

# **Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch**

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Straßkirchen vom 04. Juni 2018

**1065 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Einzelhandel“ auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nr. 496 Gemarkung Straßkirchen**  
**hier: Vorstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB**

## **Sach- und Rechtslage:**

Mit Beschluss vom 04.09.2017 wurde Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ durch den Gemeinderat beschlossen. Vom Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska wurde ein entsprechender Planentwurf inkl. Begründung vorgelegt.

Die Firma Immo Projekt GmbH aus Eggenfelden wird im Auftrag von Herrn Günter Mikes auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 496 Gemarkung Straßkirchen einen EDEKA-Verbrauchermarkt errichten. Geplant ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.199 m<sup>2</sup> und einer Produktpalette von ca. 28.000 Produkten. Die gesamte Marktfläche wird ca. bei 1.600 m<sup>2</sup> und die Geschoßfläche zwischen 1.700 und 1780 m<sup>2</sup> liegen. Der Bebauungsplan umfasst auch eine mögliche Erweiterungsfläche für ggf. spätere Anbauten. Für den Markt werden insgesamt 97 Parkplätze errichtet. Die Fertigstellung und Eröffnung ist spätestens für April 2020 vorgesehen. Um dies realisieren zu können ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren notwendig. Es ist dafür ein Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Einzelhandel“ aufzustellen.

Das ca. 8000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsrand von Straßkirchen und wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 8, im Osten durch die Restteilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 496, im Süden durch zwei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Fl.-Nr. 495 und 495/1) und im Westen durch die Ohmstraße.

Hr. Eska und Hr. Heigl vom Landschaftsarchitekturbüro Eska zeigten an Hand des Planentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dem Gemeinderat die Ausmaße, die planlichen und textlichen Festsetzungen auf. Herr Rieger teilte mit, dass die Investoren bereits vor der ersten Auslegung ein Schallschutzgutachten beauftragt haben, welches bescheinigt, dass für die sensible Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr die Grenzwerte an den Immissionsorten eingehalten werden und sogar zum Teil erhebliche Sicherheitszuschläge enthalten sind. Das Gutachten wird in den Auslegungen den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Der gesamte Verkehr wird über die Ohmstraße abgewickelt. Eine weitere Zufahrt direkt zur Bundesstraße 8 ist nicht genehmigungsfähig. Die Anzahl der geplanten Parkplätze ist auch für eine mögliche Markterweiterung mehr als ausreichend, da baurechtlich grundsätzlich beim jetzigen Planungsstand auch 42 Parkplätze ausreichen würden.

Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren erst näher geprüft. Vorgesehen ist, die Schmutzwasserentsorgung ggf. über einen Kanal in der Ohmstraße oder der Bundesstraße 8 zu bewältigen. Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich vollständig auf der Fläche versickert werden. Hierzu werden aber die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange insbesondere des Wasserwirtschaftsamtes abgewartet, bevor konkretere Planungen angestellt werden. Die Parkplatzflächen werden auf alle Fälle mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgestaltet.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl würde eine zweigeschossige Bebauung zulassen. Geplant ist derzeit aber lediglich ein eingeschossiges Gebäude, für das derzeit die Bauantragsunterlagen erstellt werden.

**Beschluss:**

Mit dem vorgelegten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit Datum vom 04.06.2018 besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planentwürfe die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesamtzahl 17	anwesend und stimmberechtigt 17	Ja-Stimmen 17	Nein-Stimmen 0
---------------	---------------------------------	---------------	----------------

Straßkirchen, 07. Juni 2018

Gez.

Dr. Christian Hirtreiter,  
Erster Bürgermeister

