

B E G R Ü N D U N G E N

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORD- NUNGSPLAN

SO – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL + VERWALTEN + PARKEN

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

REISCHACH
ALTÖTTING
OBERBAYERN

Die Gemeinde Reischach erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan " SO – Großflächiger Einzelhandel + Verwalten + Parken " als Satzung.

Gemeinde Reischach


Bürgermeister

22. JULI 2016



1. Bürgermeister

Planung: art plan + planungsgesellschaft für bauwesen ug
Rindermarkt 3
93413 Cham
Tel.: 09971/310800
Fax: 09971/3108029
Email: info@art-plan-plus.de

Vorhabensort: Öttinger Straße
84571 Reischach
Flurnummern: 2/1 + 59 + 59/2 + 59/7
Gemarkung: Reischach

Planungsträger: Raiffeisenbank Neumarkt-St. Veit - Reischach eG
Öttinger Straße 2
84571 Reischach

Vorhabensträger: Raiffeisenbank Neumarkt-St. Veit - Reischach eG
Öttinger Straße 2
84571 Reischach

Stand: 19.04.2016

A) PRÄAMBEL

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296,300).

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die bisherige Nutzung für das zu beplanende Areal beinhaltet ein Lagerhaus der Raiffeisenbank Neumarkt-St. Veit - Reischach eG mit zugehöriger Tankstelle.

Der Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes ist, auf einem im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) ein Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel + Verwalten + Parken" zu generieren. Das wesentliche Ziel der Planung ist die Absicht des EDEKA Verbrauchermarktes, den bisherigen schräg gegenüberliegenden Standort auf der Flurnummer 1 an der Öttinger Straße/Erlbacher Straße aufzugeben und mit der Schaffung des neu zu planenden Standortes ein abwandern an eine nicht integrierte Lage in Reischach zu verhindern. Für die Gemeinde Reischach ist dies essentiell wichtig, um so die nötige Versorgung des zentralen Gebietes mit Nahversorgungsgütern langfristig in integrierter Lage im Ortszentrum gewährleisten zu können. Ebenso wird die bisher vorhandene Kaufkraft gebunden und weiter ausgebaut. Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die Intention der ansässigen Raiffeisenbank, mit der Schaffung einer neuen Bankverwaltung das bestehende, zentrale Verwaltungsgebäude am aktuellen Standort zu halten und weiter auszubauen. Dies sichert einen nachhaltigen Betrieb der Bankverwaltung und schafft zudem weitere Arbeitsplätze im Ortskern von Reischach.

Im Hinblick auf die Verkehrssituation wird hier eine Verbesserung geschaffen, da die für die Kunden notwendigen Stellplätze für den Großflächigen EDEKA Einzelhandel ebenerdig ausgebildet werden. Daneben erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Linksabbiegespur im Zuge der B 588. In der Negativfläche (Sperrfläche) der Linksabbiegespur wird zudem eine bauliche Querungsinsel errichtet und damit die fußläufige Anbindung des Gebietes verbessert. Insgesamt wird die Sicherheit des Verkehrs im Zuge der B 588 erhöht. Ferner ist in der Planung der Bedarf an Parkplätzen für die Bankverwaltung der Raiffeisenbank mittels Schaffung eines zwei geschossigen Parkdecks überhalb des Großflächigen EDEKA Einzelhandels sowohl für die Kunden als auch für die Mitarbeiter von EDEKA und Raiffeisenbank gedeckt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Reischach liegt ca. 7 km nordöstlich von Altötting an der Bundesstraße B 588 mit Anschluss an die Autobahn A 94.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Fläche der Flurnummern: 2/1, 59, 59/2, 59/7, 59/10 sowie 1069 teilweise und umschließt eine Gesamtfläche von 7.475,71 m².

4. EMISSIONSSCHUTZ

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 25.04.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zuzüglich der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die im Umfeld bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 gewährleistet ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

5. ERSCHLIESSUNG

Das zu beplanende Areal wird im Südosten von der Öttinger Straße mittels zwei Ein- und Ausfahrten im Abstand von ca. 30,00 m erschlossen. Zudem befindet sich im Süden zur Schönwäldler Straße hin eine eigens zu schaffende PKW Ausfahrt.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das zu beplanende Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan des Landkreises Altötting bzw. der Gemeinde Reischach als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

7. DARSTELLUNGEN IM PLAN

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.