

Bebauungsplan

Treidelweg Deckblatt Nr. 8



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.01.2025

Erstellt durch

Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

INHALT

Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung mit Umweltbericht	Seite 4 – 10
ANLAGE	
Bestand zum Beb-Plan Treidelweg	
Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Treidelweg	

Planungsgrundlage:
Bebauungsplan Treidelweg – Markt Oberzell

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.12.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für die Änderung des Bebauungsplan Treidelweg mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. 8 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. 8 in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatt Nr. 8 in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatt Nr. 8 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. 8 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Obernzell, __.__.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Obernzell, __.__.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

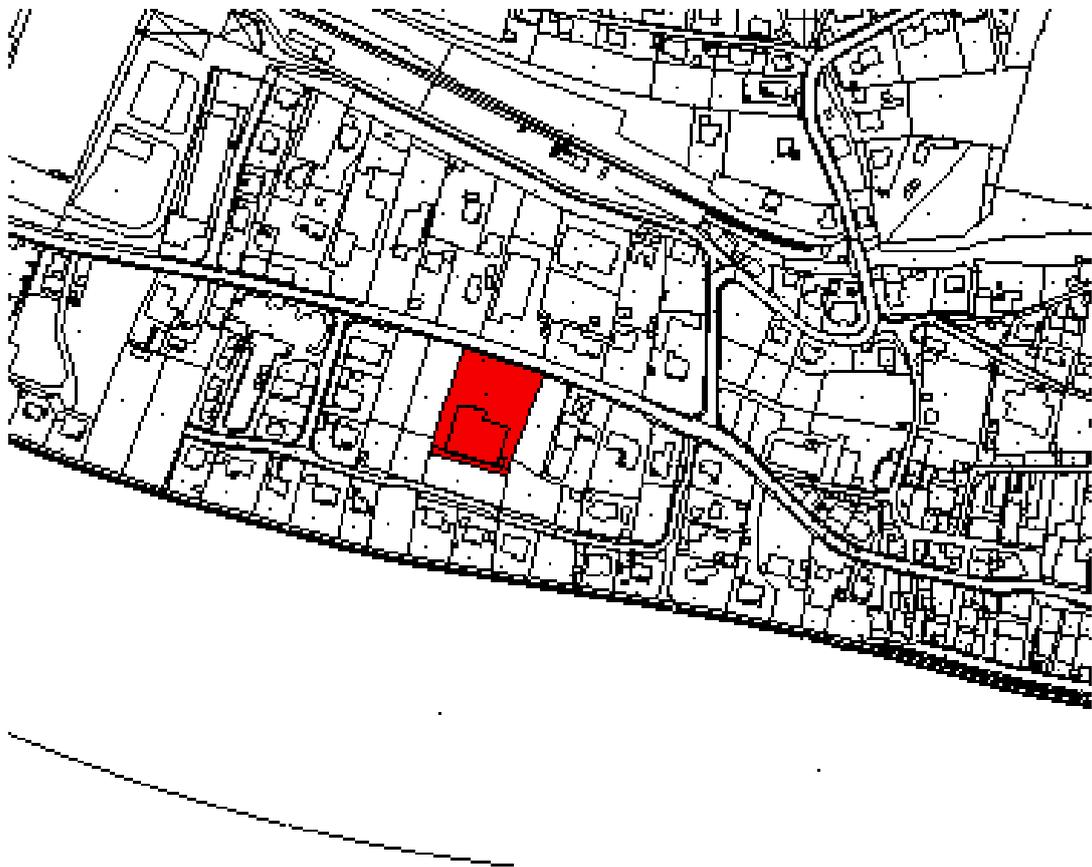
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 8 wurde am __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 8 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 8 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obernzell, __.__.____

Ludwig Prügl
1.Bürgermeister

(Siegel)

Begründung
zum
DECKBLATT NR. 8
BEBAUUNGSPLAN TREIDELWEG



Markt Oberzell
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 07.01.2025
Erstellt durch
Margot Engel Architektin Dipl.-Ing. (FH) _ Oberzell

1. Allgemeines

Anlass der Planung

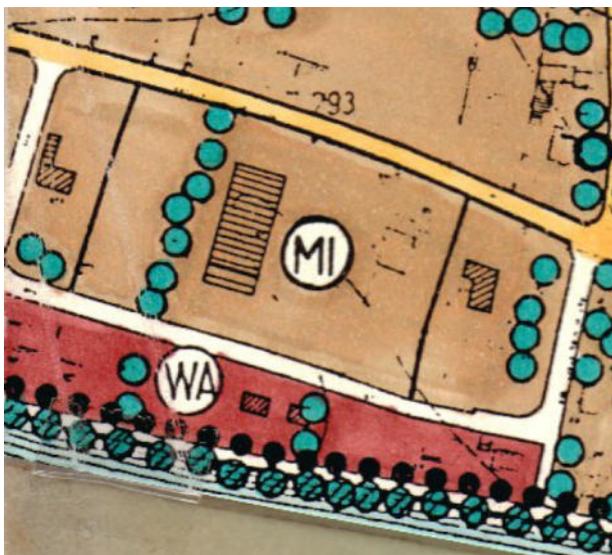
Bebauungspläne und deren Änderungen legen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken fest. Die Festsetzungen in diesen Plänen bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen sowie für Anträge im Genehmigungsverfahren. Der Markt Obernzell führt die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eigenverantwortlich durch, wobei das Bauleitverfahren im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist.

Der bestehende Bebauungsplan „Treidelweg“ wurde erstmalig am 31.01.1977 rechtskräftig und umfasst bisher 7 Deckblätter. Am 10.12.2024 hat der Marktgemeinderat von Obernzell die Änderung des Bebauungsplans „Treidelweg“ mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Diese Änderung bezieht sich auf das Grundstück mit den Fl.-Nr. 832/1 und 832/5, konkret auf die Parzelle 24. Für diese Fläche soll ein Sondergebiet nach §11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Der bestehende Bebauungsplan „Treidelweg“ ist in dem zu behandelnden Bereich als „Mischgebiet“ klassifiziert. In Mischgebieten ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 832/1 und 832/5 befindet sich derzeit ein Einkaufsmarkt, der von „Netto“ betrieben wird. Um den Markt an die heutigen Anforderungen anzupassen, beabsichtigt der Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem Betreiber, die Verkaufsfläche auf ca. 1050 m² zu vergrößern.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert.

2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort



Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab!)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Obernzell ist die betroffene Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit Deckblatt 14 im Parallelverfahren.

Die Deckblattänderung bezieht sich auf die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 832/1 und 832/5.

3. Hinweise zur Planung und Planungsziele

Durch die Deckblattänderung wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche > 800 m² ermöglicht. In einem Mischgebiet sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit der Deckblattänderung wird für die Grundstücke Fl.-Nr. 832/1 und 832/5 ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

4. Derzeitige Nutzung

Bisher befindet sich ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche < 800 m² auf den betroffenen Grundstücken.

5. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Das Plangrundstück ist bereits komplett bebaut. Aus diesem Grund sind keine Untersuchungen im Hinblick auf Altlasten erforderlich.

6. Denkmäler

Im Näheren Umfeld des betroffenen Grundstücks befinden sich keine Einzeldenkmäler und auch keine Bodendenkmäler.

7. Entwicklungstechnische Begründung.

„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)

8. 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.

9. Erschließung

Die Erschließung ist bereits mit der Bestandsbebauung vorhanden.

9.1 Straßenerschließung

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

9.2 Wasserversorgung

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

9.3 Löschwasserversorgung

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

9.4 Abwasserbeseitigung

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

9.5 Niederschlagswasserbeseitigung

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

9.6 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.

9.7 Deutsche Telekom

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

9.8 Müllentsorgung

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

10. Baugrenzen/ GRZ, GFZ

Im bestehenden Mischgebiet ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für das Sondergebiet.

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“ (§19 (4) Satz 2). Dem Bauantrag ist ein Nachweis zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) beizulegen.

11. Grundstücksgröße der Fläche Sondergebiet

Das Sondergebiet für Einzelhandel besteht aus 2 Grundstücken:

Fl.-Nr.: 832/1 ca. 3.923 m²

Fl.-NR. 832/5 ca. 286 m²

Das Sondergebiet für Einzelhandel umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 4.209 m²

12. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Mischgebiet sind bereits Einzelhandelsbetriebe zulässig. Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 800 m² ändert sich der Gebietscharakter nicht. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten.

13. Grünordnung

Für die Deckblattänderung werden keine neuen Festsetzungen bezüglich Grünordnung und Gestaltung von Außenanlagen festgesetzt.

Umweltbericht zur Änderung - Bebauungsplan „Treidelweg“ mit Deckblatt Nr. 8

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**.

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.

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.

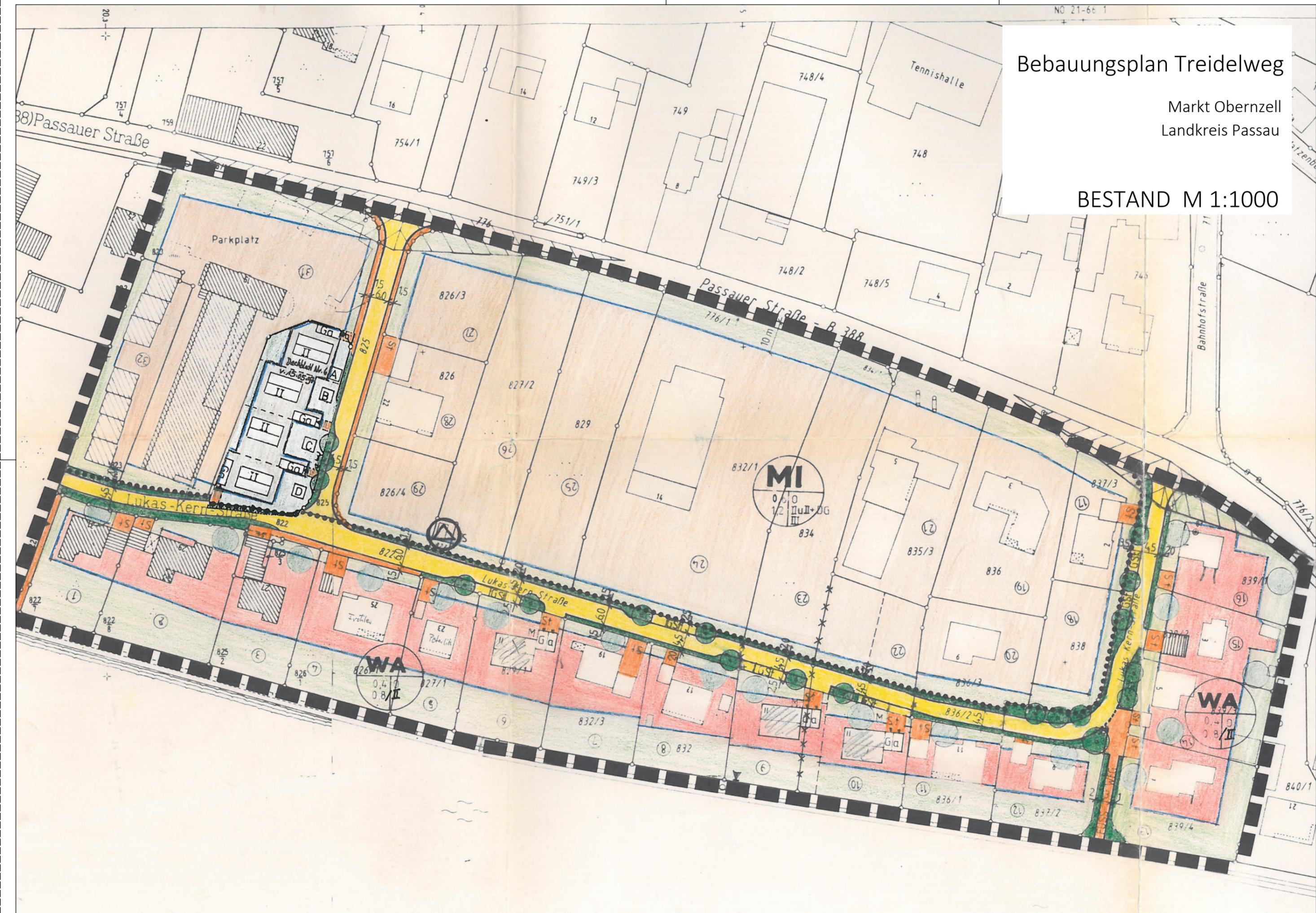
Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich
Klima	sehr geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	sehr geringe Erheblichkeit
Landschaft	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

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.

Bebauungsplan Treidelweg

Markt Oberzell
Landkreis Passau

BESTAND M 1:1000



Zeichnerische Festsetzungen/ Legende

(gütlich für Deckblatt Nr. 8)

-  Sondergebiet nach § 11
sonstiges Sondergebiet (Gebiet für Einzelhandel)
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Bestandsgebäude
-  geplante Erweiterungsflächen
-  Zufahrt zum Grundstück

Textliche Festsetzungen:

grundsätzlich gelten die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan:
für Deckblatt Nr. 8 gilt außerdem:

Dachform: zulässig sind Satteldach bis 35 Grad Dachneigung
Pultdach bis 20 Grad Dachneigung
Flachdach

Dacheindeckung: frei wählbar

GRZ 0,6 (wie im Mischgebiet)
Traufhöhe max. 9,00 m (wie im Mischgebiet)

Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze angeordnet werden!

Bebauungsplan Treidelweg

Markt Oberzell
Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 8
07.01.2025

M 1:1000

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Oberzell

