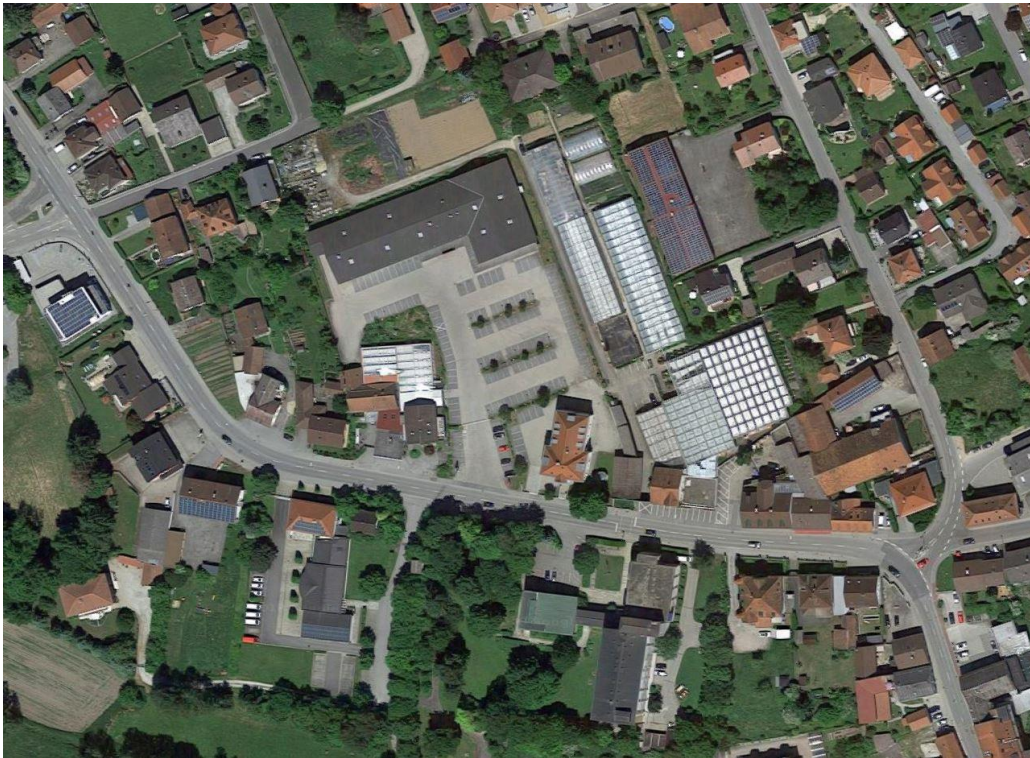




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ An der Plattlinger Straße

DECKBLATT NR. 1



STADT : OSTERHOFEN
LANDKREIS : DEGGENDORF
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

Begründung

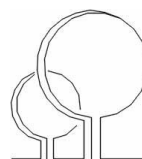
FASSUNG VOM 15.05.2019

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

MUSSINANSTRASSE 7
94327 BOGEN

TEL.: (09422) 8538-0
FAX.: (09422) 8538-23
Mail: vogt@architekthe-hiw.de



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 - 80 54-50, FAX 80 54-51
info@eska-bogen.de - www.eska-bogen.de

INHALTSVERZEICHNIS

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Landesentwicklungsprogramm LEP
2. Regionalplan
3. Ziele der Raumordnung
4. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

C BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage, Größe und Topografie
2. Altlasten
3. Bodendenkmäler
4. Überschwemmungsgefährdung

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

E VER- UND ENTSORGUNG

F IMMISSIONSSCHUTZ

G GRÜNORDNUNG

H ANLAGE

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt zur Sicherung und Stärkung ihrer Grundversorgung am Hauptort einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² anzusiedeln.

Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 14.06.2018 die teilweise Änderung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" an der Plattlinger Straße mittels Deckblatt Nr. 1 ausschließlich im Bereich des Sondergebietes beschlossen.

B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Landesentwicklungsprogramm LEP (Auszug)

Die Stadt Osterhofen ist im LEP als Mittelzentrum dargestellt, in dem die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll.

2. Regionalplan (Auszug)

Die Stadt Osterhofen liegt im südlichen Teil des Landkreises Deggendorf und gehört zur Planungsregion 12 Donau-Wald. Osterhofen liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. (Bundesstraße B 8 Regensburg - Passau)

In der Region sollen auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

3. Ziele der Raumordnung

Eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit ist mit der Verkaufsfläche von 2.000 m² zwar zu erwarten, jedoch ist kein Raumordnungsverfahren zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erforderlich. Osterhofen ist landesplanerisch als Zentraler Ort ausgewiesen, in denen Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zur Sicherung der Grundversorgung zulässig sind.

Der Standort kann als „städtebaulich integriert“ eingestuft werden und ist bereits seit 2013 als Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

4. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, in dem das Plangebiet bereits als Sondergebiet dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan muss nicht geändert werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

C BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

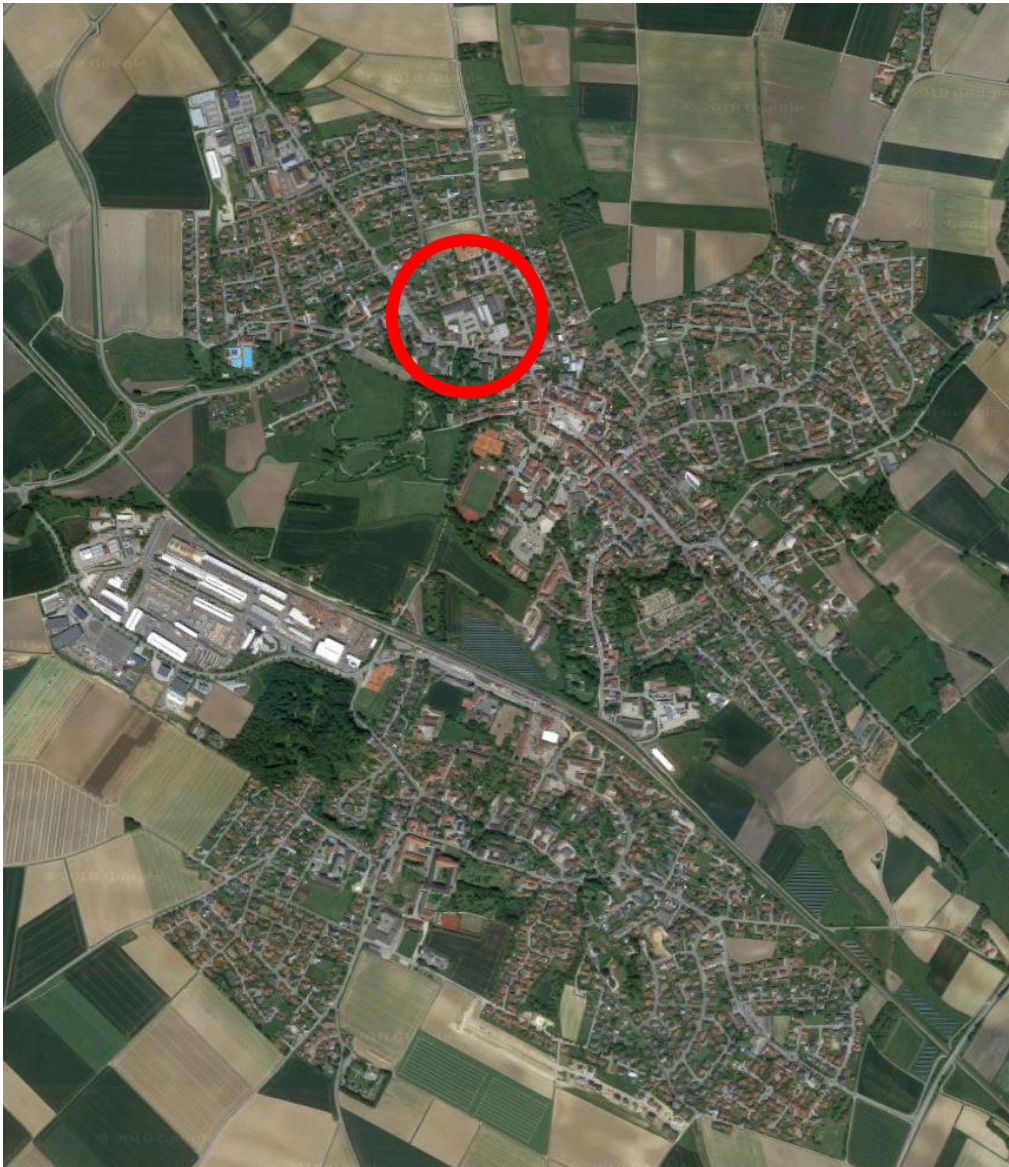
1. Lage, Größe und Topografie

Das Areal liegt zentral ca. 300 m nordwestlich vom Stadtplatz und vom Rathaus entfernt. Es umfasst die Flurstücke 699 TF und 700/1, 700/2 und 695/1. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

Das Sondergebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nord:	innerörtliche Freifläche/ Wohnbebauung
Im Osten:	Gewerbegebiet mit Nutzung Gärtnerei
Im Westen:	Gewerbebetriebe/ Wohnbebauung
Im Süden:	Bundesstraße B8/ Plattlinger Straße

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 317,50 m ü NHN nach 316,61 m ü NHN und liegt im Mittel auf ca. 317,00 m ü NHN. Das geplante Gebäude wird auf **317,00 m ü NHN** ± 20 cm festgesetzt.



2. Altlasten

Altlasten sind nicht zu erwarten.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen ist und bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten das Landratsamt Deggendorf bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren ist.

3. Bodendenkmäler

Frühgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die teilweise Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an der Plattlinger Straße sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² im Sondergebiet geschaffen werden.

Das Deckblatt beschränkt sich auf eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes und beinhaltet folgende Änderungen:

- Anpassung der Baugrenze an das geplante Vorhaben
- Änderung der GFZ auf 0,5
- geringfügige Änderung der Stellplatzflächen im Sondergebiet
- Festsetzung der ausschließlich zulässigen Dachform des Flachdaches
- Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 2.000 m²
- Ergänzung der Festsetzung der abweichenden Bauweise
- Abstandsflächen 0,5 H, jedoch mindestens 3,0 m

Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO werden durch die Festsetzungen zu den Abstandsflächen im Bebauungsplan ersetzt. Es werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist ausschließlich die Dachform des Flachdaches bzw. flachgeneigten Daches zulässig mit einer maximalen Dachneigung von 2°. Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 6,0 m festgelegt.

Die Bemessung der Wandhöhe wird eindeutig mittels festgesetzten Höhenbezugspunkt und Wandhöhe folgendermaßen definiert:

Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 6,0 m von der EFOK bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika) oder der Schnittpunkt der Außenwand mit dem First.

Mit dieser Festsetzung können die Abstandsflächen von 0,5 H und demzufolge maximal 3,0 m unter Ausnutzung der bebaubaren Fläche eingehalten werden. Durch die ausschließliche Festsetzung eines Flachdaches kann die Wandhöhe umlaufend auf allen 4 Gebäudeseiten auf maximal 6,0 m beschränkt werden. Ein Satteldach mit einer Wandhöhe von 4,50 kann mit einer üblichen Dachneigung bei einem Gebäude dieser Größe eine Firsthöhe von bis zu 8,0 m erreichen. Wie im Bestand bereits deutlich wird.

Um die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2000 m² an dieser innerstädtischen, integrierten Lage in Osterhofen zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2003 unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange an den aktuellen Planungswunsch und angepasst.

Die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten

Im Bebauungsplan wird zur Klarstellung der Geländesituation und des Geländeverlaufes ein Schemaschnitt im Maßstab 1:500 ergänzt.

Der geplante Baukörper des Lebensmittelmarktes wird an der gleichen Stelle wie das Bestandsgebäude errichtet.

Aufgrund der Gebäudenutzung können Gebäudelängen über 50,00 m entstehen. Im Baugebiet wird daher die sog. abweichende Bauweise festgesetzt.

Der Geltungsbereich verläuft exakt auf der Grenze zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet. Die Festsetzungen und auch die Lage der bestehenden Stellplätze im Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan somit nicht verändert.

E VER- UND ENTSORGUNG

Zu den Themen Verkehr, Abwasserentsorgung, Elektro und Abfall gelten weiterhin die Ausführungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist laut Auskunft des örtlichen Wasserlieferanten durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Eine breitflächige Versickerung ist auf dem Grundstück mangels Flächen, die dafür bereitgestellt werden könnten, nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird weiterhin dem Mischwassersystem zugeführt.

Die vorhandenen Beläge des gesamten Parkplatzes werden im Zuge der Bauarbeiten erneuert, ebenso der Unterbau und ggf. die Entwässerungseinrichtungen. Im Zuge dieser Baumaßnahme wird für eine zukünftig geordnete Entwässerung gesorgt.

Das Regenrückhaltebecken, nebst Versorgungsleitungen, ist im Grundbuch als Dienstbarkeit auf dem Flur St. 700/1 eingetragen. Im Zuge der Baumaßnahmen wird das Rückhaltebecken und die weiteren Ausführungen der Regenwasserentsorgung vollumfänglich geprüft.

F IMMISSIONSSCHUTZ

Das Ing.- Büro GeoPlan hat für den rechnerischen Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes einen schalltechnischen Bericht Nr. S1901002 vom 23.01.2019 erstellt. Dieser Bericht ist Anlage zur Begründung.

Unter der Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen und der im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarn gesichert.

Die bestehende „Lärm“-Situation wird gegenüber der derzeitigen Situation durch die Einhausung der Anlieferung und der Technischen Anlagen verbessert. Die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten belegen den ausreichenden Schutz der Wohnqualität der Anwohner. Weiterhin wurde zum Schutz der Anwohner, die Anlieferzeit auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt.

G GRÜNORDNUNG

Durch den neuen größeren Baukörper ist es notwendig, dass der Parkplatz z.T. neu strukturiert werden muss. Dies hat zur Folge, dass Änderungen im Bereich der befestigten und unbefestigten Flächen vorgenommen werden und derzeit vorhandene – zum Teil bereits beschädigte und nicht mehr vitale Hochstammbäume – entfernt werden müssen.

Für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung ist im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme sowie an der Ostgrenze die Errichtung einer Gehölzhecke festgesetzt.

Die bereits um das Gebäude vorhandenen Grünstreifen werden erhalten.

H ANLAGE (Schalltechnischer Bericht Nr. S1901002 GeoPlan GmbH vom 23.01.2019)