

## B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Aufham“**

### 1. Aufstellungsgründe:

Die Gemeinde Anger möchte im Ortsteil Aufham einen Lebensmittelmarkt ansiedeln, der von der Firma Netto Marken-Discount AG & Co.KG betrieben werden soll. Hierfür hat ein privater Investor einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.01.2010 befürwortet wurde (Anlage 1).

Der Laden mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> inklusive einem Backshop mit einer Größe von ca. 24 m<sup>2</sup> hat eine Bruttogeschossfläche von maximal 1.199 m<sup>2</sup>.

Der geplante Netto - Lebensmittelmarkt ist ein klassischer Nahversorgungslebensmittelmarkt für kleinere Kommunen. Das Sortiment beinhaltet ca. 4.500 bis 5.000 verschiedene Artikel. Im Gegensatz hierzu führt der klassische Discounter nur ca. 900 bis 1.500 Artikel. Ein Lebensmittelvollsortimenter führt über 8.000 verschiedene Artikel. Hierzu ist allerdings ein Verkaufsflächenbedarf von über 1.200 m<sup>2</sup> erforderlich, der in der Gemeinde Anger ohne Zentrumsfunktion nicht genehmigungsfähig ist. Der Netto – Lebensmittelmarkt mit Backshop führt also in ausreichendem Umfang Lebensmittel und Getränke des täglichen Bedarfs und verbessert somit die örtliche Infrastruktur.

Für einen Lebensmittelmarkt mit Backshop wird in einer Kommune mit unter 5.000 Einwohnern eine Kundenzahl von ca. 700 bis 800 pro Tag prognostiziert. Darin enthalten sind ca. 10 % Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Einkauf tätigen. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da derzeit viel Kaufkraft an Nachbarkommunen abfließt und dadurch der Verkehr auf der Staatsstraße erhöht wird. Mit dem Lebensmittelmarkt wird die Kaufkraft wieder an den Ort gebunden. Neue Anfahrten aus Nachbargemeinden wegen dem Lebensmittelmarkt sind nicht zu erwarten. Die Staatsstraße 2103 ist gemäß dem aktuellen Verkehrsmengenatlas Bayern aus dem Jahr 2005 mit 6.006 Fahrzeugen und 332 Lastkraftwagen pro 24 Stunden belastet.

Unwirtschaftliche Ausgaben entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

### 2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen der Grundstücke FINrn. 99 und 100, Gemarkung Aufham, und umfasst ca. 4.528 m<sup>2</sup>. Es liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Aufham und ist begrenzt im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche, im Norden durch die Angerstraße und im Osten durch eine schmale Wiese bzw. durch die Staatsstraße 2103.

Ein bebauter Zusammenhang nach § 34 BauGB ist nicht gegeben. Das Grundstück ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB - Außenbereich - zu beurteilen. Eine Bebauung ist somit nur über eine Bauleitplanung möglich.

Die Lage ist im beigefügten Lageplan M 1 : 5.000 ersichtlich (Anlage 2). Das Plangebiet liegt außerhalb der Bauverbotszone zur Bundesautobahn A 8 Ost München – Salzburg.

### **3. Topografie:**

Das Areal weist keine wesentlichen Steigungen auf und liegt auf einer Höhe von 495 m ü. NN.

### **4. Übergeordnete Planungen:**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke FlNr. 99 und 100, Gemarkung Aufham, als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Wegen der geplanten Nutzung muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies erfolgt im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### **5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:**

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Art der baulichen Nutzung Lebensmittelmarkt aufgestellt.

Die Grundfläche des Lebensmittelmarktes wird auf maximal 1.199 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche inklusive Backshop auf maximal 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auswirkungen auf die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Belange konnten nicht festgestellt werden. Insbesondere wurde bei der Fassadengestaltung des Lebensmittelmarktes beachtet, dass keine monotone Einheitsfassade entsteht, weshalb auch keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten sind.

Aus der in der Anlage 3 beigefügten Berechnung ist ersichtlich, dass die Grundflächenzahl (GRZ) 0,62 betragen und somit die höchstzulässige Nutzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 GRZ nicht überschritten wird.

Die Festsetzung der Wandhöhe des Lebensmittelmarktes ist erforderlich, damit am Ortseingang kein hohes Gebäude entsteht, das die dörfliche Struktur beeinträchtigen könnte.

Auf dem Baugrundstück sind 63 Stellplätze und an der Angerstraße 2 behindertengerechte Stellplätze vorgesehen, die nach den Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind für eine gefällige Gestaltung erforderlich. Dies gilt auch für die Höhen- und Breitenbeschränkung des Werbepylons. Die weiteren Vorschriften zum Werbepylon sind für die Sicherheit des Straßenverkehrs notwendig.

Nach der in der Anlage 4 beigefügten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Probleme. Trotzdem soll für die Bevölkerung der bestmögliche Schutz mit einem Nachtanlieferungsverbot im Bereich der Anfahrtszone und einem Verbot von Außenverflüssiger an der Südfassade bzw. einer Beschränkung des maximalen Gesamtschallleistungspegels erzielt werden. Die Belieferung des Backshops mit kleinen Lieferfahrzeugen ist aber auch während der Nachtzeit bei der Kundenzufahrt möglich. Im Übrigen ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für die Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes maßgeblich.

In der Anbauverbotszone der Staatsstraße 2103 sind nur Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Natur vorgesehen. Eine Blendwirkung durch die Benutzung der Stellplätze in Richtung Staatsstraße wird mit der Festsetzung einer Hecke ausgeschlossen. Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden, da ansonsten das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigt werden.

## **6. Umweltbericht:**

Der Umweltbericht vom 30.03.2010 wurde von Dipl. Ing. Andreas Burkhardt, Bayerisch Gmain, erstellt und ist als Anlage 5 beigelegt.

## **7. Umweltverträglichkeit, Gründordnungsplan, Ausgleichsbedarf:**

Die zu bebauende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet und die damit verbundene bauliche Nutzung stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist im beigelegten Grünordnungsplan (Anlage 6) ersichtlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zudem verpflichtet sich der Investor, eine Teilfläche von 1.615 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück FlNr. 454, Gemarkung Anger, von der Bewirtschaftung (Jungviehweide) herauszunehmen und zur Durchführung einer extensiven Pflege, ohne jegliche Düngung und einer Mahd/Jahr nach dem 15. August, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände deutlich sichtbar und dauerhaft zu markieren. Das Betreten der Ausgleichsfläche durch Weidevieh ist durch eine entsprechende Abzäunung dauerhaft zu verhindern. Für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Vertragspartner wird auch der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 454, Gemarkung Anger.

## **8. Konfliktlösung mit der Landwirtschaft:**

Der Gemeinde Anger ist bewusst, dass durch die geplante Bebauung diese Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Dieser Belang musste in der Entscheidungsfindung zurückgestellt werden, da mit der Realisierung des Lebensmittelmarkts die Nahversorgung für die einheimische Bevölkerung gesichert wird und zusätzlich Arbeitsplätze am Ort entstehen.

## **9. Erschließung:**

- a) Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Staatsstraße 2103 und die Angerstraße. Eine Linksabbiegespur ist bereits auf der Staatsstraße 2103 vorhanden.
- b) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Surgruppe, Teisendorf.
- c) Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die kommunale Kanalisation der Gemeinde Anger sichergestellt.

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von den privaten Hof- und Zufahrtsflächen müssen auf dem Baugrundstück versickert werden. Eine punktuelle Grundwassereinleitung über Sickerschächte oder Schluckbrunnen ist zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Für das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser wird insbesondere auf das Bayerische Wassergesetz, die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer hingewiesen. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen muss so abgeleitet werden, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

- d) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens E.ON Bayern AG, Kundencenter Freilassing.
- e) Die Beseitigung der Abfälle ist durch die kommunale Müllabfuhr möglich.

## **10. Durchführungsvertrag:**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabensträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Investors, die Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben in vollem Umfang zu tragen, einen genehmigungsfähigen Bauantrag innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzureichen, mit dem Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und den Bau innerhalb von 15 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

Hinsichtlich der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabensträger weiß, dass er damit sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ auf eigenes Risiko erbringt.

Anger, 31.03.2010

Enzinger  
1. Bürgermeister