Gemeinde	Markt Oberthulba Lkr. Bad Kissingen
Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ incl. Grünordnung in der Fassung vom 14.05.2024
Planfertiger	Manfred Jahnke, Dipl.Ing FH Freier Landschaftsarchitekt Goethestr. 11, 74629 Pfedelbach
Umweltbericht und Relevanzprüfung zum Artenschutz	siehe Planverfasser (Fassung 14.05.2024)
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung	Büro Greiner (Fassung vom 15.11.2023)
Baugrunduntersuchung	Büro Sakosta (Fassung vom 21.07.2023 (Fassung 12.02.2014)
Ergänzende Baugrunduntersuchung	Büro Sakosta (Fassung vom 19.09.2023 (Fassung 12.02.2014)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkung
2	Berücksichtigung der Umweltbelange
3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
4	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5	Zusammenfassung

1 Vorbemerkung

Der Marktgemeinderat Oberthulba hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die Aufstellung. des Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2023

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Fassung vom 12.12.2023 fand in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 (§ 3 Abs.1 BauGB) statt. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls vom 15.01.2024 bis 16.02.2024.

In der Marktratssitzung am 14.05.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit behandelt. Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2024 wurde gebilligt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25./31.05.2024 in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 statt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024

Im Rahmen der Abwägung der von den Behörden vorgebrachten Einwände und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.10.2024 den Vorhabenbezogenen Baubauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ in der Fassung vom 14.05.2024 als Satzung beschlossen.

Standortentscheidung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2023 beschlossen, für das Flurstücke Fl.Nr. 3289 (Ackerfläche) und Teilflächen der Fl.Nr. 3290 und 3291 (Wirtschaftswege mit Böschungsflächen) der Gemarkung Markt Oberthulba den vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ aufzustellen um den Bau eines Gebäudes, welches einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² beinhaltet, sowie dessen Erschließung zu ermöglichen.
Zusätzlich soll durch Neuaufteilung der Gebäudefläche noch ein Backshop mit Cafébereich mit einer Fläche von 200 m² ausgewiesen werden.

Der geplante Standort befindet sich am westlichen Rand des Ortsgebietes und ist durch bestehende sowie geplante Geh- und Radwege und das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.
Somit ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba
Und beinhaltet das Flurstücke Fl.Nr. 3289 (Ackerfläche) und Teilflächen der Fl.Nr. 3290 und 3291 (Wirtschaftswege mit Böschungsflächen) der Gemarkung Oberthulba.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha. Davon sind ca. 85 % Ackerflächen und ca. 15 %Verkehrsflächen.

Lage im Raum

Gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz 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.

Lage in der Gemeinde

Gem. Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Gem. der Begründung hierzu sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.
Der Standort liegt benachbart zum Hotel Rhöner Land nördlich der St 2291. Wesentliche Wohneinheiten sind in westlicher und nördlicher Richtung fußläufig vorhanden. Die nächste Bushaltestelle (Hammelburger Str.) ist nach rd. 370 m Fußweg zu erreichen und wird ortsüblich angefahren. Der Standort entspricht Anforderungen von Ziel 5.3.2 LEP und kann als integriert bewertet werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,98 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Oberthulba und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 3289 (Ackerfläche) und Teilflächen der Fl.Nr. 3290 und 3291 (Wirtschaftswege mit Böschungsflächen) der Gemarkung Oberthulba.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha. Davon sind ca. 85 % Ackerflächen und ca. 15 % Verkehrsflächen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Ackerflächen
- Im Nordosten bis Südosten durch eine teilweise bewachsene Grabenfläche mit anschließender Wohnbebauung und Hotel
- Im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließenden Ackerflächen
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließenden Ackerflächen

Der Bebauungsplan regelt mit seinen Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- Erschließung
- Bauliche Gestaltung
- Grünordnung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Belange (Baugrund, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Freiflächengestaltung)

In den Hinweisen werden der Immissionsschutz, Grundwasser, Bodenschutz, Brandschutz, Versorgung, Werbeanlagen und allgemeine Gestaltung angesprochen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

- Das Bauland ist eine landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölzbestand.
- Eine ordnungsgemäße Erschließung ist vorbereitet.
- Eine erhebliche negative Beeinflussung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und des Ortsbilds kann durch eine Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erkannt werden.
- Flächen mit Altlastenverdacht liegen nicht vor.
- Die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser wurden berücksichtigt.
- Technische Umweltbelange (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr) sind gewahrt.
- Sonstige Belange des Umweltschutzes, wie das Wirkungsgefüge von Landschaft und biologischer Vielfalt, Schutzgebieten, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgütern, Vermeidung von Emissionen, Möglichkeiten der Energieeinsparung, Übereinstimmung mit Landschaftsplan und sonstigen Fachplänen, Erhaltung der Luftqualität und des Klimaaustausches sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind behandelt worden.
- Zum Bebauungsplan wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz erarbeitet.

Die Fachgutachten (Bodenerkundung und Schallschutz) sind als Teil der Begründung des Bebauungsplans zu verstehen.

3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die zu erwartenden Gebäudehöhen (Einschränkung der Wohnqualität), zu geringe Grenzabstände, des Lärmschutzes, der Entwässerung und zu geringer Eingrünung eingebracht, was von der Gemeindeverwaltung und vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung behandelt wurde.

Von Seiten der Behörden betrafen die Anregungen – bei grundsätzlicher Zustimmung zum vorgelegten Planungskonzept – beim ersten Verfahrensschritt die Fragen des Bedarfs vor dem Hintergrund der Potentiale der Nahversorgung, Einflüsse auf die Gestaltung des Ortsrandes, technischrechtliche Formulierung einzelner Festsetzungen, Prüfung, die Belange des Immissionsschutzes zu den angrenzenden und geplanten Wohngebieten und die Belange der Wasserwirtschaft und Landwirtschaft. Sonstige Belange kamen von der Energiewirtschaft und der Telekom (Leitungsverlauf) und der Abfallwirtschaft.

Im zweiten Verfahrensschritt wurde weitgehende Zustimmung übermittelt.

Die Äußerungen der Behörden wurden vom Gemeinderat in die Abwägung der Belange in öffentlichen Sitzungen übernommen.

4 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

4.1 Standortentscheidung

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 500 m² und eines Backshops mit Cafébereich mit einer Fläche von 200 m².

Ausschlaggebend zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch die Verpflichtung der Gemeinde Markt Oberthulba als Kleinzentrum eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Es handelt sich dabei um die Verlagerung des bestehenden Edeka -Marktes im Ort, an der Hammelburger Str. 17 A, auf dessen Fläche eine Erweiterung nicht mehr möglich ist.

4.2 Standortalternativen

Es wurde sowohl der bestehende Standort an der Hammelburger Straße sowie 9 weitere Standorte auf die Möglichkeit einer Erweiterung bzw. Neubau untersucht.
Aus den vorgenannten Gründen (Pkt. 4.1) - insbesondere Verkehr, Erschließung, Platzbedarf, Lage im Raum und Immissionen - scheiden andere Flächen als Standortalternativen aus.
Somit verbleibt als Standortalternative nur der westliche Ortsbereich von Oberthulba
Hier können alle Forderungen und Voraussetzungen erfüllt werden:

5 Zusammenfassung

Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 500 m² und eines Backshops mit Cafébereich mit einer Fläche von 200 m²
wird die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP „Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“ notwendig.

Aufgrund der Nutzung sind hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Der geplante Standort befindet sich am westlichen Rand von Oberthulba und ist durch das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.
Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist für die Erweiterungsfläche keine größere ökologische Bedeutung gegeben. Auch im Landschaftsplan sind keine weiteren zu beachtenden Darstellungen zu finden.
Jedoch ist die landschaftliche Bedeutung durch die Ortsrandlage hoch.
Die Eingrünung zur offenen Landschaft sowie naturschutzrechtliche Eingriffe sind in der Grünordnung sowie der Eingriffsregelung abgearbeitet.

Oberthulba, den 28.03.2025

…….
Mario Götz
Erster Bürgermeister