

Bebauungsplan „Nahversorgung Hauptstraße 4“: Billigung des geänderten Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung

I. Sachverhalt und Verfahrensstand

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat anlässlich der geplanten Erweiterung des örtlichen Lebensmittelmarktes zu einem Vollversorgermarkt mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2023 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Hauptstraße 4“ beschlossen. Anlass der Planung ist eine wesentliche Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche von 350 m² auf künftig ca. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei), um dadurch einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt zu ermöglichen und die Nahversorgung in unserer Gemeinde langfristig zu sichern.

Verbunden mit der Erweiterung des Marktes ist die Neuanlage eines Parkplatzes auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Grünfläche in Richtung Schönbach sowie die Schaffung einer Linksabbiegespur auf der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) aus Richtung Oberflacht infolge des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens.

Zudem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2023 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.08.2023 bis 01.09.2023 durchgeführt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 10.08.2023 bis 11.09.2023 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verschiedene Stellungnahmen eingegangen, die in die Planung eingeflossen und entsprechend abzuwägen sind.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt mit einer Fläche von ca. 0,85 ha teilweise im Außenbereich an der Hauptstraße auf den Flurstücken Nr. 187, 187/1, 187/2, 187/3 und teilweise auf den Flurstücken Nr. 147/1 (Heerweg), 154, 157/1, 157/2, 179, 189, 189/1, 629/1, 194/1 und 2065 (Hauptstraße).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass u.a. die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht durchzuführen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Umweltbelangen und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Mit den getroffenen gebietsinternen Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kann der verursachte Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden, weshalb eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig ist. Die konkrete Maßnahme ist noch in Klärung und wird zur Offenlage in Abstimmung mit der Verwaltung noch ergänzt.

Zudem wurden die Einwirkungen der Planung zur Umgebung im Fachbeitrag Schall prognostiziert und bewertet.

II. Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzulegen, da Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung im Mischgebiet nicht mehr zulässig sind.

Die maximale Höhe des Gebäudes ist auf 7,0 m begrenzt.

Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 5 Grad Dachneigung) vorgesehen. Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Aufbauten und Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien zulässig.

Die nicht durch Solaranlagen überdeckten Dachflächen sind als extensives Gründach auszuführen.

III. Weitere Verfahrensschritte

Nach Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung abzuwägen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt von den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und den hierzu in der Anlage aufgeführten Abwägungsvorschlägen und stimmt diesen gemäß der Synopse zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Hauptstraße 4“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom März 2024 und stimmt der Ergänzung einer Ausgleichsfläche zur Offenlage zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Seitingen-Oberflacht, 06. März 2024



Buhl, Bürgermeister

Anlagen:

- (1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
- (2) Planfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften vom 01.03.2024)
- (3) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.12.2023
- (4) Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand März 2024)
- (5) Übersichtsplan Geltungsbereich vom 01.03.2024
- (6) Fachbeitrag Schall (Stand Februar 2024)
- (7) Fachbeitrag Artenschutz (Stand Februar 2024)
- (8) Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt vom 28.11.2022
- (9) Planungsstand Umgestaltung Bushaltestellen