maximal 50 qm der Nettoverkaufsfläche angeboten werden.

Einzelläden sind zusammenzurechnen, wenn sie in einer Gebäudeeinheit errichtet werden oder wenn es sich um eine Funktionseinheit aus mehreren bautechnisch selbständigen Betrieben mit gemeinsamer Kasse, einer Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz und gemeinsam angelegten Stellplätzen handelt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.“

Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungsplanes gelten weiter.

#### § 3 (Inkrafttreten)

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Burgkirchen, den 12.03.2002  
i.A.

  
Georg Schröck  
Bauverwaltung

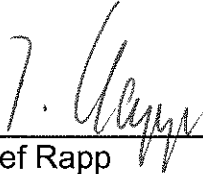
Burgkirchen, den 12.03.2002

  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister

## Verfahrensablauf:

1. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat am 05.02.2002.und am 12.03.2002, die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“ beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf ist in der Gemeinderatssitzung am 12.03.2002 gebilligt worden.  
Die Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Ziffer 3 BauGB wurde in der Zeit vom 22.März 2002 bis 26. April 2002. durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Bürger wurde durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2002.bis 22.04.2002. durchgeführt. Die Auslegung ist am 14.03.2002. öffentlich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Mai 2002. die 3. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Burgkirchen, den 17. Mai 2002.

  
\_\_\_\_\_  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat die 3. Bebauungsplanänderung am 23. Mai 2002. durch Anschlag an dem Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Burgkirchen, den 17. Mai 2002

  
\_\_\_\_\_  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplanänderung Nr. 26 „Obere Terrasse, beim Altenheim“  
3. Änderung**

**Begründung:**

Die bisher geltende Regelung, dass Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 300 qm bisher unzulässig waren, soll geändert werden. Sie diene dazu, dem Ausbau des Ortszentrums Priorität einzuräumen. Die positive Einstellung zur Stärkung der Ortsmitte gilt grundsätzlich weiter. Es soll jedoch zusätzlich dem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden.

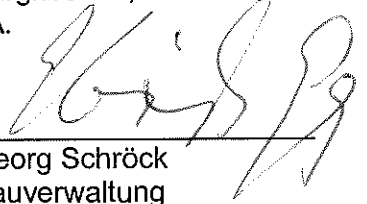
Städtebauliche Gründe, warum auf der Flur-Nr. 213/11 im Allgemeinen Wohngebiet „Obere Terrasse, beim Altenheim“ bestimmte Einzelhandelsflächen nicht zugelassen werden sollen.

1. Nach dem bestehenden Bebauungsplan war auf dieser Fläche bereits Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage ausgewiesen.
2. In Burgkirchen sollen nach den Erkenntnissen der Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsplanes und des Gutachtens der TU München zum Einzelhandelsstandort Burgkirchen a.d.Alz vom September 2001 die Ortsmitte gestärkt werden, insbesondere die Anstrengungen der Gemeinde zum Bau eines Bürgerzentrums und der Ansiedelung weiterer Fachgeschäfte für den mittelfristigen Bedarf. Dazu soll in der Ortsmitte ein Vollsortimenter zugelassen werden. Durch Koppelungseffekte können andere Betriebe davon profitieren. Weiter hat die Ortsmitte von Burgkirchen a.d.Alz eine gute Anbindung mit Bus und Bahn an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz, so dass auch nichtmotorisierte Bürger in der Ortsmitte gut einkaufen können.
3. Im allgemeinen Wohngebiet „Obere Terrasse, beim Altenheim“ soll nur auf der Flur-Nr. 213/11 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Größe bis zu 799 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche und unter Ausschluss besonders zentrumsrelevanter Branchen zugelassen werden, da auf dieser Fläche bisher bereits ein Wohn- und Geschäftshaus ausgewiesen war. Diese Betriebe stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den zentrenrelevanten Angeboten in der Ortsmitte dar und können dazu beitragen, dass der Kaufkraftabfluss aus Burgkirchen a.d.Alz in die Nachbarorte vermindert wird.
4. Mit dieser Regelung wird einerseits der Ortsmitte von Burgkirchen a.d.Alz Priorität im Sinne der Gemeindeentwicklung eingeräumt und andererseits in diesem Wohngebiet eine möglichst großzügige private Entwicklungsmöglichkeit eröffnet.

Aufgrund der vorgesehenen Flächengrößen ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Burgkirchen, den 12.03.2002  
i.A.

  
Georg Schröck  
Bauverwaltung

Burgkirchen a.d.Alz, 12.03.2002

  
Josef Rapp  
1. Bürgermeister