LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT-NR.: 22

Markt Mitterfels

Gemarkung: Mitterfels
Gemeinde: Markt Mitterfels
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Aufstellungsbeschluss	
Auslegungs- und Billigungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Unterrichtung der Bürger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Auslegung mit Begründung	
Unterrichtung der Bürger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Inkrafttreten	

Ortsüblich bekannt gemacht durch: .....

ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 25. 07.2019
1. ÄNDERUNG: 21.11.2019

ZiSSLERARCHiTEKTUR

ZISSLER ARCHITEKTUR GMBH
Ebenpaint 9 · 93170 Bernhardswald
Tel. 09407 90700 · Fax 94073529
info@zissler-architektur.com
www.zissler-architektur.com

Karl Zißler, Architekt,
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

DECKBLATT NR. 22
ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Gemarkung: Mitterfels
Gemeinde: Mitterfels
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Unterlage	Bezeichnung der Entwurfsunterlage	Blatt / Seite
1	Begründung	2 – 5
2	Deckblatt Nr. 22 Landschaftsplan	1

Inhalt

1. Begründung zur Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 22 2
„Mischgebiet mit Änderung Teilfläche (MI I) zum Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße“ 2
1.1. Aufstellungsbeschluss 2
1.2. Anlass, Ziel- und Zweck der Planung 2
1.3. Städtebauliche Entwicklung / Grundzüge der Planung / Ziele der Raumordnung 2
1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit 2
1.5. Geplante bauliche Nutzung 3
1.6. Flächennutzungsplan 3
1.7. Verkehrsanbindung 3
1.8. Ver- und Entsorgung 4
1.9. Imissionsschutz 4
1.10. Anbauverbotszone 5
1.11. Arten- und Biotopausstattung 5
1.12. Grünordnungskonzept 5
1.13. Brandschutz 5
1.14. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB 5

1. Begründung zur Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 22 „Mischgebiet mit Änderung Teilfläche (MI I) zum Sondergebiet Nahversorgung an der Aschaer Straße“

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 25.07.2019 hat der Markt Mitterfels die Änderung des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 22 „Mischgebiet mit Änderung Teilfläche (MI I) zum Sondergebiet Nahversorgung (SO_N) an der Aschaer Straße“ beschlossen.

1.2. Anlass, Ziel- und Zweck der Planung

Der Markt Mitterfels beabsichtigt die Änderung der Nutzung einer Teilfläche des als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches an der Aschaer Straße / Haselbacher Straße zu einem Sondergebiet Nahversorgung.
Die Änderung ist notwendig, um den bestehenden Verbrauchermarkt sowie den Getränkemarkt durch die Erweiterung der Verkaufsflächen langfristig zu sichern.
Der Markt Mitterfels stellt parallel zu diesem Verfahren einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Deckblatt Nr. 1 „Mischgebiet mit Änderung Teilfläche (MI I) zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb an der Aschaer Straße“ auf.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ebenso in diesem Parallelverfahren.

1.3. Städtebauliche Entwicklung / Grundzüge der Planung / Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist derzeit als MI-Gebiet ausgewiesen.

Im Regionalplan der Region 12 Donau-Wald liegt der Markt Mitterfels als Kleinzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft östlich der Entwicklungsachse Straubing-Cham im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Die Planung sieht vor, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sowie des Getränkemarktes zu vergrößern. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes findet in einem Teilbereich am nördlichen Gebäudeverlauf statt, die des Getränkemarktes im südlichen Teil des Gebäudekomplexes

1.4. Geltungsbereich / Größe / Beschaffenheit

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 381, 379, 379/1, 379/2, 383/3 mit der Nutzungsänderung zum Sondergebiet Nahversorgung (SO_N) speziell auf den Flurnr. 384 und 386 der Gemarkung Mitterfels.

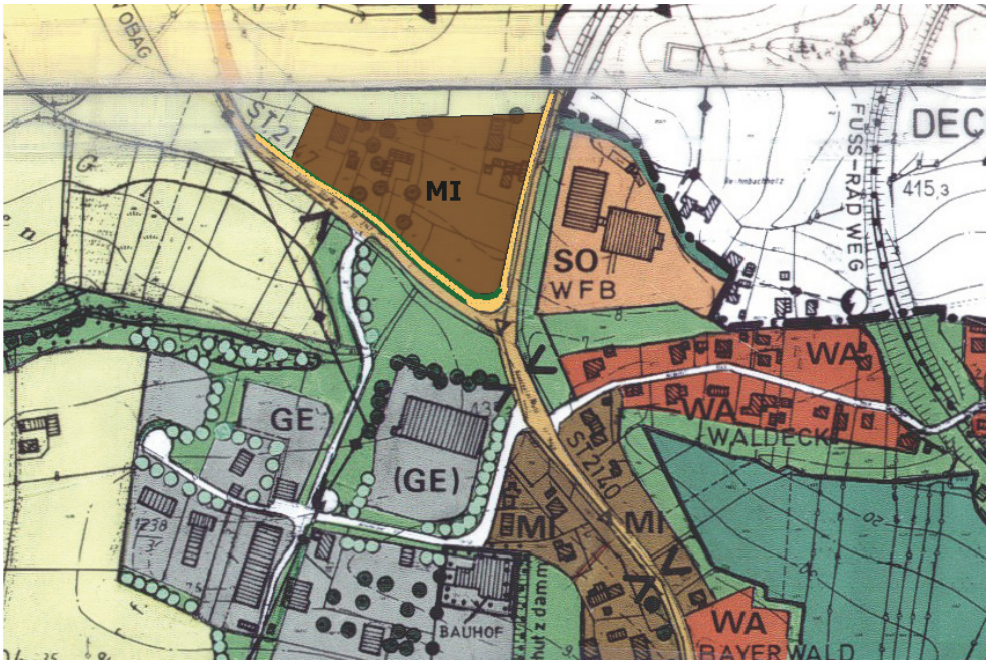
Die Fläche ist nahezu identisch mit der bisherigen MI I-Fläche des Gebietes.

1.5. Geplante bauliche Nutzung

Der seit ca. 10 Jahren bestehende Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt bedürfen einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen. Der Standort an sich hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Veränderung vor Ort vorzunehmen.

1.6. Flächennutzungsplan

Die Nutzungsänderung einer Teilfläche im bisherigen MI führt im Parallelverfahren zur Ausweisung eines Teilbereiches zu Sondergebiet Nahversorgung (SO_N) im Deckblatt Nr. 28 des parallel aufgestellten Flächennutzungsplanes aus. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Grundflächenzahlen sowie Geschossflächenzahlen bleiben im Wesentlichen bestehen.



(Flächennutzungsplanausschnitt unmaßstäblich)

1.7. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Staatsstraße 2140 (Haselbacher Straße) nach Rogendorf und die Staatsstraße 2147 (Aschaer Straße) angebunden.
Die Verkehrserschließung innerhalb des Geltungsbereiches sowie innerhalb des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ändern sich nicht und ist somit gesichert. Bestehende Geh- und Fahrtrechte bleiben erhalten.

1.8. Ver- und Entsorgung

1.8.1 Technische Infrastruktur
Bei der Ver- und Entsorgung gelten die Bedingungen des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
Die Erschließung der Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz erfolgen. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.

1.8.2 Trinkwasserversorgung
Die Wasserversorgung wird über das vorhandene Versorgungsnetz über das gemeindliche Wasserleitungsnetz sichergestellt.

1.8.3 Schmutzwasser
Die Abwasserentsorgung in Verbindung mit Niederschlagswasser erfolgt über das örtliche Kanalnetz in das bestehende Entwässerungssystem.

1.8.4 Stromversorgung
Die Grundversorgung im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) mit elektrischer Energie wird über das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freigehalten werden müssen, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Ebenso wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Der Trafostandort und die im Plan gekennzeichnete Erweiterungsfläche sind mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen.

1.8.5 Telekommunikation
Die Versorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

1.8.6 Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung findet über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing statt.

1.9. Imissionsschutz

Im Westen des Plangebietes befindet sich das Mischgebiet MI mit Ortsrandbebauung. In diesem Mischgebiet dürfen keine höheren Geräuschemissionen als 60 DB (A) am Tage und 45 DB(A) in der Nacht auftreten.

Eine Veränderung von Immissionen hinsichtlich der Zunahme von Verkehr bzw. Veränderung von MI zu „Sondergebiet Nahversorgung (SO_N)“ ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet schließt im Osten getrennt durch die Staatsstraße 2140 an ein Sondergebiet SO_{WFB} an.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gelegentlich Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

1.10. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone wird gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand auf beiden Staatsstraßen reduziert und ist zu beachten. Die Anfahrtssichtfelder von 5 m / 70 m in die Staatsstraße und 3 m / 30 m auf Geh- und Radweg sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

1.11. Arten- und Biotopausstattung

Im Plangebiet selbst sind keine kartierten Biotope vorhanden.
Der Erweiterungsbereich der Bebauung im Norden erstreckt sich über den bestehenden randlichen Grundstücksbewuchs eines Privatgartens.
Die südliche Erweiterung des bestehenden Getränkemarktes findet auf vorhandenen Stellplatzflächen statt.

1.12. Grünordnungskonzept

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Norden wird eine bestehende randliche Eingrünung einer Gartenfläche entfernt, sodass ein 4 m Breiter Pflanzstreifen durch Zuerwerb von 1 m Breite vom Nachbarn entsteht. Diese wird jedoch in gleicher Weise unmittelbar anschließend durch eine Neuanpflanzung mit autochtonen Gehölzen ersetzt.

1.13. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher gewährleistet. Für die geplanten Erweiterungen ist im Zuge der Eingabeplanung ein Brandschutzkonzept vorzulegen.

1.14. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für den Geltungsbereich des Landschaftsplanes sowie vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wird auf den bestehenden Umweltbericht mit den darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen, da er sich sowohl von den Ausmaßen als auch von den Festsetzungen der GRZ und GFZ nicht verändert.