

## **B e s c h l u s s**

### **Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023**

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

#### **TOP 3.**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)**

#### **TOP 3.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

#### **TOP 3.3.2**

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.09.2022, angeschlagen am 16.09.2022, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 20.10.2022 ein Erörterungstermin angeboten, in dem eine Vertreterin des Planungsbüros TB Markert und Vertreter des Vorhabenträgers Ratisbona interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

In diesem Erörterungstermin wurden folgende Themen angesprochen bzw. Fragen gestellt:

#### **Bürger\*in 1/Teilnehmer\*in 1:**

Von welcher Seite wird der LKW zur Belieferung des Supermarktes kommen?

#### **Antwort/Abwägung:**

Die LKWs werden künftig von der neu zu bauenden Erschließungsstraße nördlich des Verbrauchermarkts die Lieferungen vornehmen.

#### **Bürger\*in 2/Teilnehmer\*in 2:**

Mittig der Fläche sind PV-Anlagen geplant; können diese auch stattdessen seitlich des Parkplatzes (auf der Westseite) als weiteren Immissionsschutz für ein potenziell künftiges Baugebiet westlich des Supermarkts platziert werden?

#### **Antwort/Abwägung:**

Die PV-Anlagen sind mittig der Stellplatzfläche geplant. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.

Bürger\*in 3/ Teilnehmer\*in 3:

Wann kann mit der Fertigstellung gerechnet werden?

**Antwort/ Abwägung:**

Nach Abschluss der Bauleitplanung (Anfang/Mitte 23) rechnet der Vorhabenträger für die Erteilung einer Baugenehmigung ein Zeitfenster von ca. 5 Monaten ein. Mit einer voraussichtlichen Bauzeit von 8 Monaten könnte der Markt bis Mitte 2024 fertiggestellt werden.

Bürger\*in 4/Teilnehmer\*in 4:

Der Planungsprozess dauert bereits sehr lange, während andere Gemeinden schneller seien.

**Antwort/ Abwägung:**

Der Vergleich mit anderen Gemeinden, in denen bereits ein konkretes Baurecht besteht, kann nicht geführt werden.

Bürger\*in 5/ Teilnehmer\*in 5:

Das schallschutztechnische Gutachten beinhaltet sehr detaillierte Voraussetzungen zum Immissionsschutz; ist eine reale Umsetzung/Durchsetzung möglich und vorgesehen?

**Antwort/Abwägung:**

Die Umsetzung kann Bestandteil im Mietvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Marktbetreiber sein. Zudem können bauliche Maßnahmen wie z.B. Schranken eingesetzt werden falls hierfür Bedarf bestünde.

Im Nachgang wiederholten Bürger und Bürgerin in 2/Teilnehmer und Teilnehmerin 2 ihre Ausführungen nochmals schriftlich am 26.10.2022 gegenüber der Gemeinde wie folgt:

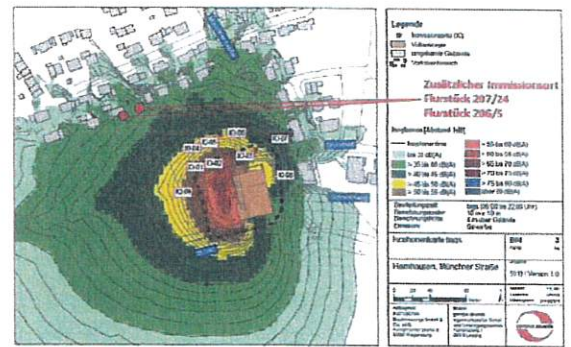
„Einwendungen zum ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ und ‚Wohnen und Leben am Kramer Kreuz‘

...hiermit stellen wir Ihnen wie folgt unsere Einwendungen zu o.g. Baugebiet form- und fristgerecht zu. Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für einvernehmliches Nebeneinander zwischen Nahversorgung und bestehender bzw. künftiger Wohnbebauung.

- In der schalltechnischen Untersuchung vom 01.06.2022 ist das bestehende Wohngebiet ‚Brunnenfeld‘ nicht als Wohngebiet klassifiziert (S. 9, Abb. 1, gelbe Markierung, s.u.). Auch mit aufgehobenem Bebauungsplan handelt es sich weiterhin um ein reines Wohngebiet, für das die gültigen Immissionsrichtwerte anzusetzen sind. Insbesondere für den südlichen unverbauten Rand des reinen Wohngebietes (S. 43, im Bereich der roten Markierung s.u.) sollte ein ausdrücklicher Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erfolgen.



ABBILDUNG 1: rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld des Vorhabens sowie angedachte und mögliche Nutzungen von angrenzenden Flächen (unmaßstäblich)



Schalltechnische Untersuchung S.43

- Laut schalltechnischer Untersuchung ist während der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr die Nutzung der äußeren Stellplätze (S. 24) und eine Nachtlieferung mit einem LKS (S. 26) auszuschließen. Für eine dauerhaft wirksame Umsetzung dieser Anforderungen im realen Betrieb fordern wir eine zeitgesteuerte Schranke an der Einfahrt zum Betriebsgelände. Akustische Rückfahrwarner der LKW sind auf dem Betriebsgelände abzustellen (S. 12). Eine Umsetzung dieser Anforderung im realen Betrieb erscheint aus organisatorischen und rechtlichen Gründen äußerst fragwürdig.
- In der schalltechnischen Untersuchung wird ein mögliches Neubaugebiet westlich des Vorhabens als Mischgebiet ausgewiesen (S. 9, Abb. 1), die Untersuchung weist am Immissionsort IO 09 auf dem Acker eine sehr knappe Unterschreitung der Grenzwerte für ein Mischgebiet aus (S. 23, Tab. 18). Die hohen schalltechnischen Emissionen, ausgehend vom Marktplatz, wirken sich stark limitierend auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines künftigen Baugebietes aus. Die Immissionen im westlich angrenzenden Gebiet können signifikant reduziert werden, wenn nicht – wie optional geplant – die mittleren, sondern die äußeren Stellplätze mit einer PV-Anlage überdacht werden. Mit dieser Maßnahme bleibt eine optionale Wohnbauentwicklung nach Westen auch künftig städtebaulich angemessen gestaltbar und Verschwendung wertvollen Baugrundes durch eine eingeschränkte Bebauung wird vermieden.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, oben genannte Punkte bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sollten als verbindliche Auflagen in den Genehmigungsbescheid und in den Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.“

### Abwägung:

Die Klassifizierung des Baugebiets „Brunnenfeld“ als Wohngebiet wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die genannten Orte werden ergänzend als Immissionsorte in das überarbeitete Gutachten aufgenommen. Der südliche Randbereich der benachbarten Grundstücke wurde aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich aus gutachterlicher Sicht nicht als kritisch betrachtet bzw. führen diese nicht zu weiterführenden Auflagen der Anlage.

Die Nutzung der Pkw-Stellplätze innerhalb des Sondergebiets wird durch die geltenden Ladenöffnungszeiten auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr eingeschränkt. Zudem wird eine Unzulässigkeit von Nachanlieferungen durch LKW zusätzlich im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger verankert.



Aufgrund der getroffenen Festsetzung erscheinen weitere Maßnahmen zum Ausschluss einer Nutzung zur Nachtzeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig. Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Vorsorglich für deren Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Für den Bereich westlich des Geltungsbereiches liegt keine Planung vor, für die ein immissionsfachlicher Schutzanspruch geltend gemacht werden könnte. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin stattgefunden hat. Ebenfalls werden die Äußerungen von Bürger\*in 1/Teilnehmer\*in 1, 3, 4 und 5 zur Kenntnis genommen und sich die Abwägung zu Eigen gemacht. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen von Bürger\*in 2/ Teilnehmer\*in 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs wird im Westen des Plangebietes durch Aufnahme eines weiteren Baufensers für Stellplatzüberdeckungen erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 26.04.2023

Andrea Fischböck

