

Stadt Zeil am Main
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Anlage 1



Vorhabenträger:

Stadt Zeil am Main

Marktplatz 8
97475 Zeil am Main
Tel. 09524/949-0

Zeil am Main, **06. Nov. 2020**
Stadt Zeil a. Main


Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann
Tel. 09522/7088-0

05. Nov. 2020
Eltmann, _____



Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>Einführung</u>	<u>3</u>
<u>1.1.</u>	<u>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</u>	<u>3</u>
<u>1.2.</u>	<u>Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets</u>	<u>5</u>
<u>1.3.</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>6</u>
<u>1.4.</u>	<u>Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege</u>	<u>6</u>
<u>2.</u>	<u>Verfahrenshinweise</u>	<u>7</u>
<u>2.1.</u>	<u>Art des Verfahrens</u>	<u>7</u>
<u>2.2.</u>	<u>Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG</u>	<u>7</u>
<u>3.</u>	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	<u>8</u>
<u>4.</u>	<u>Planinhalte der 3. Änderung</u>	<u>10</u>
<u>4.1.</u>	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	<u>10</u>
<u>4.2.</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>10</u>

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 22. Juli 2020 soll auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2496/6, 2496/7, 2496/8, 2496/39, 2496/37, 2496/36, 2496/35, 2496/34 mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ausgewiesen werden. Auf dieser Sondergebietsfläche ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² sowie eines Gastronomiegebäudes mit einer Fläche von 200 m² vorgesehen.

Vorherige Rücksprachen mit der Regierung von Unterfranken in ihrer Funktion als Höhere Landesplanungsbehörde ergaben, dass eine Ansiedlung der oben genannten Einzelhandelseinrichtungen dann möglich ist, wenn parallel zur Ausweisung des Sondergebietes (2. Änderung) auf den übrigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet „Gröbera II“ der Ausschluss von weiteren zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen festgelegt wird (3. Änderung). Bestehende Einzelhandelseinrichtungen bleiben hiervon unberührt. Ungeachtet der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen darf auf den Flurnummern 2496/1, 2496/2, 2496/3 und 2496/4 jeweils der Gemarkung Zeil am Main auch in Zukunft ein neuer Getränkemarkt der Brauerei Göller mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² errichtet werden.

Für bislang nicht verkaufte städtische Gewerbeflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgelegt. Sich zukünftig ansiedelnde Betriebe müssen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) einhalten.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung des Sondergebietes zu schaffen und die Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde zu berücksichtigen, wird der bestehenden Bebauungsplan „Gröbera II“ in der Fassung der 1. Änderung in zwei zeitlich zusammenhängenden Bauleitplanverfahren (2. und 3. Änderung) geändert.

Der Ausschluss von weiteren Einzelhandelseinrichtungen und die Abänderung der bestehenden Schallschutzvorgaben im Rahmen dieser 3. Änderung berühren die Grundzüge der Planung nicht.



Abbildung 1: Lage im Ort, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: Bayern Atlas)



Abbildung 2: Luftbild, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: Bayern Atlas)

1.2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Stadt Zeil am Main liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Gemäß Regionalplan ist sie als Grundzentrum bestimmt. Der Planänderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 04.04.2016. Ausgenommen von diesem Änderungsverfahren sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 2496/6, 2496/7, 2496/8, 2496/39, 2496/37, 2496/36, 2496/35, 2496/34, welche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ liegen und explizit ein Sondergebiet Einzelhandel ausweisen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie in schwarzer Farbe gekennzeichnet (§ 2 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Nr. 15.13 der Anlage zur PlanZV) und wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Staatsstraße 2447, mit der Bezeichnung Haßfurter Straße (Fl.-Nr. 2377)

Im Südosten durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 2540/51, 2540/52, 2540/53, 3607/1

Im Süden durch die Grundstücke Fl.-Nrn 3608, 3609, 3610, 3611, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625

Im Westen durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 3626 und 3730



Abbildung 3: Geltungsbereich mit Flurkarte

1.3. Immissionsschutz

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte wurden bei der Aufstellung des originären Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 19.03.1999 nicht explizit geregelt. Es wurde in den Festsetzungen beschrieben, dass keine Industriebetriebe mit erheblichen Immissionen angesiedelt werden dürfen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 01.12.2015 blieben die Regelungen zum Lärmschutz unverändert. In der 2. Änderung wurde für das Sondergebiet Einzelhandel eine Neufestlegung auf tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) vorgenommen. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes Mittelsetz II sind weitere Festlegungen vorgesehen.

1.4. Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes bleiben naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Belange unverändert.

2. Verfahrenshinweise

2.1. Art des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Zeil am Main hat in seiner Sitzung am 27.07.2020 beschlossen, den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gröbera II“ zu ändern. Dies stellt die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Stadtrat weiterhin beschlossen, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Dies ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB möglich, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die zum Rechtsbegriff „Grundzüge der Planung“ vorfindbare Rechtsprechung lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass diese „Grundzüge der Planung“ – ebenso wie bei einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 BauGB – dann berührt sind, wenn es um Abweichungen von den Festsetzungen geht, die die „Grundkonzeption“ des Bebauungsplanes berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche), also die Kriterien, die den Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB ausmachen. Angesichts der beabsichtigten Änderungen ergibt die Prüfung, dass im vorliegenden Fall die „Grundzüge der Planung“ im Sinne § 13 BauGB nicht berührt werden. Demzufolge kann die Stadt wählen, ob sie ein Regelverfahren oder das vereinfachte Verfahren zur Anwendung bringen will.

2.2. Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die die des ursprünglichen Bebauungsplanes überschreiten würden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Um-

weltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planänderung ist es, sicherzustellen, dass die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 allgemein zulässigen Einzelhandelseinrichtungen als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ auf den noch unbebauten Grundstücken in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser Nutzungseinschränkung werden die Grundstücke mit den Flurnummern 2496/1, 2496/2, 2496/3 und 2496/4 jeweils der Gemarkung Zeil am Main auf denen auch zukünftig ein Getränkemarkt der Brauerei Göller mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² errichtet werden darf. Diese Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um auf den im Geltungsbereich der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücken ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuweisen. Demzufolge soll hierdurch das strukturierte Ansiedeln von Einzelhandelsbetrieben als Planungsziel der Gemeinde verfolgt und den Vorgaben der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde Rechnung getragen werden. Die von dieser 3. Änderung betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 04.04.2016, welche die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festsetzt. Demzufolge sind im Planänderungsgebiet die in § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990 enthaltenen Nutzungsarten allgemein zulässig. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO 1990 vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 kann, wenn besondere städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind. § 1 Abs. 9 BauNVO knüpft demnach an die Regelungen der Absätze 5 bis 8 an und lässt weitere Feindifferenzierungen in Bezug auf die Arten der in Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen zu. § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 erlaubt nur Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen. Notwendig ist daher, dass mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 9

BauNVO 1990 ein bestimmter Typ von baulichen Anlagen erfasst wird, im vorliegenden Fall „Einzelhandelsbetriebe aller Art“, ungeachtet des angebotenen Sortimentes. Die sonstigen „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 sowie der Katalog des § 8 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO 1990 bleiben unberührt und somit auch weiterhin allgemein zulässig. Dem in der Kommentarliteratur geforderten Bestimmtheitsgrundsatz ist hiermit ausreichend gedient. Für die Nichtzulässigkeit von allgemein in diesem Baugebiet zulässigen Anlagen bedarf es des Weiteren besondere städtebauliche Gründe. Alle Feindifferenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 müssen von einzelfallbezogenen städtebaulichen Erwägungen getragen sein. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplangebiet „Gröbera II“ soll die Entwicklung neuer Versorgungsbereiche, hier in Form des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet „Gröbera II“ ermöglichen und die zentrumsrelevanten Versorgungsbereiche innerhalb von Zeil am Main sowie derer der umliegenden Nachbargemeinden schützen.

4. Planinhalte der 3. Änderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Ausschluss von „Einzelhandelsbetrieben aller Art“ im bestehenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 auf Grundlage der in § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 genannten Voraussetzungen verbunden mit der Möglichkeit der Errichtung eines Getränkemarktes der Brauerei Göller mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2496/1, 2496/2, 2496/3 und 2496/4 der Gemarkung Zeil am Main.

4.2. Immissionsschutz

Für bislang nicht verkaufte städtische Gewerbeflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgelegt. Sich zukünftig ansiedelnde Betriebe müssen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) einhalten. Damit wird der Immissionsschutz innerhalb des Baugebietes Gröbera II und im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet Mittelsetz II sichergestellt.

Eltmann, 2020-07-22

Technisches Büro Werner



Peter Ruck