

MARKT RUHMANNSELDEN

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB
UND § 10 ABS. 3 BAUGB

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14
„SO LADENGEBIET“ DURCH DECKBLATT NR. 3 UND
ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DURCH DECKBLATT
NR. 25

VOM 18.02.2020

1. Verfahrensablauf

Flächennutzungsplan - Änderung durch Deckblatt Nr. 25

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:	09.05.2019
Bekanntmachung:	03.07.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.07.2019 – 12.08.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB:	03.07.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.12.2019 – 31.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB:	20.12.2019
Feststellungsbeschluss:	12.02.2020

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 14 „SO Ladengebiet“ – Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:	09.05.2019
Bekanntmachung:	03.07.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden sonstigen TÖB:	03.07.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	30.12.2019 – 31.01.2020
Billigungsbeschluss:	12.02.2020
Satzungsbeschluss:	12.02.2020

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (Ziel der Flächennutzungsplanänderung)

Die Gemeinde Ruhmannsfelden beabsichtigt, das Sondergebiet „Ladengebiet“ am südlichen Ortsrand von Ruhmannsfelden nach Süden zu erweitern. Konkreter Anlass ist der Wunsch der Firma Bhf-Immobilien, einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Da die südliche Parzelle für eine sinnvolle Anordnung und Organisation eines Lebensmittelmarktes mit dem üblichen Warensortiment zu klein ist, soll das südlich angrenzende Flurstück Nr. 356 mit einer Breite von ca. 10 m in das Sondergebiet einbezogen werden. Die Erweiterung des Sondergebiets umfasst eine Fläche von 1042 m² und nimmt intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. An der östlichen Grenze befindet sich eine Böschung, die teilweise heckenartige Strukturen aufweist und von der amtlichen Biotopkartierung erfasst wird.

Um auszuschließen, dass zukünftig in dem Sondergebiet eine unzulässige Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben entsteht, soll zudem die nördliche Parzelle des Sondergebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewidmet werden, in dem kein weiterer Einzelhandel über 100 m² Verkaufsfläche mehr zulässig ist.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben.

Er beschränkt sich im vorliegenden Fall auf eine Würdigung der umweltrelevanten Änderungen, die im Rahmen des 3. Deckblattes vorgenommen werden. Es sind dies folgende:

- Die Einbeziehung des südlich angrenzenden Flurstücks, Fl.-Nr. 356 (1042 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans dient der Vergrößerung der Parzelle 3. Dabei werden auf der vergrößerten Parzelle 3 die Baugrenzen für Gebäude und Nebenanlagen, die Anordnung der Grünflächen und der Baumstandorte sowie die Höhenfestsetzung der Parkplatzfläche verändert. Ergänzend werden am Nordrand der Parzelle 3 sowie westlich der Erschließung Flächen zum Regenrückhalt festgesetzt.
- Immissionsrechtliche Auswirkungen der geplanten Änderungen

- Die bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsfläche 1 (Teilflächen der Flurnummer 344, 357, 359 und 360 mit insgesamt 2647 m²) wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Dies dient ausschließlich der Klarstellung, dass die Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet ist. Inhaltlich sind damit keine Änderungen verbunden.
Ferner wird der Restausgleich für Eingriffe auf Parzelle 3 auf einer externen Fläche nachgewiesen.
- Hinweise zu einer Insektenfreundlichen Beleuchtung

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Umweltbelange wurden im Aufstellungsverfahren im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Die jeweiligen Stellen (Naturschutzbehörden und –verbände, Umweltschutzbehörden) wurden beteiligt und jeweils um ihre Stellungnahmen gebeten. Deren Hinweise fanden ihren Niederschlag in der vorliegenden Planung.

Bebauungsplan Nr. 14 „SO - Ladengebiet“, 3. Deckblatt, frühzeitige Beteiligung

Vorliegender Entwurf sieht folgende Änderungen vor:

Im Zuge des Deckblatts Nr. 3

- wird das südlich angrenzende Flurstück Nr. 356 (1042 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.
- werden auf Parzelle 3 (unter Einbeziehung der Flurnummer 356) die Baugrenzen für Gebäude und Nebenanlagen, die Anordnung der Grünflächen und der Baumstandorte sowie die Höhenfestsetzung der Parkplatzfläche verändert.
- werden am Nordrand der Parzelle 3 sowie westlich der Erschließung Flächen zum Regenrückhalt festgesetzt.
- werden die Schallemissionskontingente für die Parzelle 3 angepasst.
- wird die Parzelle 1 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewidmet, in dem kein Einzelhandel zulässig ist.
- wird die insgesamt zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel erhöht und den einzelnen Parzellen zugewiesen.
- werden die Pflanzqualitäten der Bäume für die Grenzbeplantzung angepasst.
- wird die bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsfläche 1 (Teilflächen der Flurnummer 344, 357, 359 und 360 mit insgesamt 2647 m²) in den Geltungsbereich mit einbezogen.
- wird der aktuell durch das Vorhaben auf der Parzelle 3 verursachte Eingriff ermittelt. Ferner werden hierfür Ausgleichsmaßnahmen formuliert.
- werden Hinweise zur Beleuchtung, zum Schallschutz, zum Brandschutz sowie zu Sparten und Verkehr aufgenommen.

Die Änderungen beinhalten auch Klarstellungen bisher nicht eindeutig formulierter Punkte im Bebauungsplan!

Themen der frühzeitigen Beteiligung:

1. **An- und Abfahrt** (siehe 1.1 Edeka (Mieter) und 2.1 Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe (Eigentümer des Edeka-Grundstücks), 15.2 IHK)

2. **Erhöhung der Verkaufsfläche für Lebensmittel** (siehe 1.2 Edeka, 2.2 Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe, 3.2 Kreisbaumeister, 7.2. Regierung v. Ndb., 8.1 Regionaler Planungsverband, 15.1 IHK)
3. **Agglomeration** (Anhäufung von mindestens 3 Betrieben, die in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen und die zusammen erheblich überörtlich raumbedeutsam sind) (siehe 1.3 Edeka, 2.3 Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe, 3.1 Kreisbaumeister, 7.3. Regierung v. Ndb., 8.1 Regionaler Planungsverband, 15.1 IHK)
4. **Versorgungsauftrag der Gemeinde** (siehe 3.3 Kreisbaumeister, 7.3. Regierung v. Ndb.)
5. **Umwidmung der Parzelle 1 (Norden)** (siehe 3.4 Kreisbaumeister, 7.3. und 7.4 Regierung v. Ndb.)
6. **Freistellungsverfahren (siehe 3.1.2)**
7. **Eingriffsregelung (und Planzeichen)** (siehe 4.1 und 4.2 Untere Naturschutzbehörde)
8. **Durchgrünung und Dachbegrünung** (siehe 4.3 und 4.5 Untere Naturschutzbehörde)
9. **Beleuchtung** (siehe 4.4 Untere Naturschutzbehörde und 5.2 Technischer Umweltschutz)
10. **Schallschutz** (siehe 5.2. Technischer Umweltschutz)
11. **Brandschutz** (siehe 6.1 Brandschutzdienststelle)
12. **Behandlung von Oberflächenwasser, Versickerung** (siehe 9.1 Wasserwirtschaftsamt)
13. **Bodendenkmäler** (siehe 10.1 Amt für Denkmalpflege)
14. **Herausnahme einer Grünfläche** (Böschung zur B11) (siehe 11.1 staatl. Bauamt Passau)
15. **Allgemeine Anmerkungen Straßenbau** (siehe 11.1 staatl. Bauamt Passau)
16. **Anmerkungen zur Landwirtschaft** (siehe 12.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)
17. **Anmerkungen zur Stromversorgung** (siehe 13.1 und 13.2 Bayernwerke)
18. **Allgemeine Anmerkungen Deutsche Bahn** (siehe 14.1 DB)

Mit folgenden Fachstellen fand zum Entwurf eine Vorabstimmung statt.

- Untere Naturschutzbehörde
- Technischer Umweltschutz
- Regierung von Niederbayern

Der Kreisbaumeister verwies ohne inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Entwurf auf die Behördenbeteiligung.

Flächennutzungsplan, 25. Deckblatt für „SO - Ladengebiet“, frühzeitige Beteiligung

Vorliegender Entwurf sieht folgende Änderungen vor:

Im Zuge des Deckblatts Nr. 25

- Erweiterung der Sondergebietes im Süden um die Flurnummer 356. (ca. 1000 m²)
- Umwidmung der Parzelle 1 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet

Themen der frühzeitigen Beteiligung:

19. **Alternativenprüfung** (siehe 3.1 Kreisbaumeister)
20. **Agglomeration** (Anhäufung von mindestens 3 Betrieben, die in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen und die zusammen erheblich überörtlich raumbedeutsam sind) (siehe 7.1. Regierung v. Ndb., 8.1 Regionaler Planungsverband)
21. **Versorgungsauftrag der Gemeinde** (siehe 3.2 Kreisbaumeister)
22. **Umwidmung der Parzelle 1 (Norden)** (siehe 3.3 Kreisbaumeister, 7.1 Regierung v. Ndb.)
23. **Eingriffsregelung (Vermeidung Minimierung)** (siehe 4.1 und 4.2 Untere Naturschutzbehörde)
24. **Begrenzung der Versiegelungen und Dachbegrünung sowie Lichtverschmutzung** (siehe 4.3 Untere Naturschutzbehörde)

Folgende Themen bezogen sich thematisch überwiegend auf den B-Plan und werden entsprechend mit Verweis auf den B-Plan dort behandelt.

25. **Brandschutz** (siehe 6.1 Brandschutzdienststelle)
26. **Behandlung von Oberflächenwasser, Versickerung** (siehe 9.1 Wasserwirtschaftsamt)
27. **Allgemeine Anmerkungen Straßenbau** (siehe 11.1 staatl. Bauamt Passau)
28. **Anmerkungen zur Landwirtschaft** (siehe 12.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)
29. **Allgemeine Anmerkungen Deutsche Bahn** (siehe 14.1 DB)

Anmerkung: Die Nummern in den Klammern beziehen sich auf die Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung)

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, 2. Auslegung

Nach Berücksichtigung der Anregungen und Einwände beziehungsweise einer begründeten Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der 2. Beteiligungsrunde folgende Punkte vorgebracht:

Handelsverband Bayern,

IHK Niederbayern, Passau,

Die Zu- und Abfahrtsituation wird als problematisch insbesondere auch hinsichtlich eines möglichen Rückstaus auf die Bundesstraße angesehen.

Staatl. Bauamt Passau

Das Staatliche Bauamt Passau formuliert hierzu folgendes:

„Anbindung der Schulstraße

Durch die Erweiterung des Ladengebietes wird sich erwartungsgemäß die Anzahl der hier zufahrenden Verkehrsteilnehmer erhöhen. Trotz dieser eventuellen Steigerung ist zu gewährleisten, dass ein Rückstau auf die 35 m entfernt liegende Bundesstraße unter regelmäßigen Bedingungen auszuschließen ist. Die Zufahrt in das erweiterte „SO-Ladengebiet“ ist hinsichtlich des ungehinderten Abflusses der aus Richtung der Bundesstraße einfahrenden Verkehrsteilnehmer entsprechend zu dimensionieren. Hierfür ist vom Markt Ruhmannsfelden in eigener Verantwortung Sorge zu tragen.

Dabei empfehlen wir zu beachten,

- *dass der Zufahrtsbereich von der Schulstraße in das Ladengebiet und in deren untergeordnetes Wegenetz so breit ausgeführt wird, dass auch LKW von der Gemeindestraße zügig abfahren können, ohne durch eventuellen Gegenverkehr oder ausfahrende Fahrzeuge behindert zu werden.*
- *Dass die Parkplätze so gestaltet werden, dass der Stellplatzsuchverkehr keinen Rückstau bildet.“*

Die Gemeinde vertritt trotzdem weiter ihren bisherigen Standpunkt, dass keine baulichen Veränderungen an der Zufahrt erforderlich sind. Dafür sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- Der überwiegende Anteil der Verkehrsteilnehmer sind Pkw, die mit vorhandenen Fahrradien keine Probleme haben, und die Zufahrt zügig befahren können.
- Die Anlieferung mit Lkw findet außerhalb der Öffnungszeiten der Einkaufsläden statt. Eine zeitliche Überschneidung der Anlieferung und des Kundenverkehrs tritt deshalb allenfalls in Ausnahmefällen ein. Für Fälle angespannter Verkehrssituationen sind die Lieferanten angehalten, die Zufahrt über die Ortsmitte zu benutzen.
- Durch ein großzügiges Parkplatzangebot ist nicht mit einem Rückstau infolge eines Stellplatzsuchverkehrs zu rechnen.

Ergänzend sei darauf verwiesen, dass die Belieferung des neuen Discountmarktes etwa einmal in 2 Tagen erfolgen soll.

Kreisbaumeister (Landratsamt Regen):

Der Kreisbaumeister fordert einige Klarstellungen, die der Eindeutigkeit des Bebauungsplans dienen. Diese wurden allesamt eingearbeitet.

Regierung v. Niederbayern

Regionaler Planungsverband

Die Regierung und der Regionale Planungsverband verweisen darauf, dass es nicht genügt, in der Parzelle 1 (eingeschränktes Gewerbegebiet) nur Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel zu verbieten. Um hier keine Agglomeration zu bilden, seien hier vielmehr alle Einzelhandelsbetriebe generell zu verbieten, welche über die landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m² hinausgehen.

Die Forderung wurde berücksichtigt.

5. Ergebnis der Abwägung

Die beschlossenen Planfassungen der Deckblätter zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan berücksichtigen die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Sofern die Einwände und Anregungen nicht direkt Eingang in die Planung fanden, konnten sie wohlbegründet abgewogen werden.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente, kam der Ruhmannsfeldener Marktrat am 12.02.2020 zu dem Ergebnis, den oben formulierten Zielen zu folgen und das 3. Deckblatt des Bebauungsplan Nr. 14 „SO Ladengebiet“ als Satzung zu beschließen, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 25 festzustellen.

aufgestellt am 18.02.2020

Büro für Orts- und Landschaftsplanung
Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner