



Markt Obernzell

Flächennutzungsplan Änderung mit Deckblatt Nr. 14

Gemeinde: Markt Obernzell
Landkreis: Landkreis Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Der Marktgemeinderat des Marktes Obernzell hat mit Beschluss vom **10.12.2024** die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 für die Änderung des Bebauungsplan Treidelweg - Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bebauungsplan Treidelweg ein „MI“ Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem Mischgebiet wird mit der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für Einzelhandel ermöglicht. Diese Änderung ist auch im Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Auf die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans wird im Umweltbericht näher eingegangen.

Entwurf vom: 07.01.2025
aktualisiert: ____.

Endausfertigung vom: ____.

Entwurfsverfasser:
Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Obernzell

.....
Unterschrift

Markt Obernzell
vertreten durch den 1. Bürgermeister Ludwig Prügl

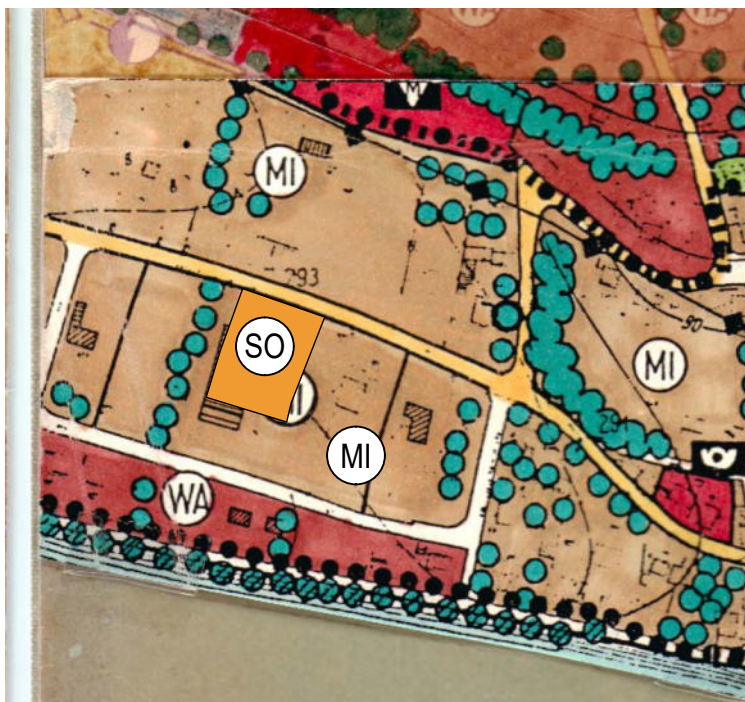
der Marktgemeinde Obernzell

Inhaltsverzeichnis

1. Deckblatt
2. Inhalt (Seite 2)
3. Zeichnerische Darstellung Bestand / Neu (Seite 3)
4. Verfahrensvermerk (Seite 4)
5. Begründung mit Umweltbericht (Seite 5-9)



Bestand M 1:5000



Deckblatt Nr. 14 M 1:5000

der Marktgemeinde Obernzell

Verfahrensvermerk zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.12.2024** gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.____.____ hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.____.____ hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.____.____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.____.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____.____.____ das Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.____.____ festgestellt.

Obernzell, den _____.____.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

7. Die Regierung von Niederbayern hat das Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplan-änderung mit Bescheid vom _____.____.____, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den _____.____.____

.....
Unterzeichner/-in

(Siegel)
Genehmigungsbehörde

8. Ausgefertigt

Obernzell, den _____.____.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung wurde am _____.____.____ gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 14 mit Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 14 zur Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obernzell, den _____.____.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

der Marktgemeinde Obernzell

BEGRÜNDUNG:

1. Anlass der Planung

Der Markt Obernzell beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan Treidelweg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet für Einzelhandel auszuweisen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel ist notwendig, da in einem Mischgebiet lediglich Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche <800 m² genehmigungsfähig sind.

2. Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Bereich des Bebauungsplan Treidelweg ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen werden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

„Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs. 3 Satz1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomeration (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

-für Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2(,...)“ (LEP 5.3.1)

3. Erschließung

Die Erschließung ist bereits mit der Bestandsbebauung vorhanden.

3.1 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die vorhandene Zufahrt über die B388 erschlossen. Diese Zufahrt wird nicht verändert.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz. Der bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist bereits an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung ist bereits mit dem Bau des bestehenden Einzelhandelsbetriebs betrachtet worden.

3.4 Abwasserbeseitigung

Der bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist bereits an das kommunale Abwassernetz angeschlossen. Für die Erweiterung ist kein neuer Anschluss erforderlich.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Der bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist bereits an das kommunale Abwassernetz angeschlossen. Für die Erweiterung ist kein neuer Anschluss erforderlich.

der Marktgemeinde Obernzell

3.6 Elektroenergie

Der bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist bereits an das kommunale Stromnetz angeschlossen. Für Erweiterung ist kein neuer Anschluss erforderlich. Eine Errichtung von E-Ladesäulen ist mit dem Netzbetreiber im Vorfeld abzustimmen.

3.7 Deutsche Telekom

Der bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist bereits an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für die Erweiterung ist kein neuer Anschluss erforderlich.

3.8 Müllentsorgung

Für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist die Müllentsorgung bereits geregelt, durch die Erweiterung ergeben sich keine Änderungen.

4. Lärm- und Geruchsbelästigung

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche < 800 m². Durch die Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. 1050 m² wird lediglich eine Sortimentserweiterung und Anpassung an aktuelle Erfordernisse angestrebt. Durch diese Erweiterung wird von keiner zusätzlichen Lärmentwicklung ausgegangen.

der Marktgemeinde Obernzell

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplan Obernzell mit Deckblatt Nr. 14

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Entwicklung von Flächen für Einzelhandel, auch >800 m² dienen der Nahversorgung der Gesellschaft. Bereits jetzt sind im bestehenden Mischgebiet Flächen für Einzelhandel vorhanden. Die Bebauungsplanänderung schafft die Möglichkeit Verkaufsflächen > 800m² zu erlauben.

1.2 Darstellung der Ziele und ihre Begründung

Die Nahversorgung durch Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment für den täglichen Gebrauch ist zu begrüßen. Die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte soll in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.

Darüber hinaus sind alle gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch, Naturschutz und Immissionsschutz zu betrachten.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT BODEN

Das Gebiet ist derzeit als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO ausgewiesen. Die zu betrachtende Fläche ist bereits komplett überplant und bebaut. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche steigt der Versiegelungsgrad minimal.

Die erwartende Auswirkung ist daher **nicht erheblich**.

SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

Für das Bearbeitungsgebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen > 800 m² gibt es für das bestehende Baugebiet keine Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Die erwartende Auswirkung ist daher **nicht erheblich**.

SCHUTZGUT WASSER

Das Gebiet ist bereits komplett überplant und bebaut. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Bebauung nicht gegeben.

Die erwartende Auswirkung ist daher **nicht erheblich**.

der Marktgemeinde Obernzell

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Derzeit ist die betroffene Fläche bereits bebaut und versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich am Umfang der versiegelten Flächen, wenn überhaupt, nur minimale Änderungen ergeben.

Daher sind die Auswirkungen von *sehr geringer Erheblichkeit*.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSION)

Auf dem zu bewertendem Grundstück befindet sich derzeit bereits ein Einkaufsmarkt (Einzelhandel) zur Nahversorgung. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche werden sowohl das Einkaufsverhalten als auch die Zulieferung in etwa im bestehenden Umfang bleiben. Der Zuliefer- und Parkierungsverkehr findet tagsüber statt. Aus diesem Grund wird nicht näher auf schalltechnische Darstellungen eingegangen.

Die erwartende Auswirkung ist von *sehr geringer Erheblichkeit*.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet ist derzeit als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und geprägt von einer Mischung aus kleinteiliger Wohnhausbebauung entlang der Donau und größerer Gewerbe und Wohnbauflächen entlang der Bundesstraße (B388). Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die erwartende Auswirkung ist daher *nicht erheblich*.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsbiet nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel entstehen keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Bebauungsplans würde sich keine erhebliche Änderung ergeben. Eine Nichtdurchführung der Planung könnte die Folge haben, dass der bisherige Markt für Einzelhandel an Attraktivität verliert und auf längere Sicht gesehen nicht mehr fortgeführt wird.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind weder Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, als auch zum Ausgleich notwendig, da mit der Baubauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet entstehen.

der Marktgemeinde Obernzell

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarktes wurde nach keinen Alternativstandorten gesucht, da aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht eine Erweiterung sinnvoller angesehen wird als ein Neubau an anderer Stelle.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung erfolgten verbal argumentativ. Ein Ausgleichsbedarf wurde nicht ermittelt, da die zu bewertende Fläche bereits in einem erschlossenen Baugebiet liegt. Eine zusätzliche Verkehrsbelästigung wird nicht erwartet.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Da die geplante Änderung keine Umweltauswirkungen hat, muss keine Überwachung erfolgen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich ist bereits im aktuellen Plan zur Bebauung (Mischgebiet) vorgesehen. Mit der vorgesehenen Änderung in ein Sondergebiet Einzelhandel gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf Versiegelung bzw. Lärm. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Die Auswirkungen durch die Änderung sind insgesamt im Hinblick auf die bisherige Nutzung nicht erheblich.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich
Klima	sehr geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung	sehr geringe Erheblichkeit
Landschaft	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Aus städtebaulicher Sicht ist ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden sicherlich zu befürworten. Diesen Aspekt wird man durch Umbau und Erweiterung bestehender Liegenschaften gerecht.