

Markt Ottobeuren ; (Vorentwurf2022)

Satzung

über die 5. Bebauungsplanänderung, vorhabenbezogen

Gewerbegebiet „Nord – Ost“

Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in öffentlicher Sitzung am2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord - Ost“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl S. 286)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 23.06.2021 (GVBl S. 352)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung, vorhabenbezogen, des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Nord-Ost“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung, vorhabenbezogen, des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Nord-Ost“ besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom2022
und dem
- textlichen Teil vom2022

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Markt Ottobeuren, den2022

.....
(German Fries, Bürgermeister)

TEXTTEIL 5. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „NORD-OST“

Inhalt der Änderung

Der mit dem Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 02.10.84 Nr. 41-610-5 genehmigte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord - Ost" i.d.F. vom 09.10.1984, mit letzter Satzungsänderung vom 11.05.2021 wird in seiner Festsetzung geändert.

Der Umgriff der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom2022.

Alle nicht durch Änderungen und/oder Ergänzungen veränderten Bestandteile der Satzung und des Planes gelten weiter in ihrer letzten Fassung.

Umfang der Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

wird in Ziffer 2.2 der Festsetzungen wie folgt ergänzt:

2.2.1 Ein Teilbereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE wird als "Sondergebiet Einzelhandel" für Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer 800m² und Geschossflächen größer 1.200m² ausgewiesen.

2.2.2 Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für den geänderten Teilbereich werden nach Ziffer 3.2 und Ziffer 3.3 der Festsetzungen wie folgt entsprechend des Gebietsstatus Sondergebiet angepasst:

Firsthöhe max. = 11,0 m

Traufhöhe max. = 8,00 m

5. Gestaltung

wird in Ziffer 5.1 der Festsetzungen wie folgt geändert:

5.1 Zulässige Dachformen sind außerdem: Pultdächer PD und versetzte Pultdächer PDv.

wird in Ziffer 5.6 der Festsetzungen wie folgt ergänzt:

5.6.1 - Im "Sondergebiet Einzelhandel" sind freistehende Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 7,0m ab mittlerem Straßenniveau zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen (Lichtwerbung) sind in den Zeiten 22.00 bis 04.00 Uhr abzuschalten.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Änderung

Die Fa. Netto möchte ihren jetzigen Supermarkt mit Getränkehandel (ca. 100m südöstlich des überplanten Areals) aufgeben und am neuen Standort einen entsprechend größeren Markt mit Getränkehandel eröffnen. Ein Einzelhandelsgutachten belegt die Verträglichkeit des Vorhabens und der Markt Ottobeuren hat sein grundsätzliches Einverständnis signalisiert. Um das aktuelle Vorhaben an diesem Standort realisieren zu können, muss allerdings der Gebietscharakter in diesem Bereich von Gewerbegebiet zu Sondergebiet Einzelhandel (entsprechend §11 BauNVO) sowohl im Flächennutzungsplan wie auch im Bebauungsplan abgeändert werden.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Städtebauliche Entwicklung

Das überplante Areal liegt im Gewerbegebiet im Nordosten von Ottobeuren. Südlich schließt die Johannes-Gutenberg-Str. an. Im Norden, sowie auch im Osten und Westen schließt weitere Gewerbebebauung an.

Im Umfeld ist entsprechend des Gebietstypus ausschließlich Gewerbe angesiedelt.

Topographisch kann das Gelände als eben angenommen werden.

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten ist eine Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche auch auf Grund der sich verändernden Nachfrage (frische Produkte, Bioware, Lebensmittel für Nahrungsmittelunverträglichkeiten, etc.), wie auch dem nach einer Konsolidierungsphase wieder ansteigenden Bedarf an Einzelhandelsflächen sehr sinnvoll um den Standort Ottobeuren für Netto nachhaltig zu sichern.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt 7.011 m².

Die geplante Bebauung Supermarkt / Getränkehandel soll etwa 1.659 m² betragen, davon ca. 1.150 m² Verkaufsfläche. Dazu werden 85 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter erstellt.

5. Abwägung

Das Grundstück ist schon lange im Umgriff eines Bebauungsplanes GE und daher entsprechend bebaubar.

Die Verlagerung und damit einhergehende Vergrößerung des Supermarktes mit Getränkehandel stellt als Gebäudetypus und in seiner Kubatur sicherlich kein störendes Element in der Gesamtbauung des Gewerbegebietes „Nord-Ost“ dar.

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich somit auf die Situation des Einzelhandels am Standort und in der näheren Umgebung.

Dies wurde im beiliegenden Einzelhandelsgutachten ausführlich untersucht
Da der Supermarkt mit Getränkehandel bereits jetzt im gleichen Umfeld existiert, wird der zu erwartende Umsatzrückgang bei den bestehenden Geschäften / Märkten sich im Gesamten nicht nennenswert auswirken.

Die bisherige Einzelhandelsstruktur wird in seinen Strukturen nicht beeinträchtigt.

Ebenso werden die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele nicht gefährdet.

6. Erschließung

Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Johannes-Gutenberg-Straße.

Die Abwasserentsorgung, wie auch die Strom- und Wasserversorgung sind gesichert.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7. Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplanes bleibt bestehen.

8. Kosten

Der Bauwerber hat anfallende Kosten, wie dann im städtebaulichen Vertrag vereinbart, zu tragen. Der Gemeinde fallen bei Durchführung der Planung keinerlei Kosten an.

9. Realisierung

Auf Grund des großen Interesses der Fa. Netto an der Umsiedlung wird das Vorhaben in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am2022
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom2022 bis2022
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am2022
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am2022
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom2022 bis2022
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am2022
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am2022

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.