

Markt Wegscheid, Bebauungsplan Weidenau - Deckblatt Nr. 1
SO Lebensmitteldiscountmarkt
großflächiger Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen
Endausfertigung vom 16. Januar 2014
Begründung und Erläuterung

1. Anlass zur Änderung:

Der Markt Wegscheid hat den Bebauungsplan GE Weidenau als Satzung festgesetzt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 607/2 Gemarkung Wegscheid, im Plan des Deckblatt 1 als Parzelle 1 bezeichnet, mit einer Grundstücksfläche von 6.428 m², das unmittelbar an der Gewerbegebieterschließungsstraße ansteht, ist auf der Grundlage von baurechtlichen Genehmigungen mit einem Gebäude, in dem ein Lebensmittel-Discountmarkt, eine Metzgerei-Verkaufsstelle und eine Bäckereiverkaufsstelle im EG, jeweils als eigenständige Betriebseinheit geführt, vorhanden sind, bebaut.

Im UG dieses Gebäudes sind in einer Teilunterkellerung eine Bowling-Bahn mit Gastronomiebetrieb, ein SB-Solarium, ebenfalls jeweils als eigenständige Betriebseinheiten, sowie die erforderlichen Technikräume, eingebaut.

Diese gesamte Grundstücksfläche ist in Besitz einer Investorengruppe.

Der Grundstückseigentümer möchte nun die Flächen im EG, die bisher für Metzgereiverkauf und Backwarenverkauf genutzt werden, jetzt aber leer stehen, in den Lebensmittel-Discountmarkt einbinden und dadurch die Verkaufsfläche für diesen Lebensmittel-Discountmarkt vergrößern.

Dazu ist vorgesehen, die vorhandene Baulücke im Osten vor den Metzgereiflächen zu schließen und damit die Verkaufsflächen zusätzlich auszuweiten.

Durch diese Einbindung der Flächen in den Lebensmittel-Discountmarkt werden aber die Anforderungen an die zulässigen Nutzungen aus den Vorschriften der BauNVO in einem Gewerbegebiet, das dort festgesetzt ist, überschritten, so dass es sinnvoll erscheint, zur Absicherung dieser neuen Nutzungen - durch die Verschmelzung der Verkaufsflächen - die rechtlichen Voraussetzungen durch die Änderung des Plangebietes zu einem Sondergebiet mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Das Bebauungsplandeckblatt soll die notwendige Rechtsgrundlage für diese Umnutzungen und die Einbindung der zurzeit nicht genutzten Flächen in die Verkaufsflächen, sowie die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittel-Discountmarktes absichern.

Auch eine Neuordnung der Grundstücksflächen auf Parzelle 2 ist in dieses neue Deckblatt Nr. 1 eingearbeitet.

Bereits 2007 wurde schon einmal ein Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan ausgearbeitet, das jedoch nur eine Neuordnung der bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen zum Inhalt hatte, ansonsten aber auch für beide Parzellen, Parzellen-Nr. 1 und 2, weiter eine gewerbliche Nutzung als GE Gewerbegebiet nach BauNVO) vorgesehen hat.

Zusätzlich wurden in diesem Deckblatt Nr. 1 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch die grünordnerischen Belange für das gesamte Plangebiet überarbeitet und neu festgesetzt. Die Neuordnung der bebaubaren Flächen war möglich, da durch das EVU die an der südlichen Grenze des Plangebietes oberirdische 20-KV-Leitung durch ein Erdkabel ersetzt wurde. Dieses Deckblatt Nr. 1 aus 2007, bezeichnet mit Endausfertigung vom 02.08.2007, wurde aber letztendlich als Satzung nicht beschlossen, da zwischen den Planungsbeteiligten erhebliche Differenzen aufgetreten sind.

Das anschließende Deckblatt Nr. 2 vom 18.07.2009 wurde ebenfalls nicht rechtskräftig, da der frühere Investor den erforderlichen Erschließungsvertrag nicht unterzeichnete.

Außerdem sind inzwischen Vereinbarungen des früheren Investors mit den Grundstückseigentümern zwecks des Grundstückskaufes abgelaufen.

Zur Vermeidung von Lücken bei den späteren rechtskräftigen Deckblättern wird nunmehr wieder mit der Deckblatt Nr. 1 begonnen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wegscheid ist das Plangebiet für die Parzelle 1 – Fl.-Nr. 607/2 und für Parzelle 2 – Fl.-607 als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO dargestellt.

3. Art und Inhalt der Änderung:

Zur vorbereitenden Untersuchung über die Möglichkeit einer Änderung dieses Grundstücks in Bezug auf dessen Nutzungsmöglichkeit wurde sowohl vom Markt Wegscheid wie auch von der Regierung von Niederbayern erklärt, dass die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes mit der geplanten Verschmelzung der vorhandenen Verkaufsflächen unterstützt wird.

Dadurch wird der Markt Wegscheid als Standort für attraktiven Einkauf weiter ausgebaut und vor allem verfestigt.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse soll durch dieses Änderungsverfahren nunmehr die bisherige Gewerbegebietsfläche auf Parzelle 1 durch Festsetzung eines Sondergebiets für das Erdgeschoß den Anforderungen für diese Ziele angepasst werden.

Die Art der Nutzung wird auf Grund der geplanten Änderungen durch die Umwidmung des Grundstücks für das Erdgeschoß zu einem Sondergebiet (SO) nicht berührt.

Im Einzelnen werden durch dieses Deckblatt Nr. 1 nachstehend aufgelistete Änderungen und Ergänzungen abgearbeitet:

3.1 Plandarstellung in Parzelle 1 – Fl.- Nr. 607/2

3.1.1 Die neue Nutzung als SO für großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoß mit sonstigen gewerblichen Nutzungen ist im Plan eingetragen.

3.1.2 Die farbige Darstellung wurde auf Grundlage der Planzeichenverordnung in die Darstellung von Flächen für Sondergebiete geändert.

3.2. Plandarstellung in Parzelle 2 – Fl.-Nr. 607

- 3.2.1 Die Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen ist mit Planzeichen nach Pkt. 9.3 in die Plandarstellung eingearbeitet.
- 3.2.2 Die 20-KV-Freileitung mit den Schutzstreifen ist im Plan nicht mehr dargestellt.
- 3.2.3 Die Baugrenzen sind auf Grund der nicht mehr vorhandenen 20-KV-Freileitung neu überarbeitet und den Vorgaben in Parzelle 1 angepasst.
- 3.2.4 Das Regenrückhaltebecken für Parzelle 1 wurde mit der Nummer 1 ergänzt.
- 3.2.5 Ein Regenrückhaltebecken für die Parzelle 2 wurde nachrichtlich im Plan dargestellt; das erforderliche Wasserrechtsverfahren wird gesondert abgearbeitet.
- 3.2.6 Die Anlage der Ausgleichsflächen und einer Streuobstwiese, die für die Ausarbeitung für das ursprüngliche Deckblatt 1 (2007) mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt war, ist im Osten zwischen den Bauflächen und dem Wasserlauf festgesetzt.

3.3 Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

- 3.3.1 Pkt. 1.12 Die Art der baulichen Nutzung für die Parzelle 1 – Fl.-Nr. 607/2 – ist ergänzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht geändert.
- 3.3.2 Pkt. 9.3 Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist in die Legende eingearbeitet.

3.4. Textliche Festsetzungen

- 3.4.1 Pkt. 0.2.2 Die Festsetzung der Wandhöhe wurde geändert; diese bezieht sich nun auf die natürliche Geländeoberkante bis zu einer zulässigen Höhe von 12,00 m zum Schnittpunkt Wand/Dach.

4. Auswirkungen durch die Planung:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Da es sich aber um eine nicht unwesentliche Änderung der Verkaufsflächen im EG handelt, ist nach einer fachlichen Beratung im LRA Passau und an der Regierung von Niederbayern die geplante Nutzung mit der Erweiterung nur denkbar, wenn diese Bauflächen als Sondergebiet festgesetzt werden. Dabei sind also im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 eindeutige zulässige Nutzungen festzusetzen, die diese Planungsziele festigen und absichern können.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Fachbehörden ihre Bedenken und Anregungen vortragen. Dem § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und dem LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen - mit der darin geforderten flächensparenden Anwendung bei Erschließungs- und Erschließungsformen wird durch diese Nachverdichtung Rechnung getragen.

5. Angaben zur Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Planänderung nicht berührt; der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt weiterhin über die Marktstraße (Bundesstraße B 388).

Die Wasserversorgung wird wie bisher durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage in Wegscheid bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die im ganzen Markt Wegscheid vorhandene Löschwasserversorgung mit Ausstattung von Über- und Unterflurhydranten gewährleistet. Die Parzelle ist mit den Flächen im Gesamtabwasserkonzept des Marktes Wegscheid erfasst; die Anschlüsse an das öffentliche Abwasserkanalsystem sind vorhanden. Die Stromversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss sichergestellt. Telefonanschlüsse durch die deutschen Telekom AG können in das überregionale Versorgungsnetz der deutschen Telekom eingebunden werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung dieses Bebauungsplanes bezieht sich nur auf die Abänderung der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch diese Änderung sind die Grundlagen und die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.

Ergänzende Festsetzungen sind nur in Bezug auf die zulässigen Nutzungen eingearbeitet.

Die Planungsziele mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Neuordnung der Grünordnung werden durch diese Überarbeitung zwar nicht verändert, jedoch ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachvollziehbar darzulegen.

Auf Grund der Änderungen im Deckblatt Nr. 1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine Änderung bezüglich der Größe des Plangebietes, dessen Lage und dessen Inhalt erfolgt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan GE Weidenau sind für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Pkt. 3.2.3 nachstehende Planungsgrundlagen festgestellt:

- Fläche des Plangebietes	ca. 15.379 m ² x GRZ 0,6 = max. GF	9.227	m ²
- Strassenflächen		1.974	m ²
- Öffentliche Grünflächen		1.334	m ²
- Private Grünflächen		6.398	m ²

Für die Berechnung der Ausgleichsfläche wird entsprechend Abb. 7 (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) festgesetzt:

Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, Faktor 0,4

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Flächen des Plangebietes	18.683	m ²
Erforderliche Ausgleichsfläche 18.683 m ² x 0,4	7.473	m ²
Vorhandene Ausgleichsfläche (Grünflächen)	7.732	m ²

Die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Zuge der Neuordnung durch dieses Deckblatt Nr. 1 teilweise, insbesondere aber im Bereich von privaten Grünflächen, aufgelassen und sind verfahrenstechnisch durch den Markt Wegscheid zu korrigieren.

Ebenfalls werden durch die Neuordnung der Bauflächen auf der Grundstücksfläche Nr. 2 diese vor genannten bereits festgesetzten Ausgleichsflächen der Größe und der Lage nach abgeändert.

Für die Flächen des Plangebietes nach diesem Deckblatt Nr. 1 sind – unter Berücksichtigung der Neuordnung der Grünflächen – diese Flächen nachstehend aufgelistet, wobei für die Neuanlage der Streuobstwiesen im Südosten ein Anerkennungsfaktor von **x 1,5** angesetzt ist, da hier eine erhebliche Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

- Fläche des Plangebietes	19.174	m ²
- Öffentliche Straßenflächen	2.026	m ²
- Öffentliche Grünflächen	1.281	m ²

Auf der Grundlage der vor beschriebener Neuordnung des Plangebietes, unter Berücksichtigung der Zusammenführung der Grünflächen wird für die Berechnung der Ausgleichsflächen der Faktor 0,4 gewählt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden wie folgt berechnet:

- Fläche des Plangebietes	19.174	m ²
- Erforderliche Ausgleichsfläche		
19.174 m ² x Faktor 0,4	7.670	m ²
- Nachweis der Ausgleichsfläche		
- Streuobstwiese auf Grundstück 1		
ca. 990 m ² x Faktor 1,5	1.485	m ²
- Streuobstwiese auf Grundstück 2		
<u>ca. 3.695 m² x Faktor 1,5</u>	<u>5.543</u>	<u>m²</u>
	7.028	m ²
abzügl. techn. Bauwerke		
RHB 1 (5 m x 5m x 3,14)	- 79	m ²
<u>RHB 2(15 m x 20m) x 0,5</u>	<u>- 150</u>	<u>m²</u>
- Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche	6.799	m ²
- Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf	871	m ²

Nach Prüfung der geänderten Planung in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf die Abwägung nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sind durch diese Planänderung gegenüber der ursprünglichen Planfassung erhebliche Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die bereitzustellende Ausgleichsfläche, zu erkennen. Aus diesen Auflistungen ist die neue Situation ersichtlich; entgegen den Feststellungen im Original-Bebauungsplan können die gesamten erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 nicht bereit gestellt werden.

Diese zusätzlichen Ausgleichsflächen werden dem Markt Wegscheid aus dem Öko-Konto in der Gemarkung Möslberg aus ,Fl.-Nr.195/1 abgelöst.

7. Umweltbericht

Im Änderungsverfahren nach diesem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan werden die vorgegebenen Planungsziele und die dafür notwendigen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf Umwelt und Natur gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig geändert.

Die neu zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen für die Erweiterung sind im Istzustand als versiegelte Flächen vorhanden und im Bebauungsverfahren für den Ursprungsbebauungsplan abgearbeitet und berücksichtigt, werden aber durch dieses Verfahren insbesondere in Bezug auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Bewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung neu eingewertet.

7.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

7.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die aus dem 1. Bauabschnitt getroffenen Maßnahmen zur Einbindung in Natur und Landschaft lassen eine positive Entwicklung erkennen.

7.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Neuordnung der Bauflächen im Deckblatt Nr. 1 und daraus folgend die Zusammenführung der wesentlichen Grünflächen zu einer zusammenhängenden Fläche mit der zusätzlichen Pflanzung einer Streuobstwiese ist die Möglichkeit der Gesamtentwicklung in Bezug auf die Umweltbelange gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich verbessert.

7.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe

Zusätzliche Maßnahmen über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten bzw. durch dieses Deckblatt ergänzten Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geführt.

7.1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Untersuchungen in Bezug auf die umweltrelevanten Maßnahmen im Zuge der Planänderung wurden auf Grund der Planvorgaben nicht durchgeführt.

7.2 Zusätzliche Angaben

7.2.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Grundlagen für die Information zur Umweltbetrachtung wurden durch Augenscheinnahme und Planeinsicht erarbeitet.

Weitere Informationsrecherchen und Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

7.2.2 Maßnahmen zur Überwachung

Ein spezielles Monitoring-Konzept scheint nicht erforderlich

7.3 Zusammenfassung

Durch das Ausbleiben von Auswirkungen auf die Umwelt durch dieses Bauleitplanverfahren (Deckblatt 1) werden die einzelnen Schutzbereiche

Schutzgut – Mensch

Schutzgut – Tiere

Schutzgut – Pflanzen

Schutzgut – Boden

Schutzgut – Wasser

Schutzgut – Klima/Luft

Schutzgut – Landschaft

Schutzgut – Kultur und sonstige Schutzgüter

durch die Planung nicht wesentlich berührt.

Aufgestellt: Untergriesbach, 16.01.2014

Architekturbüro Rischka
Dr.-Schindler-Str. 9
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/938621
Fax.: 08593938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

Wegscheid, 05. März 2015
Markt Wegscheid


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

