Markt Oberthulba

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP
„Sondergebiet Einzelhandel Mäuswinkel“
mit integriertem Grünordnungsplan

Gemarkung Oberthulba

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Parallelverfahren
zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fassung: 14.05.2024

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8706 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

A) Allgemeine Begründung **3**

1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung ... 3
2. Ziele der Raumordnung ... 3
3. Ziele der Planung ... 6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand ... 10
5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung ... 11
6. Umweltbericht mit Umweltprüfung ... 11
7. Schutzgebiete ... 11
8. Baugrund ... 11
9. Verkehrserschließung ... 11
10. Ver- und Entsorgung ... 12
    a) Fernmeldeanlagen: ... 12
    b) Trink- und Löschwasserversorgung: ... 12
    c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser: ... 12
    d) Stromversorgung: ... 12
11. Immissionsschutz: ... 12
12. Denkmalschutz ... 13
13. Altlasten ... 13
14. Brandschutz ... 13
15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete ... 13
16. Grundwasser ... 13
17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete ... 13
18. Flächenbilanz ... 14

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen ... 15

1. Art der baulichen Nutzung ... 15
2. Maß der baulichen Nutzung ... 15
3. Bauweise und Baugrenzen ... 15
4. Stellplatzbedarf ... 16
5. Werbeanlagen ... 16
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 16
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude ... 16
8. Immissionsschutz ... 17
9. Private Grünfläche ... 17
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur ... 17

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung **17**

Anlage 1 Umweltbericht vom 14.05.2024
Anlage 2 Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 14.05.2024
Anlage 3 Baugrunduntersuchung, Büro Sakosta Nr. 2300086/1 vom 21.07.2023
Anlage 4 Ergänzende Untersuchung, Büro Sakosta Nr. 2300086/1 vom 19.09.2023
Anlage 5 schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Greiner Nr. 223125/2 vom 15.11.2023

A) Allgemeine Begründung

1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Verbraucher- und Getränkemarktes zu schaffen ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig. Zugleich gilt dieser Plan als Vorhaben- und Erschließungsplan.

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.

2. Ziele der Raumordnung

Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern

Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Markt Oberthulba wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu den Gemeinden der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll festgelegt.

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.

Einzelhandelsfestsetzungen des RP3

• Gem. Grundsatz B IV 2.4.1 RP3 ist für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung anzustreben.
• Gem. Grundsatz B IV 2.4.2 RP3 soll bevorzugt in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden darauf hingewirkt werden, dass verbrauchernahe stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben oder gegebenenfalls neue Betriebe in integrierter Lage entstehen. Der Entwicklung und Umsetzung neuer Konzepte zum Erhalt der bevölkerungsnahen Grundversorgung kleiner Gemeinden und Ortsteile kommt dabei besondere Bedeutung zu.
• Gem. Grundsatz B IV 2.4.3 RP3 soll das Warenangebot in der Region nach der jeweiligen überörtlichen Versorgungsfunktion der Zentralen Orte ausgerichtet werden. Hierzu soll in den Grundzentren auf Erhalt und Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.
• Gem. Grundsatz B IV 2.4.4 RP3 sollen im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere in Zusammenhang mit der Sanierung und Revitalisierung von Ortskernen, die Belange und Funktionen des ansässigen Handels berücksichtigt werden.

Nach den o.g. Grundsätzen ist das Grundanliegen des EDEKA-Marktes, das Warenangebot in Oberthulba durch eine moderne Neuaufstellung zu erhalten und auszubauen.

Siedlungsentwicklung

Neben den Einzelhandelsfestlegungen sind auch die Festlegungen des LEP sowie des RP3 zur Siedlungsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:
• Gem. Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
• Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
• Gem. Ziel B II 1.1 RP3 soll in der Region eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden: - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
• Gem. Ziel B II 2.2 RP3 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.

• Gem. Ziel B II 3.3 RP3 soll eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Grundzentren oder zentralen Orten höherer Stufe erfolgen. Dabei soll besonders auf die Gestaltung des Ortsbildes geachtet werden.
• Gem. Ziel B II 5.1 Abs. 2 RP3 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.

Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP3 stehen einer Verlagerung nicht entgegen.

Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel" (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Marktteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Marktzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungstruktur keinen zu großem Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.
(LEP zu 5.3.3 (B)).

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Main-Röhn (3)

Der Markt Oberthulba ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Bad Kissingen und ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.
Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

3. Ziele der Planung

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes Lebensmittelmarkt 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.

Der Bestandsmarkt EDEKA hat eine Verkaufsfläche von 980 m ², 47 Parkplätze und wurde im Jahr 1994 auf dem Grundstück Fl.Nr. 370/1 in Oberthulba, Hammelburger Straße 17 a errichtet. Um den EDEKA Standort in Oberthulba nachhaltig und wettbewerbsfähig für die Zukunft aufzustellen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Warenpräsentation des umfangreichen Sortimentsangebots unerlässlich sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot unabdingbar. Am derzeitigen Standort mit 5.702 m² findet sich aufgrund der geringen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeit. Schon jetzt sind die Parkplätze zu schmal und in zu geringer Zahl vorhanden.

Betrachtung/Untersuchung einer möglichen Erweiterung/Neubau am Bestandsstandort in der Hammelburger Str. 17A

Grundstücksfläche bestehender Standort Hammelburger Str. 17a	5.690 m²
Bestehende Gebäudefläche	1.569 m²
Grundstücksfläche geplanter Standort Mäuswinkel	8.090 m²
Geplante Gebäudefläche	2.900 m²
Stellplatzbedarf gem. GaStellV	42 St.
Planungsgröße Einzelhandel	86 St.

Variante 1 – Erweiterung unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes

- Unwirtschaftliche Bauweise/Gebäudeform
- Keine Zufahrt zur Anlieferung des Getränkemarktes möglich
- Anlieferung Lebensmittelmarkt nur rückwärts von der Straße aus möglich. Rückstau- und Unfallgefahr bis in die Hammelburger Str.
- Nur 29 Stellplätze möglich

Variante 2 – Neubau auf Grundlage der Planung im Mäuswinkel

- Keine Zufahrt zur Anlieferung Getränkemarktmarkt möglich
- Bedingt mögliche Zufahrt zur Anlieferung Lebensmittelmarkt, jedoch auch nur rückwärts möglich direkt von der Hammelburger Str. mit Rückstau- und Unfallgefahr. Macht 2 Grundstückszufahrten mit geringem Abstand erforderlich.
- Einhaltung von Baugrenzen und Abstandsflächen nur bedingt möglich
- Nur 23 Stellplätze möglich

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen

Im Luitpoldpark 1
97688 Bad Kissingen

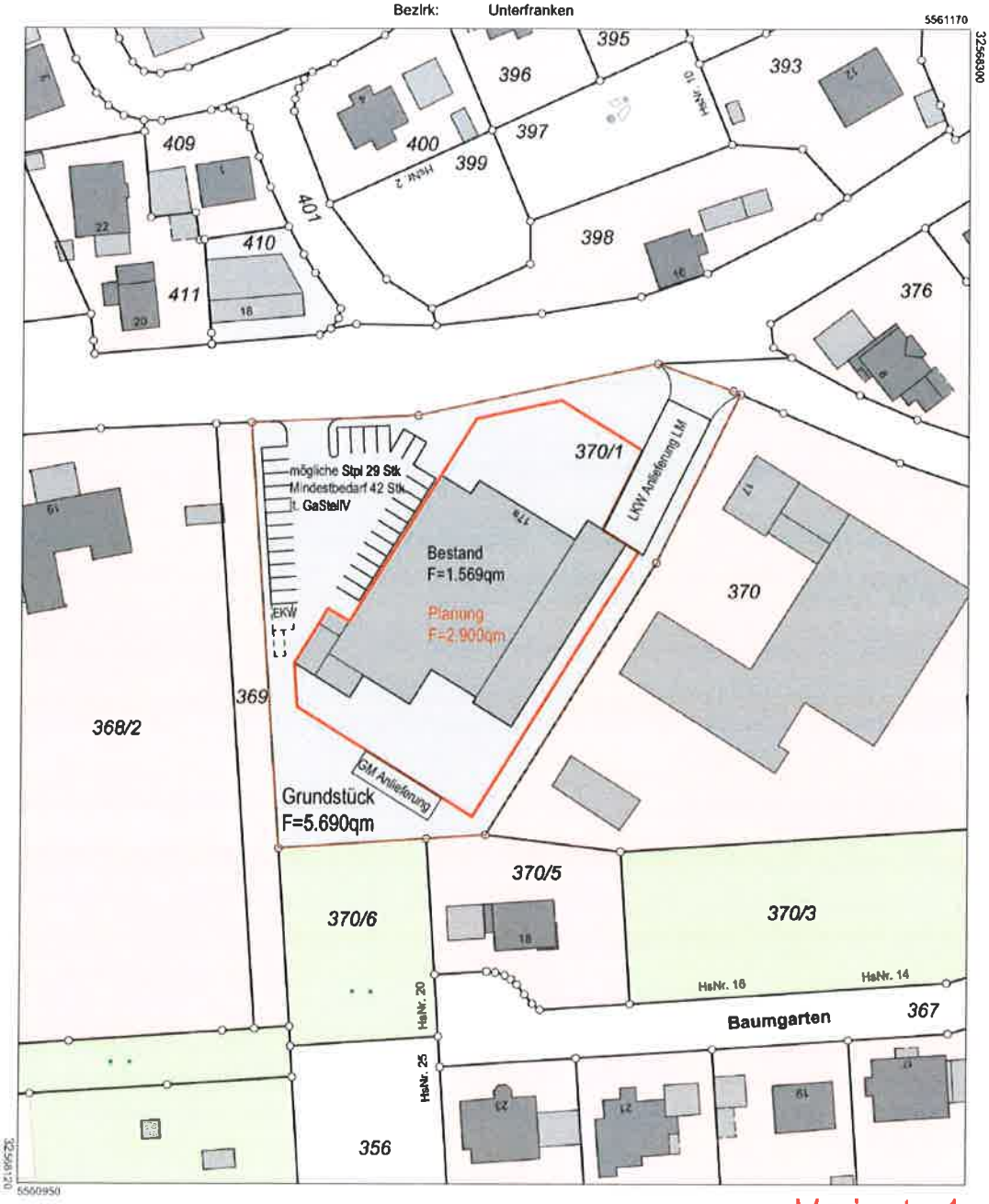
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.02.2024

Flurstück: 370/1
Gemarkung: Oberthulba

Gemeinde: Markt Oberthulba
Landkreis: Bad Kissingen
Bezirk: Unterfranken



Variante 1

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen

Im Luitpoldpark 1
97688 Bad Kissingen

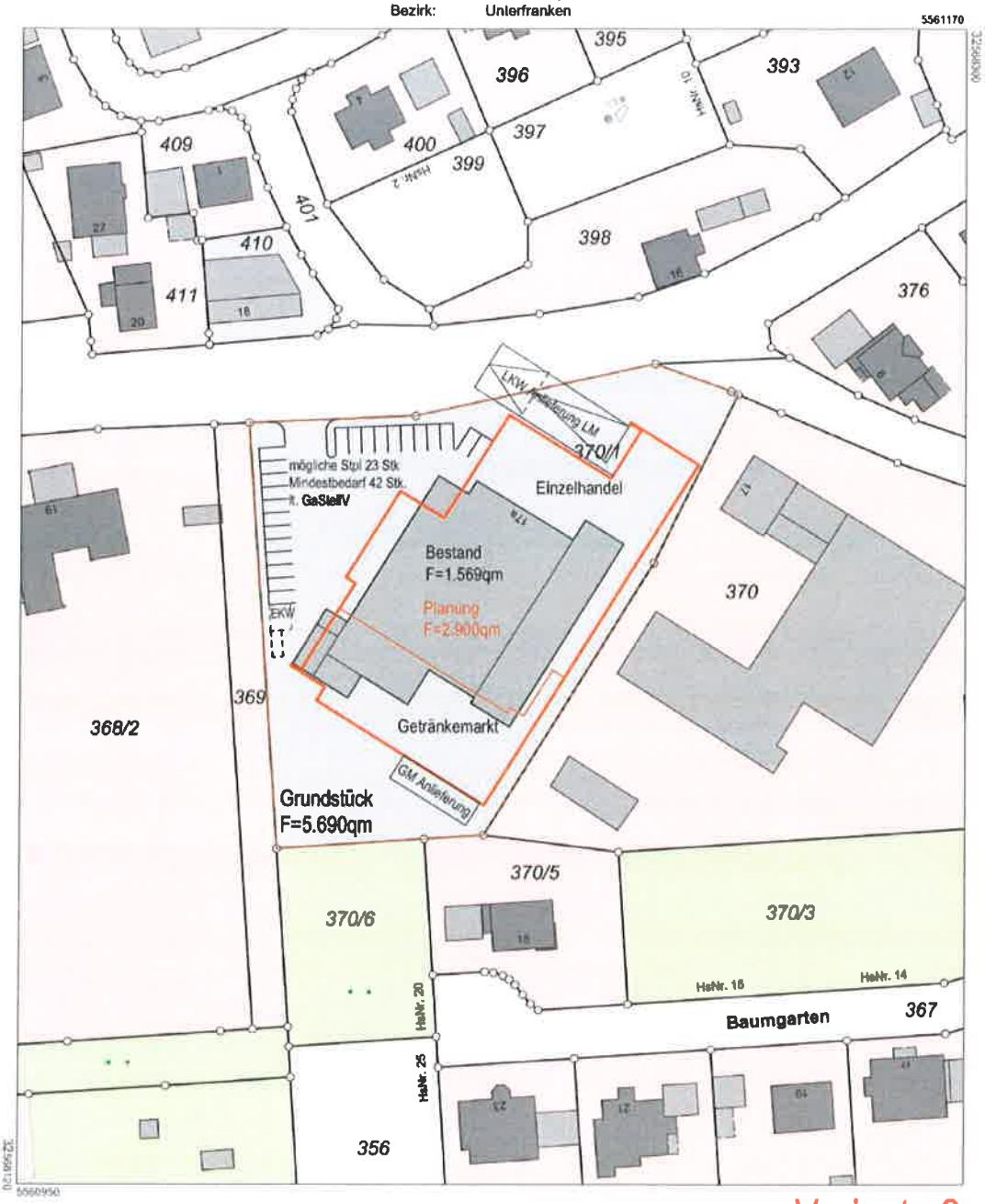
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.02.2024

Flurstück: 370/1
Gemarkung: Oberthulba

Gemeinde: Markt Oberthulba
Landkreis: Bad Kissingen
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Variante 2

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Prüfung bestehender anderer Flächenpotentiale im Innerort.

Seit den ersten Erweiterungsplanungen des EDEKA Marktes im Jahr 2017 bemühte sich der Markt Oberthulba um die Findung eines sinnvollen und geeigneten Standortes. Es wurden seither zahlreiche Gespräche mit Eigentümern geführt. Die Regierung von Unterfranken gab hier selbst immer wieder fachmännische Einschätzungen zu den einzelnen Standorten ab.

Insgesamt wurden 9 Standorte auf ihre Eignung näher untersucht.
Gründe die zum Ausschluss führten sind im Einzelnen:

- Keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.
- Grundstück liegt in einem wassersensiblen Bereich.
- kein adäquates Ersatzgrundstück für den Verkäufer.
- Fläche ist mittlerweile für die Bauleitplanung zur Schaffung neuen Wohnraums als Innerortsentwicklung vorgesehen.
- Anbindung an den Ort nicht gegeben.
- Zu geringe Größe.
- Aufgrund der starken Hanglage ungeeignet.
- Die Ausweisung eines Einzelhandelsgroßprojektes ist an diesem Standort unzulässig.

Nachnutzung der Bestandsimmobilie

Die Immobilie des bisherigen EDEKA Marktes in der Hammelburger Straße in Oberthulba ist nicht im Eigentum des Marktes Oberthulba oder des Investors.
Der Markt Oberthulba ist sehr an einer Nachnutzung der Immobilie insbesondere für den Einzelhandel interessiert. Wünschenswert wäre beispielsweise ein Baumarkt o.ä.
Wir stehen mit dem Eigentümer in Kontakt. Der Eigentümer selbst ist ebenfalls an einer sinnvollen Nachnutzung aus wirtschaftlichen Gründen interessiert.
Die bisherige Immobilie liegt in einem Mischgebiet. In der direkten Nachbarschaft gibt es bereits mehrere Gewerbebetriebe aus unterschiedlichsten Branchen.
Bereits bei der letzten geplanten Verlagerung im Jahr 2019, die leider wegen des Grundstücks gescheitert ist, gab es schon nach kurzer Zeit mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben hinsichtlich der Nachnutzung.
Insofern gehen wir in diesem Fall, nicht zuletzt auch wegen der guten Lage des Marktes Oberthulba mitten im Landkreis und direkt an der BAB 7 sowie dem hohen Potential an Kunden durch die Bevölkerungsentwicklung und des Einzugsgebiets, von einer guten und sinnvollen Nachnutzung für die Bevölkerung aus.
Der Markt Oberthulba wird diesen Prozess zusammen mit dem Eigentümer aktiv begleiten.

Verlagerung der Bushaltestelle

Der Markt Oberthulba wird eine Verlagerung der Bushaltestelle näher zum neuen geplanten Standort unter Einbeziehung der Verkehrsbehörden prüfen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand

Der Markt Oberthulba besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes

aus dem Flächennutzugsplan" wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sonderbaufläche „Einzelhandel" geändert.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,98 ha.

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.

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 genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe Anlage 2.

7. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

8. Baugrund

Um genaue Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine Baugrunduntersuchung, Büro Sakosta Nr. 2300086/1 vom 21.07.2023 und eine Ergänzende Untersuchung vom 19.09.2023 durchgeführt.
Siehe Anlage 3 und 4.

9. Verkehrserschließung

Das Grundstück wird über die Straße Zum Weißen Kreuz erschlossen. In diesem Zusammenhang wird der sich anschließende Wirtschaftsweg auf eine Breite von 6,00 m bis zur Marktzufahrt ausgebaut. Parallel dazu erfolgt der Neubau eines Gehweges mit einer Breite von 1,5 m mit Anschluss an den geplanten Markt.

Die fußläufige Anbindung ist für die Wohngebiete in nördlicher und östlicher Richtung vorhanden. Die ca. 370 m entfernte Bushaltestelle kann über die bestehenden und geplanten Gehwege entlang der Straße zum Weißen Kreuz erreicht werden.
Eine Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle in Richtung des Verbrauchermarktes wird angestrebt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist technisch möglich, rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn sind mit den Versorgungsunternehmen Leitungsbedarf und Anschlussführungen abzustimmen. Rechtzeitig vor Beginn der Grab- und Erdarbeiten ist bei den Versorgungsunternehmen die entsprechende Leitungsauskunft durch den Ausführenden einzuholen

a) Fernmeldeanlagen:
Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen in der Straße Zum Weißen Kreuz ausreichend versorgt.

b) Trink- und Löschwasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz in der Straße Zum Weißen Kreuz sichergestellt.

c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:
Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen in der Straße Zum Weißen Kreuz sichergestellt. Die Kläranlage ist dafür ausreichend dimensioniert.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
Die Entwässerung erfolgt als reines Trennsystem.
Das Grundstück bzw. dessen abwassertechnische Erschließung ist nicht im Einzugsgebietsplan der hydraulischen Kanalnetzberechnung des Marktes Oberthulba aus dem Jahr 2016 und auch nicht im Einzugsgebietsplan für die Mischwasserbehandlung des AZV aus dem Jahr 2015 enthalten. Insofern müssen die weiteren Planungen auf diese Vorgaben abgestimmt werden.
Eine Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück ist nicht möglich. (Siehe dazu Anlage 3 und 4).
Das Niederschlagswassers ist in Abstimmung mit dem Markt Oberthulba gedrosselt über eine Rückhaltung in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

d) Stromversorgung:
Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen in der Straße Zum Weißen Kreuz sichergestellt.

11. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ein-wirkenden Immissionen ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner GbR, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering Bericht Nr. 223125/2 mit Datum vom 15.11.2023 erstellt.
Diese ist Anlage 5 und Bestandteil der Begründung. In Absprache zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger wird die Lärmschutzwand auf 4,00 m Höhe und in Richtung Süden auf 4,00 m Länge ergänzt.

12. Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

13. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

14. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu achten.

15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Die Untersuchungsfläche liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keiner Hochwassergefahrenfläche und keinem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Wassersensiblen Bereich.

Laut fachlicher Grundlagen erstreckt sich der Graben östlich und südlich des Geltungsbereiches sowie ein Teilbereich am südlichen Ende des Geltungsbereichs (Wirtschaftsweg) innerhalb der Flächen eines wassersensiblen Bereiches und somit in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. (Siehe Gewässerentwicklungsplanes des Marktes Oberthulba).
Ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung des hochwassergefährdeten und wassersensiblen Bereich (Retentionsraum) durch die Erschließung wird vermieden.

16. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Betriebsdrücke zur Löschwasserversorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

18. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	**9.797 m²**
Flächen für Verbraucher- und Getränkemarkt	2.896 m²
Flächen für Erschließungsstraße mit Zufahrt	978 m²
Fahrgassen, Stellplätze und Wege	3.855 m²
Gehwege	168 m²
Verkehrsgrün	567 m²
Private Grünflächen - Pflanzflächen	1.330 m²

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Verbrauchermarktes mit angegliedertem Getränkemarkt. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes – Lebensmittel darf bis zu. 1.200 m² betragen, die des Getränkemarktes darf bis zu 500 m² und die des Backshops mit Cafébereich bis zu 200 m² betragen.

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem Gebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.
Die zulässige Grundflächenzahl wird hier mit 0,83 festgesetzt, um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze herstellen zu können.

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NHN.

Die Firsthöhe als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der Fertigfußfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Daches und ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans
festgesetzt.

Das Baugelände fällt von Nord nach Süd von 285,30 NN auf 279,40 NN.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind private Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradständer und Einkaufswagenboxen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote. Werbeanlagen sind auch in Pflanzflächen zulässig.
Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4. Stellplatzbedarf

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, auf den festgesetzten Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Stellplatzsatzung des Markt Oberthulba vorsieht.
Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 40 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.
Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.
Höhenfestsetzungen und Beleuchtungsdauer der Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und –neigungen
Im Plangebiet sind Pult- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 8° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung
Hauptgebäude sind mit metallischen Eindeckungen, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien in der-Farbe grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.
Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte
Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind bis zu 1,0 m über OK Dach zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Gemäß Art. 44a BayBO ist sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und
betrieben werden. Es sind aufgeständerte Module bei Flachdächern bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Es wird empfohlen die Teilflächen, die nicht mit Anlagen zur Erzeugung von Strom belegt werden,
als Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach (Aufbaustärke 12 cm) herzustellen. Zusätzlich sind Solarthermieanlagen zulässig.

7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Fenster- und Türformate sind nur in stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

8. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 218064 / 4 vom 08.08.2019) zugrunde.

9. Private Grünfläche

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten (pfg) soll deren Verwirklichung gesichert werden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung

Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil der Begründung.

Markt Oberthulba, den 14.05.2024

.....
Mario Götz
Erster Bürgermeister

.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt