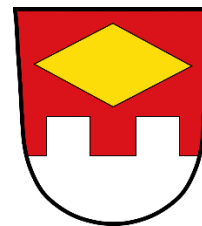


Gemeinde Mauern

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Alpersdorf I“



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4, § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Anlass zur Aufstellung - Planungsziele

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 101 „Alpersdorf I“ in der Fassung vom 03.03.2020 ist am 13.03.2020 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung Nr. 101 des Bebauungsplanes liegt im Bebauungsplan „Alpersdorf I“ und ersetzt diesen in Teilbereichen. Dieser Bebauungsplan wurde 27.07.1995 in der Fassung vom 12.01.1995 rechtskräftig, der zugehörige Grünordnungsplan liegt in der Fassung vom 10.11.1995 vor.

Das Planungsgebiet befindet sich im Hauptort Mauern, nördlich der Hauptstraße (St 2085) im Bereich der Gemarkung Schweinersdorf. Der Geltungsbereich der 2. Änderung Nr. 101 des Bebauungsplanes „Alpersdorf I“ der Gemeinde Mauern durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Alpersdorf I“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alpersdorf I“, sondern daraus nur eine Teilfläche von 4.869 m².

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1304 und 1304/24 Gemarkung Schweinersdorf und endet im Süden an der Hauptstraße (St 2085), bzw. an einem öffentlichen straßenbegleitenden Grünstreifen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Alpersdorfer Straße begrenzt. Östlich des bestehenden EDEKA-Marktes befindet sich ein bestehender EDEKA-Getränkemarkt (außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung, sowie außerhalb des gesamten Bebauungsplanes „Alpersdorf I“). Der Zufahrts- und Anlieferungsbereich an der Alpersdorfer Straße wird gemeinschaftlich genutzt und liegt daher im Geltungsbereich. Die Parkplatzfläche des Getränkemarktes ist der Planungsfläche zugeordnet. Westlich des Einkaufsmarktes liegt auf der selben Flurnummer eine Pizzeria. Auch deren Stellplätze liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich wurde nach Osten hin im Bereich der geplanten Schallschutzwand geringfügig erweitert. Dieser Bereich überplant den Bebauungsplan „Alpersdorf III“.

Ziel der Planung ist, im Umgriff des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes eine Erweiterung der Verkaufsfläche und des Backshops mit Cafe-Bereich, sowie eine Verbesserung des Verkaufsangebots durch eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Dem Bestandsmarkt soll die Möglichkeit gegeben werden, sich am vorhandenen Standort fort zu entwickeln. Dazu wird eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes von einem Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Städtebauliche Rechtfertigung - Planungsalternativen

Entsprechend dem Ziel 3.2 des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversion- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Beim vorliegenden Bauleitverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Eine bauliche Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes an einem anderen Standort ist ausgeschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen die bestehenden Nutzungen weiterhin betrieben werden und auf den noch unbeplanten und unversiegelten Flächen bauliche Anlagen errichtet bzw. weitere Versiegelungen erfolgen werden.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht, da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, die Größe des Planbereichs unter 2 ha liegt und die Vorprüfung im Rahmen der Auslage keine wesentliche Betroffenheit zu den Umweltbelangen erbracht hat, war gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Durch die Planung sind keine Gebiete oder Tierarten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete betroffen.

Damit sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Als Grundlage für die planerische Abwägung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet. Hierzu wird auf die zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes in der Begründung verwiesen.

Die zum Bebauungsplan vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219049 /3 vom 31.07.2019 des Ingenieurbüros Greiner Beratende Ingenieure für Schallschutz PartGmbH aus Germering wurde als Grundlage für die Beurteilung der Schallemissionen herangezogen.

Schutzgut Mensch

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, kommt es nur zur geringen Verkehrszunahmen und den damit einhergehenden Emissionsbelastungen. Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219049 /3 vom 31.07.2019 des Ingenieurbüros Greiner Beratende Ingenieure für Schallschutz PartGmbH aus Germering wird verwiesen.

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen

Die Fläche liegt auf einem bereits bestehenden bebauten Gebiet. Geschützte Arten und deren Habitate werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ beeinträchtigt. Schutzwürdige Biotope fehlen. Auf Grund der geringflächigen Erweiterung und der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. In grünordnerischer Hinsicht werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Nutzung als Einzelhandel mit Parkflächen stark anthropogen überprägt bzw. versiegelt und wird durch die Erweiterung nicht weiter beeinträchtigt. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung, der geringflächigen Erweiterung und bisherigen Nutzung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Kleinflächige Entsiegelungen und der Erhalt von Pflanzflächen sind vorgesehen.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Die Regenwasserentwässerung des Erweiterungsbaus wird an das bestehende Grundleitungsnetz angeschlossen und dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Schutz Klima / Schutzgut Luft

Die weitgehende Orientierung am baulichen Bestand ermöglicht eine deutliche Reduzierung von Neuversiegelung v.a. durch Erschließungsflächen und verhindert so kleinklimatisch weitere Aufheizungseffekte.

Im Falle einer Reduzierung der möglichen Neuversiegelung sind im Vergleich zur Bestandsituation kleinklimatische Veränderungen möglich, z.B. durch Flächenüberbauung, Beeinflussung von Luftströmungen und Abstrahlungseffekte der entstehenden Fassaden. Im Rahmen der Grünordnung werden daher zur Minimierung der Auswirkungen Baumpflanzungen und Grünflächen zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude mit versiegelten Parkplatzflächen und Zufahrten. Die Gestaltung der Erweiterung des Marktes erfolgt in Anlehnung an den Bestandsbau.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassung

Angesichts der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabengebiets und im Vorhabengebiet kommt es gesamtökologisch betrachtet nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Prüfung der Umweltauswirkungen kommt zu dem Schluss, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Verfahren und Stellungnahmen

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Bekanntmachung vom 09.09.2019 (durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Mauern) in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 18.10.2019 die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die Entwurfsplanung zu nehmen und ggf. Anregungen und Bedenken vorzubringen. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 09.09.2019 bis zum 18.10.2019 beteiligt.

Aufgrund grundlegender Änderungen wurden die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 20.12.2019 (durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Mauern) in der Zeit vom

02.01.2020 bis zum 23.01.2020 die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die Entwurfsplanung zu nehmen und ggf. Anregungen und Bedenken vorzubringen. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 02.01.2020 bis zum 23.01.2020 erneut beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 03.03.2020 von der Gemeinde Mauern als Satzung beschlossen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Privatpersonen, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2017 bis zum 05.01.2018 wurden 2 Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen vorgebracht.

Im Wesentlichen wurde ernste Besorgnisse hinsichtlich des Schallschutzes, der Einhaltung der Anlieferzeiten, der Müllablagerungen und dem Abstellen von Lkws außerhalb des Marktgeländes geäußert.

Dazu wurde seitens EDEKA Südbayern vom 15.10.2019 anlässlich eines Ortstermins vom 14.10.2019 mit den besorgten Anliegern, Herrn Manhart (Betreiber EDEKA Mauern), Herrn Strasser und Hr. Wegele als Vertreter von EDEKA eine Stellungnahme verfasst.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Schutz der Nachbarschaft berücksichtigt (Einstufung der nördlichen Wohnbebauung als WA). Dazu wurde eine 25 m lange und 2,8 m hohe beidseitig absorbierende Schallschutzwand festgesetzt. Die Errichtung der Schallschutzwand wird im Durchführungsvertrag geregelt und zeitnah zur Baugenehmigung durchgeführt.

Der Marktleiter versicherte beim Ortstermin, dass die Anlieferung so organisiert wird, dass sie reibungslos abläuft und die Be- und Entladung ausschließlich hinter der Schallschutzwand erfolgt. Die Leergutsäcke werden innerhalb des Gebäudes gelagert.

Die Einwandführer haben sich in einer weiteren Stellungnahme den besprochenen Maßnahmen hinsichtlich Schallschutz und internen Betriebsablaufs angeschlossen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Innerhalb der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis zum 23.01.2020 wurden keine Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

Stellungnahmen der Behörden

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 7 Stellungnahmen vorgebracht, davon 7 mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen.

Landratsamt Freising, SG 42, Naturschutzbehörde

Bei Prüfung der Unterlagen durch das Amt wurde die derzeitige rudimentäre Umsetzung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Alpersdorf I bemängelt. Die Umsetzung der ursprünglichen Planungsabsicht (Ein- und Durchgrünung von Lebensmittelmarkt und Parkplatz) wurde erwünscht bzw. eine Verstärkung der Begrünung sollte geplant werden. Nach Abstimmung mit der UNB wurden weitere Bäume und Grünflächen in die Planung mit aufgenommen. Der Grundstückseigentümer wird zur Umsetzung der Grünordnung im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die festgesetzte Pflanzliste wurde entsprechend der vorhandenen klimatischen Anforderungen erstellt. Gewählt wurden zudem Baumarten, die gegenüber Klimaveränderungen widerstandsfähig sind. Daher werden nicht nur einheimische Baumarten vorgeschlagen.

Dem Wunsch, dass Leuchtwerbbeanlagen zwischen 23:00 Uhr und der Morgendämmerung ausgeschaltet werden sollen, wurde gefolgt.

Landratsamt Freising, Gesundheitsamt

Hinsichtlich des Anschlusses des Gebäudeneubaus an die Wasserver- und Abwasserentsorgung wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Bestandserweiterung handelt.

Kreisbrandrat des Landkreises Freising, FS M. Danner, Moosburg/Isar

Der Kreisbrandrat gab Hinweise zum baulichen Brandschutz (Flächen für Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungshöhen), die textlich in die Begründung aufgenommen wurden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Die Hinweise zu nahegelegenen Bodendenkmälern wurden beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstr. 20, Landshut

Die Hinweise zu den Telekommunikationsleitungen wurden beachtet.

Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten, Freising

Die Hinweise zum Umgang mit evtl. vorhandenen Altlasten wurden zur Kenntnis genommen. Der ausgehobene Oberboden soll auf dem Grundstück wiedereingebaut werden.

Landratsamt Freising, SG 43, Bauleitplanung, Freising

Der Geltungsbereich wurde geringfügig geändert, um die geforderte Schallschutzwand vollständig in den Planungsbereich einbeziehen zu können.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 3 Stellungnahmen vorgebracht, davon 3 mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen.

Kreisbrandrat des Landkreises Freising, FS M. Danner, Moosburg/Isar

Der Kreisbrandrat hat seine Hinweise aus dem ersten Verfahren wiederholt.

Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten, Freising

Das Landratsamt hat seine Hinweise aus dem ersten Verfahren wiederholt.

Regierung von Oberbayern, Hr. Peter vom Hofe, München - Brandschutz

Die Regierung gab Hinweise zum baulichen Brandschutz (Flächen für Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungshöhen), die textlich in die Begründung aufgenommen wurden.

Ergebnisse der Abwägung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Prüfung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht.

Da die eingegangenen Anregungen im erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat der Gemeinde Mauern in der Sitzung vom 03.03.2020 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 13.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 101 mit integriertem Grünordnungsplan „Alpersdorf I“ Gemeinde Mauern in der Fassung vom 03.03.2020 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Für die zusammenfassende Erklärung:

Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH

aufgestellt am 17.03.2020