

## **BEGRÜNDUNG**

zur

**Bebauungsplan-Änderung "Gewerbegebiet Ottenhof Süd"**

**Markt Plech**

**Landkreis Bayreuth**

Vorentwurf vom 13.11.2020

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GEPLANTE ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ</b>	<b>5</b>
6.1	Einwirkungen auf das Baugebiet	5
6.2	Auswirkungen des Baugebietes	5
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>6</b>

**ANLAGEN**

**ANHANG**

---

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Der Markt Plech verfügt im Ortsteil Ottenhof über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ottenhof Süd“, der aus dem Jahr 2008 stammt. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig bebaut.

Für den im Gebiet bestehenden REWE-Markt stehen folgende Änderungen an:

- Ausgliederung und Verlagerung des bestehenden Getränkemarktes aus dem REWE-Gebäude in das aktuell leerstehende Gebäude Haus-Nr. 6 des bestehenden Fachmarktriangles
- Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 872 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>

Diese Änderung soll folgenden Zielen dienen:

- Stärkung und Sicherung des Standorts des REWE-Marktes für die Zukunft
- Erhöhung der Verkaufsfläche für Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Fleisch, Wurst, Käse
- Verdichtung des Sortiments von regionalen und Bio-Produkten
- Erweiterung des Angebots für Convenience-Produkte
- Aufnahme spezifischer Randsortimente wie vegane oder laktosefreie Produkte, zur Schließung von Versorgungslücken, da diese Produkte in der Regel nur in Ober- und Mittelzentren angeboten werden
- Anpassung an die demographische Entwicklung zur Verbesserung der Präsentation und Erreichbarkeit der Waren für die alternde Bevölkerung (niedrigere Regalhöhen, breitere Flure)

Des Weiteren soll in den bestehenden REWE-Markt ein Backshop integriert werden, womit das Angebot des Marktes ergänzt wird.

Der Auftrag zur Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Ottenhof Süd“ erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes auf 1.200 m<sup>2</sup> wird die Grenze zur Großflächigkeit erreicht, weshalb die bauliche Nutzung von *Gewerbegebiet* in *Sondergebiet* erfolgen muss. Dazu ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Integration des Backshops ist hinsichtlich der Obergrenze der Verkaufsfläche landesplanerisch nicht relevant.

Die künftige Nutzung für die Haus-Nr. 6 als *Getränkemarkt* ist landesplanerisch ebenfalls nicht relevant; hier kann die bauliche Nutzung *Gewerbegebiet* ohne Planverfahren beibehalten werden.

Mit einer Entfernung von etwas über 500 m zur Ortschaft Ottenhof ist der Standort noch fußläufig erreichbar und kann daher noch als integriert bezeichnet werden.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

13.11.2020	Aufstellungsbeschluss
13.11.2020	Beschluss zum Vorentwurf
	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
	Billigungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung des öffentlichen Auslegung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
	Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung Satzungsbeschluss (nach vorheriger Genehmigung der FNP/LSP-Änderung)

### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Ottenhof Süd“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Flur-Nr. 1656/1, Gemarkung Plech

Im Osten: durch die Flur-Nr. 1656, Gemarkung Plech

Im Süden: durch die Flur-Nr. 1656, Gemarkung Plech

Im Westen: durch die Flur-Nr. 1656/2 (Erschließungsstraße für den Gewerbepark Schönthal) und Teile der Flur-Nr. 1656/1, Gemarkung Plech

---

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1656/1, Gemarkung Plech, mit insgesamt ca. 0,6818 ha.

### **3 GEPLANTE ÄNDERUNG**

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Ein solches Sondergebiet dient für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Dies ist vorliegend der Fall, da die Verkaufsfläche mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und die Grenze zur landesplanerisch relevanten Großflächigkeit erreicht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden, über 60 m langen Baukörpers des REWE-Marktes wird die bisher offene Bauweise in abweichende Bauweise geändert, um Baukörperlängen von mehr als 50 m zu ermöglichen.

### **4. UMWELTBELANGE**

Die vorliegende Änderung führt nicht zu einer erhöhten Versiegelung und somit zu keiner Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

### **5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die Änderung der Verkaufsfläche sowie die Änderung der Gebietsnutzung haben keine Auswirkungen auf die bestehende Erschließung. Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die bereits bestehende Straße „Gewerbepark Schönthal“ und ist somit sichergestellt. Auch die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen unverändert über die bestehenden Einrichtungen. Dies gilt auch für die Stromversorgung und die Telekommunikation.

### **6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ**

#### **6.1 Einwirkungen auf das Baugebiet**

Einwirkungen sind - wie schon bisher - durch Gewerbe- und durch Verkehrslärm möglich. Mit der vorliegenden Änderung des Gebietscharakters ist jedoch keine Änderung des Schutzcharakters verbunden, so dass keine Verschlechterung auftritt.

#### **6.2 Auswirkungen des Baugebietes**

Gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie geht mit der Erhöhung der Verkaufsfläche eine Erhöhung der Nutzerfrequenz der Kundenparkplätze einher. Bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und 0,10 Bewegungen pro qm Nettoverkaufsfläche und Stunde zwischen 7.00 und

20.00 Uhr ergibt sich am nächstliegenden Wohnhaus (Flur-Nr. 81, ca. 500 m westlich des Rewe-Marktes) der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Beurteilungspegel.

**Tabelle 1: Parkplatz-Lärm**

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
Flur-Nr. 81	WA	EG	O	55	40	27,2		---	
		1.OG		55	40	27,3		---	

SW = Stockwerk; HR = Himmelsrichtung; RW,T bzw. RW,N = Richtwert tags bzw. nachts; LrT bzw. LrN = Beurteilungspegel tags bzw. nachts; LrT,diff bzw. LrN,diff = Überschreitung tags bzw. nachts

Der Beurteilungspegel wird um fast 28 dB(A) unterschritten. Damit ist das 6-dB-Kriterium gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm erfüllt, wonach bei einer neuen Zusatzbelastung, die den Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, keine Ermittlung der bestehenden Vorbelastung erforderlich wird, da die Zusatzbelastung keinen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung am Immissionsort beiträgt.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Änderungsverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Bayreuth
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Hof
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost
7. Staatliches Bauamt Bayreuth
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth
9. PLEdoc GmbH, Essen
10. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
13. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
14. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Bayreuth
15. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
16. Freiwillige Feuerwehr Plech e. V.
17. Kreisbrandrat Hermann Schreck

### Nachbargemeinden, -landkreis, -regierungsbezirk:

18. Stadt Betzenstein (VG)
19. Stadt Velden a. d. Pegnitz (Lkr. Nürnberger Land)
20. Markt Neuhaus a. d. Pegnitz
21. Stadt Pegnitz
22. Landratsamt Nürnberger Land
23. Regierung von Mittelfranken

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

---

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 02.11.2020  
Sf-Ku-19.069.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

