Markt Untergriesbach

Bebauungsplan
„SO Einzelhandel Gottsdorfer Straße“
Deckblatt 1

Gemeinde:	Markt Untergriesbach
Landkreis:	Landkreis Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan Deckblatt 1, als Satzung.

Entwurf vom:	12.02.2024
Endausfertigung vom:	23.05.2024

Entwurfsverfasser:

art plan+ planungsgesellschaft für
bauwesen GmbH
Rindermarkt 3 - 93413 Cham

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 193 744

Markt Untergriesbach
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Hermann Duschl

MARKT UNTERGRIESBACH BAYERN

Bebauungsplan „SO Einzelhandel Gottsdorfer Straße“ Deckblatt 1

der Marktgemeinde Untergriesbach

1. Darstellung der Ausgangssituation

Daten und Darstellung aus dem bestehenden Bebauungsplan vom 09.03.2011.

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

ENDAUSFERTIGUNG VOM 02.03.2011

SO EINZELHANDEL – GOTTSDORFER STRASSE

MARKT UNTERGRIESBACH

8. **Satzungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2011 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 09. März 2011 - Siegel -

Duschl, 1. Bürgermeister

9. **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.03.2011 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit am 09.03.2011 in Kraft.

Untergriesbach, den 09. März 2011 - Siegel -

Duschl 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL: 08593/938621
FAX: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

2. Anlass der Änderung

(A) Art der baulichen Nutzung

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Punkt 3.1 (Art der baulichen Nutzung) unter Punkt 2 Folgendes festgelegt: "Zulässig sind Einkaufsmärkte für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² gemäß BauNVO §11, Abs.3."

Ziel der Planung ist es, diese Festlegung auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.550 m² zu erweitern.

(A) Begründung:

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit dieser Planung eine Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandels an diesem integrierten Standort zu schaffen. Um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Dabei wird ausdrücklich festgestellt, dass die Erweiterung des vorhandenen Marktes keine neue und bedeutende Konkurrenz für das Warenangebot im Ortskern darstellt. Das Angebot von Fleisch- und Wurstwaren sowie Backwaren besteht bereits im derzeitigen Geschäftsbetrieb und wird nicht erweitert. Es sind keine zusätzlichen Sortimente geplant, wie beispielsweise Kleidung, Sportausrüstung, Schuhe, Elektrogeräte, Floristik, Haushalts- und Eisenwaren sowie Handwerkerzubehör. Dadurch erhalten die Angebote des Zentrums am Standort der Planung keine Konkurrenz.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, beabsichtigt der Eigentümer des Marktes eine Erweiterung um rund 350 m². Davon fallen rund 250 m² auf die Verkaufsfläche des Marktes inkl. Backshop und Windfang. Mit dem modern und zeitgemäß eingerichteten Lebensmittelmarkt soll die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend, mittels generationenfreundlicher Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebots, langfristig angepasst werden und den Erwartungshaltungen der Kunden im Bezug auf einen modernen Lebensmittelmarkt entgegenkommen.

Das Ziel ist es, den Lebensmittelvollsortimenter am Standort in Untergriesbach zu erhalten, insbesondere zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Dadurch entfällt die Notwendigkeit, in Nachbarorte zu fahren und der motorisierte Individualverkehr wird reduziert. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird einerseits der Standort der Filiale gesichert und andererseits werden Arbeitsplätze erhalten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erreichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigung ist somit nicht erforderlich.

(B) Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, dass abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,85 überschritten werden darf.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Punkt 3.2 "Maß der baulichen Nutzung" im Punkt 3.2.1.2 ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO §19 auf 0,8 festgelegt.

(B) Begründung:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung war die GRZ von 0,8 bereits geringfügig überschritten. Um diese Überschreitung zu berücksichtigen, wurde dieser Punkt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die geplante Erweiterung ist von der GRZ nicht betroffen, da bereits ca. 380 m² als versiegelte Fläche (Parkplatz und Fahrstraße) ausgewiesen sind. Somit wird durch die Erweiterung kein Eingriff in die GRZ vorgenommen.

3. Art der Änderung

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Punkt 3.1 "Art der baulichen Nutzung" im Punkt 2 die maximale Verkaufsfläche gemäß BauNVO §11, Abs.3 auf 1.550 m² festgelegt und die zeichnerische Gebäudedarstellung im Deckblatt angepasst.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Punkt 3.2 "Maß der baulichen Nutzung" im Punkt 3.2.1.2 die maximale Grundflächenzahl gemäß BauNVO § 19 auf 0,8 GRZ festgelegt. Die 50%-ige Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 S.3 ist nach Satz 2 Halbsatz 2 nicht zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht kann durch die Überschreitung der vorgegebenen GRZ von 0,8 auf 0,85 die Attraktivität des Marktes durch kundenorientiere Gestaltung gesteigert und so das Einkaufsangebot in integrierter Ortslage dauerhaft gestärkt und gesichert werden.

4. Auswirkung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Gemäß § 13 BauGB, Absatz 1 kann daher das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Gemäß den Anforderungen der aktuell gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStellV vom 30. November 1993 - geändert am 7. August 2018 an 3. Verkaufsstätten), Anlage 1, Pkt. 3 – Verkaufsstätten ist ein Stellplatz pro 40 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Bei einer maximal möglichen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.550 m² ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 39 Stück. Durch die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen werden 13 Stellplätze überbaut. Es verbleiben 76 Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich kann der Erschließung der Parkflächen des Lebensmittelmarktes wie auch der verkehrlichen Erschließung von drei Wohnhäusern dienen. Die wesentliche Verkehrsbelastung entsteht somit durch den Parkverkehr der Kunden. Das rückwärtige Ausparken auf die Erschließungsstraße stellt hier wie im übrigen Parkplatzbereich einen gewöhnlichen Verkehrsvorgang dar. Um beim Ladevorgang zu verhindern, dass Kunden auf der öffentlichen Erschließungsstraße stehen, werden die Stellplätze auf 6 m Tiefe erweitert. Um die Unfallgefahr zusätzlich zu minimieren kann zudem eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h für die Erschließungsstraße erfolgen.
Um Blockierungen der Erschließungsstraße durch Anlieferungen auszuschließen, kann ein absolutes Halteverbot auf der Erschließungsstraße ausgesprochen werden. Sollte während der Bauzeit die Erschließungsstraße als Abstellfläche für Baufahrzeuge oder Lieferverkehr dienen, kann für die Dauer der Baumaßnahme eine durchgehend befahrbare Alternative hergestellt werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Änderung der Festsetzungen berücksichtigt die o.g. Aspekte und erfordert keinen Ausgleichsbedarf. Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Gemäß BauGB § 13, Absatz 3 wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

7. technischer Umweltschutz

Aufgrund der Tatsache, dass sich durch die Umsetzung der Planung eine reine Verkaufsflächenerweiterung, nicht jedoch eine Angebots- und Sortimentserweiterung ergibt, ist nicht mit einem signifikant erhöhten Kundenaufkommen und damit verbundenen steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die Tatsache, dass Parkflächen direkt am Gebäude des Einkaufsmarktes wegfallen, ist zwar mit einer verstärkten Nutzung des verbleibenden Parkplatzes zu rechnen, dieser ist aber bereits Bestand und wird weder vergrößert noch verändert. Zudem mindert sich durch den Wegfall der Parkflächen unmittelbar am Gebäude die Schallreflexion durch das Gebäude.

Aus diesen Gründen ist keine stärkere Belastung der Immissionsorte zu erwarten, da die Parkflächen weiterhin so dimensioniert sind, dass das Parken vorwiegend in der Nähe des Eingangs zum Markt konzentriert sein wird und hier keine relevanten Immissionsorte zu verzeichnen sind. Zudem wird festgestellt, dass sich die Betriebszeiten des Einkaufsmarktes zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr rein auf die Tagzeiten erstrecken und daher keine Beeinträchtigungen der Ruhezeiten erfolgen.

Die öffentlichen Belange der Berücksichtigung von Anwohnerinteressen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind in der Planung ausreichend berücksichtigt und es sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Belange zu erwarten. Auf ein schallschutztechnisches Gutachten kann somit verzichtet werden.

Bebauungsplan „SO Einzelhandel Gottsdorfer Straße“ Deckblatt 1

der Marktgemeinde Untergriesbach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ~~*[evtl. beschließender Ausschuss]*~~ hat in der Sitzung vom 07. DEZ. 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08. DEZ. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. SEP. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.12.23 – 19.1.24 bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. SEP. 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. DEZ. 2023 bis 19. JAN. 2024 öffentlich ausgelegt.

6. Die ~~Stadt~~/Gemeinde hat mit Beschluss des ~~Stadt~~-/Gemeinderats vom 22. JAN. 2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. MAI 2024 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach
..... , den 27. JUNI 2024
~~(Stadt~~/Gemeinde)

..... (Siegel)
~~(Ober-)~~ Bürgermeister/~~-in~~ Duschl
1. Bürgermeister

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....., AZ .....mäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... , den .....
(Regierung/Landratsamt)

..... (Siegel
Unterzeichner/-in Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt

Untergriesbach
..... , den 27. JUNI 2024
(Stadt/Gemeinde)

..... (Siegel)
~~(Ober-)~~ Bürgermeister/~~-in~~ Duschl
1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ...../..... gemäß § 10 Abs. ~~3 HS 1~~ BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27. JUNI 2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach
..... , den 27. JUNI 2024
(Stadt/Gemeinde)

..... (Siegel)
~~(Ober-)~~ Bürgermeister/~~-in~~ Duschl
1. Bürgermeister

Anmerkungen:
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordung).
Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordung.

3.1 Art der baulichen Nutzung **SO**

1. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
2. Zulässig sind Einkaufsmärkte für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränke mit einer Verkaufsfläche von max.1.550 m² nach BauNVO §11, Abs. 3
3. max. zulässige Emmissionswert: In Sondergebiet sind nur Anlage und Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-leistungspegel ($L_{W'}$), bezogen auf die östlich gelegenen Immissionsorte (z.B. Wohngebäude auf den Grundstücken mit den Flurnr. 1405/1 und 1373/3) von 59 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) nachts nicht überschreiten.
   Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nach der Bestimmung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1:Grundlagen und Hinweise für die Planung" (Ausgabe Juli 2002) Vorzunehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

3.2.1 **SO** Sondergebiet Einkaufsmarkt 3.2.1.1 **1,8** Geschossflächenzahl (Höchstgr.) 3.2.1.2 **0,8** Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,85 überschritten werden

3.3 Bauweise:

3.3.1 **0** abweichende Bauweise; Gebäudelänge zulässig über 50 m, seitl. Gebäudeabstand ist einzuhalten.

3.3.2 Baugrenze 3.3.2.1 Anbau an den Bestand 3.3.2.2 Bestandsgebäude

3.4 Verkehrsflächen:

3.4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche 3.4.1.1 Straßenverkehrsfläche Privat

3.4.2 Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen 3.4.3 Ein- und Ausfahrt

Im Deckblatt 1 werden nur in Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen der Nr. 2 und 3 und in Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen die NR. 3.2.1.2 geändert bzw. ergänzt.
Im Übrigen gilt der ursprüngliche Bebauungsplan unverändert fort.

DECKBLATT 1 - BEBAUUNGSPLAN - M 1:1000

SO - EINZELHANDEL - GOTTSDORFER STRASSE

MARKT UNTERGRIESBACH
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

art plan +
planungsgesellschaft für bauwesen GmbH
Rindermarkt 3
93413 Cham

Tel.: 09971 / 310 80 - 0
Fax: 09971 / 310 80 - 29
Email: info@art-plan-plus.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 193 744

Stand: 20.03.2024