GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 66.0 Schweitenkirchen West – „Sondergebiet Einzelhandel“

Begründung

zur Planfassung vom 14.02.2023

Projekt-Nr.: 6142.002

Auftraggeber: **ALUEDA Südbayern GmbH**

Ingolstädter Straße 120
85080 Gaimersheim

Gemeindeverwaltung: Gemeinde Schweitenkirchen
Hauptstraße 29
85301 Schweitenkirchen
Telefon: 08444 9275-0
Fax: 08444 9275-26
E-Mail: info@gemeinde-schweitenkirchen.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 4

2 Bauleitplanung ... 4

3 Beschreibung des Plangebiets ... 4

3.1 Lage ... 5

3.2 Beschaffenheit ... 5

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen ... 6

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 6

4.2 Regionalplan ... 8

4.3 Flächennutzungsplan ... 10

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 11

5 Ziele und Zwecke der Planung ... 11

6 Planerisches Konzept ... 12

7 Festsetzungen ... 13

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 13

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ... 13

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 14

7.4 Gestalterische Festsetzungen ... 14

7.5 Grünordnerische Festsetzungen ... 16

7.6 Sonstige Festsetzungen ... 17

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ... 18

8.1 Umweltschutz ... 18

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 19

8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche ... 21

8.4 Artenschutz ... 21

9 Weitere Belange ... 22

9.1 Immissionsschutz ... 22

9.2 Denkmalschutz ... 23

9.3 Klimaschutz ... 23

9.4 Boden- und Grundwasserschutz ... 25

9.5 Hochwasser- und Überflutungsschutz 26

10 Ver- und Entsorgung.....27

10.1 Verkehrliche Erschließung.....27

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser 28

10.3 Wasserversorgung 29

10.4 Abwasserentsorgung.....30

10.5 Abfallentsorgung 30

10.6 Weitere Versorgungsleitungen 30

11 Flächenbilanz 30

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets 6
Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans 9
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschl. Änderungsverfahren.....10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffsermittlung.....20
Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....23
Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....24
Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung, Nickol & Partner, Gröbenzell, vom 15.06.2022 (P.Nr. 12731-01)
Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ing.-Büro Greiner, Germering, vom 17.01.2023, (Bericht Nr. 221124 / 3)
Anlage 3: Flächenbezug Ökokontofläche, Ökoagentur Bayern (Plan und Tabelle vom 24.08.2022)
Anlage 4: Geländeschnitte zum Bebauungsplan, Fassung vom 14.02.2023

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat am 10.03.2022 in einem Grundsatzbeschluss entschieden, der geplanten Umsiedlung des Edeka-Marktes im Hauptort zuzustimmen und die notwendigen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Am 05.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Flächennutzungsplanänderungs- und des Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens im bisherigen Außenbereich zu schaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen geändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Die Gemeinde Schweitenkirchen greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Schweitenkirchen befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie liegt in der Planungsregion Ingolstadt in der Hopfenanbauregion Hallertau. Von Ingolstadt und München ist sie jeweils gut 30 Kilometer entfernt und über die Anschlussstelle Schweitenkirchen an der BAB 9 unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit einer Regionalbuslinie und dem Rufbus ist Schweitenkirchen an Pfaffenhofen angebunden (Haltestelle am Rathaus und am Sportplatz in Schweitenkirchen).

Neben dem Hauptort Schweitenkirchen gehören weitere 41 Ortsteile, die sich auf sechs Gemarkungen verteilen, zum Gemeindegebiet. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Schweitenkirchen.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schweitenkirchen unmittelbar südlich der Hauptstraße (St 2045), die Schweitenkirchen mit der Anschlussstelle an der BAB 9 und weiter mit der Kreisstadt Pfaffenhofen verbindet. Es grenzt im Süden an die Raffenstettener Straße, die wiederum den nördlichen Abschluss der Wohngebiete zwischen Schweitenkirchen und Raffenstetten bildet. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen vorhandenen Parkplatz mit Baum- und Gehölzbestand und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Marktes wird eine direkte Zufahrt von der St 2045 mit Linksabbiegespur am nordöstlichen Rand des Plangebiets errichtet. Über die ST 2045 ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Anschlussstelle an der BAB 9 liegt rund 600 m entfernt.

Für Fuß- und Radfahrer ist südlich der St 2045 die Errichtung eines separaten Geh- und Radweges vorgesehen, der bis zum Markt errichtet werden soll. Zur späteren Weiterführung in Richtung Westen werden Flächen freigehalten. Über den Fuß- und Radweg ist eine verkehrssichere Verbindung zur Ortsmitte von Schweitenkirchen, mit den dort ansässigen Geschäften und Läden, gesichert. In gleicher Weise ist die Rufbushaltestelle am Sportplatz erreichbar; einen innerörtlichen Busverkehr gibt es in Schweitenkirchen nur entlang der Hauptstraße beispielsweise zum Rathaus. Eine weitere Fußgänger-Anbindung ist im Süden des Plangebiets vorgesehen, um von den angrenzenden Wohngebieten südlich der Raffenstettener Straße eine direkte Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schweitenkirchen Teilflächen der Flurstücke Nr. 436 (landwirtschaftlich genutztes Flurstück) und 104/1 (Straßenparzelle). Es ist rund 1,45 ha groß.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Bis auf eine sehr geringe Anzahl von Gehölzen im Nordosten sind keine gliedernden Grünstrukturen vorhanden.

Das Gelände fällt steil von Norden nach Süden hin ab. Die St 2045 liegt am westlichen Rand des Plangebiets auf 516 m ü. NHN und fällt zur Ortslage hin leicht auf 515 m ü. NHN ab. Am südlichen Rand liegt das Plangebiet am Tiefpunkt auf rund 502 m ü. NHN, wobei die Raffenstettener Straße bis zur Einmündung auf die St 2045 ansteigt. Ein Teil des Geländegefälles wird unmittelbar südlich an der Hauptstraße (St 2045) von einer 3 – 4 m hohen Böschung überwunden; der restliche Teil des Plangebiets fällt stetig ab.

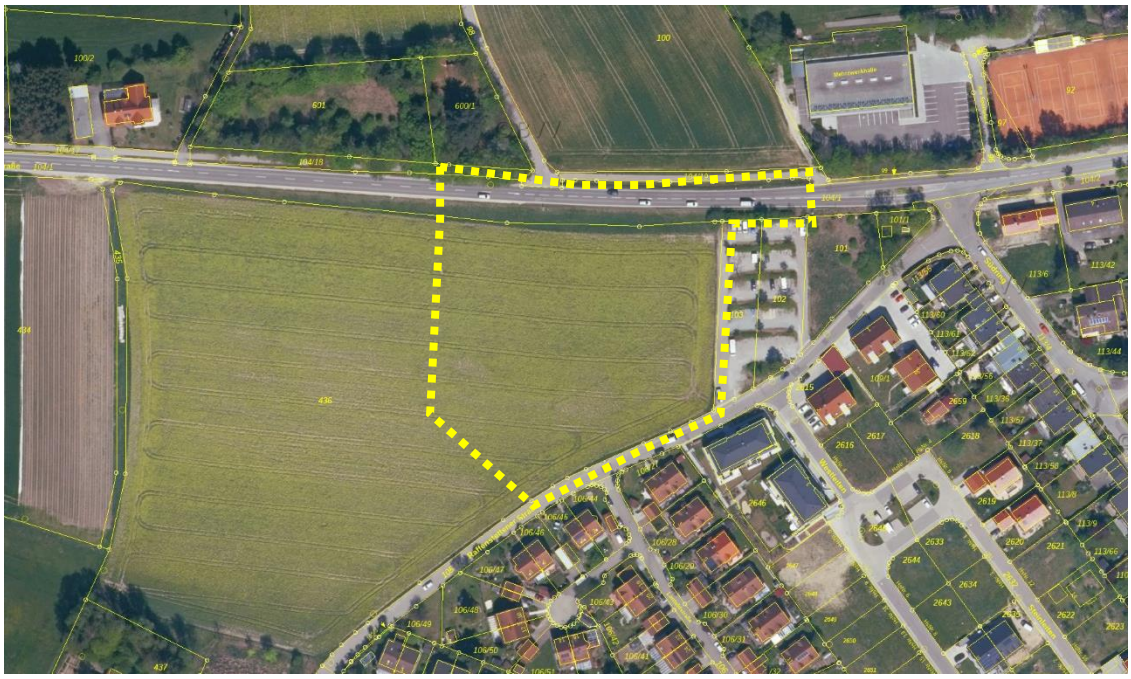

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets[1]

Schutzgebiete jeglicher Art oder amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Schweitenkirchen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Es werden folgende zu beachtende Grundsätze benannt:

2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- er seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

[1] Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, abgerufen am 11.07.2022, o.M., mit Kennzeichnung Plangebiet

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werde."

2.2.5 (G) „Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

Das Landesentwicklungsprogramm enthält ferner folgende für das vorliegende Projekt relevante Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten:

5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unter-liegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.

Die Vorgaben der Landesplanung werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt. Schweitenkirchen ist als zentraler Ort grundsätzlich zur Aufnahme dieser Betriebsart in der geplanten Größe

zur Grundversorgung geeignet. Der Standort ist städtebaulich integriert, da er sich zwar in Ortsrandlage befindet, allerdings unmittelbar am Hauptort, und benachbart große zusammenhängende Wohngebiete vorhanden sind, die sich weiter von der Ortsmitte weg erstrecken. Auf eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger- und Radfahrer aus der Ortsmitte und dem benachbarten Wohngebiet heraus bei der Projektierung geachtet. Über den neu geplanten Fuß- und Radweg ist die nächstgelegene Bushaltestelle am Sportplatz fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auf der Höhe der Sportanlagen ist an der Hauptstraße eine Bushaltestelle vorhanden, die von einer Regionalbuslinie und vom Rufbus der Gemeinde Schweitenkirchen bedient wird. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet ist die Errichtung einer weiteren Haltemöglichkeit unmittelbar am geplanten Lebensmittelmarkt nicht sinnvoll. Zur Verbesserung des ÖPNV, insbesondere der Busverbindungen, wird auf Landkreis-Ebene derzeit ein Konzept überarbeitet und zeitnah in Umsetzung gebracht werden. Die Verbesserung betrifft auch die Linie Schwei-tenkirchen – Gewerbepark – Pfaffenhofen. Damit sind die Belange des ÖPNV ausreichend berücksichtigt, so dass derzeit kein weiterer projektbezogener Handlungsbedarf gesehen wird.

Unter Beachtung der im Nahbereich der Gemeinde Schweitenkirchen vorhandenen Kaufkraft kann gem. Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 24.09.2020 der Umsiedlung mit Vergrößerung nur zugestimmt werden, wenn für den Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und für den Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von max. 400 m² vorgegeben wird. Zudem muss es sich bei dem Getränkemarkt um einen eigenständigen Betrieb handeln (eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume), der unabhängig vom Lebensmittelmarkt betriebe, geöffnet und geschlossen werden kann.

Die Voraussetzungen werden im Rahmen der Bauleitplanung beachtet und geeignete Regelungen in den Bebauungsplan bzw. in städtebauliche Verträge aufgenommen.

Der landesplanerische Hinweis, dass die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist, kann aufgrund der Flächengröße und der sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenze, GRZ, Höhenentwicklung) als ausreichend beachtet angesehen werden.

4.2 Regionalplan

Schweitenkirchen liegt am südöstlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan der Region ist Schweitenkirchen als Grundzentrum (ehem. Kleinzentrum) und „besonders zu entwickelnder Ort“ dargestellt. Schweitenkirchen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Das nächstgelegene Mittelzentrum Pfaffenhofen liegt nordwestlich in rund 8 km, das nächstgelegene Oberzentrum Freising (Region München) südöstlich in rund 16 km Entfernung.

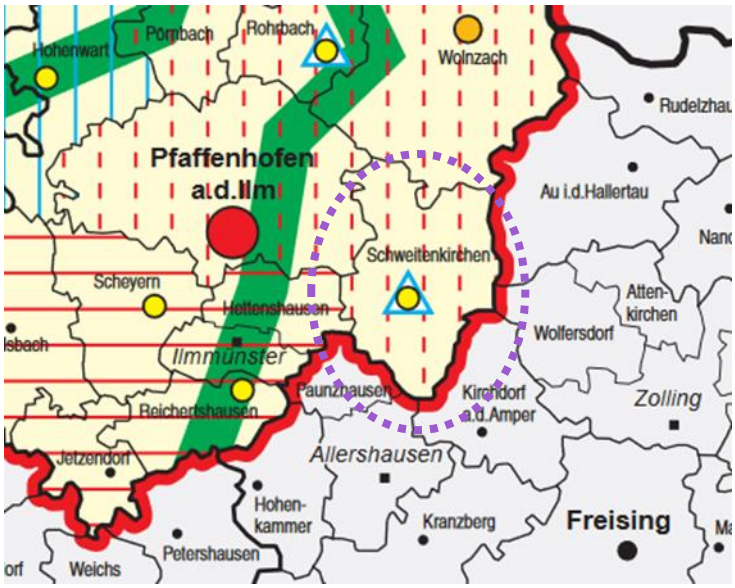

Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans[2]

Schweitenkirchen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

A II 1 (G) Ländlicher Raum

Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.

Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.

Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Zum Bereich „Handel“ trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.

3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

3.2.2 (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten - einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

[2] Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 16.05.2013, mit Kennzeichnung der Gemeinde, o.M.

Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.

3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Neufassung von 1983) ist der westliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche, der östliche Teil als sonstige Grünfläche dargestellt.

Nach Beachtung der durchgeführten Änderungsverfahren stellt sich das Plangebiet und sein Umfeld auf Flächennutzungsplanebene wie folgt dar:

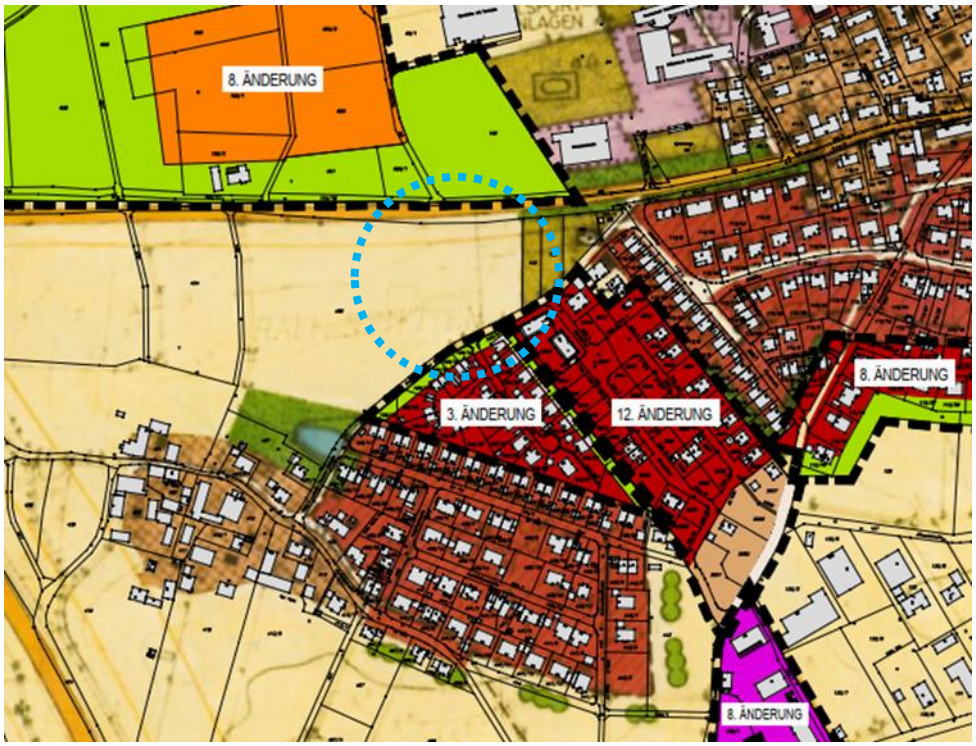

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan einschl. Änderungsverfahren

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit der 22. Flächennutzungsplanänderung geändert. Die landwirtschaftliche Fläche wird in ein Sondergebiet umgewidmet und benachbarte Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Bebauungspläne „Schweitenkirchen Süd“ und „Sport- und Spielanlagen Schweitenkirchen“ – 1. Änderung umfassen zur Sicherung der Erschließung jeweils Teile der Straßenverkehrsfläche der St 2045 westlich der Einmündung des Südrings. Die Pläne werden in diesen Bereichen überlagert und damit formal auch geändert. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Die Bebauungspläne südlich der Raffenstettener Straße sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan „Erweiterung des Schul- und Sportzentrums Schweitenkirchen“ nördlich der St 2045 wird von der Planung ebenfalls nicht geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhandene Lebensmittelmarkt im südlichen Teil von Schweitenkirchen übernimmt eine bedeutende Funktion in der wohnortnahen und dezentralen Versorgung des Hauptortes und seiner Ortsteile. Der Standort führt allerdings aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs zum Markt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den angrenzenden betroffenen Wohngebieten. Mit der Verlagerung des Marktes an einen verkehrsgünstigeren Standort verfolgt die Gemeinde ferner das Ziel, die Lebensmittelversorgung langfristig zu stärken und sichern. Dazu gehört eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche, der zum einen eine Angebotserweiterung, aber auch einer Attraktivierung für die Kunden durch eine Verbesserung der Warenpräsentation, zu Grunde liegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Ausweisung eines Sondergebiets „Lebensmittel-Einzelhandel“ in bedarfsorientierter Größe,
- Stärkung der Erreichbarkeit des Standortes im Norden und im Süden für verschiedene Verkehrsteilnehmer,
- Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor störenden Auswirkungen, durch z.B. Lärm- oder Blendschutz, Eingrünungsmaßnahmen etc.,
- Schutz des Ortsbilds durch Reglementierung der Gebäudegröße und -gestaltung einschließlich der Werbeanlagen, sowie der Geländemodellierung,
- Einbindung in das Landschaftsbild durch Begrünungsvorgaben und Pflanzgebote, besonders am zukünftigen Ortsrand und im Übergang zur Wohnbebauung,
- Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte.

Zur Vorbereitung des Bauvorhabens wurde eine Bodenuntersuchung und eine schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung besonders beachtet werden. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgabe wurde eine Potentialuntersuchung in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird zugunsten der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zurückgestellt.

6 Planerisches Konzept

Die großen Höhendifferenzen zwischen der Hauptstraße und dem Plangebiet sowie das fallende Gelände stellen für die Planung eine Herausforderung dar, da gerade Einzelhandelsbetriebe große ebene Flächen für das Marktgebäude selbst und die dazugehörenden Stellplatzflächen benötigen. Die geplante Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und der Stellplätze ergibt sich aus dem vorgegebenen Anschlusspunkt an die ST 2045 und einer Längsneigung der Zufahrt von ca. 6 %, die für Radfahrer und die Anlieferung gut zu bewältigen ist. Die Stellplätze können von der Zufahrt aus gut erreicht werden und liegen unmittelbar vor dem Haupteingang des Marktes. Das Marktgebäude selbst ist im Westen des Plangebiets in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet.

Zur Überwindung der Höhendifferenzen ist die Errichtung mehrerer Stützmauer und Gabionen vorgesehen. Im Süden sind die Gabionen und Stützmauern gestaffelt angeordnet und begrünt, um von der Raffenstettener Straße aus zu einem attraktiven Erscheinungsbild zu kommen. Im Norden des Plangebiets dagegen und zwischen der Zufahrt und dem Parkplatz wird eine hohe Stützmauer für eine flächensparende Höhenüberwindung eingesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft werden vorrangig Böschungen eingesetzt. Über Pflanzgebote wird die Begrünung und Bepflanzung vorgegeben.

Die Vorgaben zur Grünordnung stellen eine naturnahe und biodiverse Ausgestaltung in den Vordergrund, wobei im Umfeld des Parkplatzes die Belange des Betreibers beachtet werden.

Die Flächeninanspruchnahme zur Errichtung des Marktes wurde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) möglichst geringgehalten.

<u>Planungsalternativen</u>

Die Lage der Zufahrt an die St 2045 wurde nach Prüfung mehrerer Varianten so gewählt, dass sich aus der Ausbildung des Knotenpunktes heraus keine Auswirkungen auf das Wegenetz nördlich der Hauptstraße ergeben. Die Anordnung des Haupteingangs, der Anlieferung und der Stellplätze wurde ebenfalls mehrfach geändert mit dem Ziel, die Abläufe für Kunden und Marktbetrieb übersichtlich und einfach anzulegen, ebenso wurden technische Voraussetzungen, wie z.B. die Schleppkurven, oder die Auswirkungen auf den Flächenbedarf, beachtet.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen und der o.g. Zielsetzung als Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO (SO EZH) festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb inkl. Backshop und ein betrieblich eigenständiger Getränkemarkt. Die Verkaufsflächengrößen sind jeweils auf der Basis der vorhandenen Kaufkraft begrenzt. Um den Marktbetreibern mittelfristig Flexibilität einzuräumen und das Angebot anpassen zu können, wird alternativ zum Getränkemarkt ein Biomarkt oder ein Drogeriemarkt zugelassen.

Zu den Betrieben gehören neben der Verkaufsfläche, die den größten Teil einnimmt, Lager-, Kühl- und Abstellräume, Büro, Personal- und Umkleideräume, sowie weitere untergeordnete Neben- und Technikräume. Die Außenanlagen werden für PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen, Präsentationsmöglichkeiten saisonaler Warenangebote sowie für die Anlieferung benötigt. Neben den Sortimenten aus der Lebensmittelbereich bieten die Märkte üblicherweise Artikel aus dem Drogeriebereich und wechselnde Angebote aus unterschiedlichen Branchen zur Grundversorgung an.

Die Gefahr unzulässiger Agglomerationen von mehr als 3 großflächigen Betrieben ist nicht gegeben, da die überbaubare Grundstücksfläche nicht ausreichend groß ist. Die Reglementierungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche stehen dem entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Höhe baulicher Anlagen im Sinne einer Gesamthöhe (HbA) festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt, so dass das geplante Marktgebäude errichtet werden kann. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit wird dem hohen Flächenbedarf aufgrund der speziellen Zufahrtsituation sowie dem Flächenbedarf an Andienungsflächen und Kundenparkplätzen Rechnung getragen. Zugleich wird aber auch ein Grundstücksfreiflächenanteil von 20% gesichert.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im Sondergebiet auf 7,5 m begrenzt. Sie ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Attika zu messen. Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) in Metern ü. NHN ist auf 510,25 m ü. NHN festgelegt. Eine Abweichung um +/- 0,30 m ist zulässig. Damit wird in der Hanglage des Grundstücks die Lage des Lebensmittelmarkes vermittelt, so dass einerseits von Norden her eine gut befahrbare Zufahrt errichtet werden kann, andererseits der Böschungsaufbau von Süden her bewältigbar ist.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (Bauraum) definiert. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie die Lage des Baukörpers vorgeben, aber zugleich einen geringen Spielraum für eine Verschiebung des Baukörpers oder für die weitere Planungsoptimierung an der Ostfassade offen halten. Der Abstand vom Bauraum an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt an der Schmalstelle 2,8 m. An der Ostfassade liegt der Haupteingang für die Kunden und die eingehauste Anlieferung mit Vordächern bzw. Auskragungen. Die Baugrenze darf aus diesen Gründen für Anbauten, Vordächer, technische Anlagen und andere untergeordnete Gebäudeteile auf maximal 15 % der jeweiligen Fassadenlänge in einer Tiefe von maximal 4,0 m überschritten werden. Dazu gehören neben den Bauteilen an der Eingangsfassade auch der an der Westfassade platzierte Verflüssiger als technisch erforderliche Anlage.

Ferner sind im Bebauungsplan die Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen für Einkaufswägen (überdachte Einstellmöglichkeiten) und Aktionsflächen abgegrenzt.

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts sind die Stellplätze wasserdurchlässig (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundene Decke) zu errichten. Um die Fahrgeräusche auf dem Parkplatz zu minimieren, werden die Fahrgassen dagegen asphaltiert. Dem steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie z.B. Zufahrtsschranke, Stützmauern etc., und Nebenanlangen zur Gebietsversorgung (Trafostation) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen werden separat geregelt und unterliegen damit den allgemeinen Bestimmungen für Nebenanlagen.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

<u>Dächer</u>

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5° Grad Dachneigung zulässig. Das entspricht der geplanten Ausführung des Lebensmittelmarkes und stärkt die Begrenzung der Höhenentwicklung am Ortsrand und in Hanglage. Falls Metalldeckungen zum Einsatz kommen, dürfen sie nur beschichtet ausgeführt werden, damit kein verunreinigtes Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Um die Größe und Fernwirksamkeit zu begrenzen, enthält der Bebauungsplan eine Vorgabe für Dachaufbauten. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte etc. werden über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten dürfen eingehaust werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre Höhe darf die festgesetzte HbA um maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

<u>Fassaden</u>

Der langgestreckte Baukörper ist an den Längsseiten deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und Material etc. Zudem ist die Flachdach-Attika zur Auflockerung mit einer Verkleidung aus Holz als regionaltypischem Baumaterial oder Fassadenmaterial mit zumindest nachempfundener Holzoptik verkleidet werden. Fassadenmaterialien in hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig, damit es nicht zu störenden Blendwirkungen auf den Fernverkehr kommt.

Werbeanlagen

Alle Vorgaben für Werbeanlagen dienen dazu, sie in die Gesamtgestaltung der Gebäude und Freianlagen zu integrieren und dem Markt einerseits die Möglichkeit zu geben, auf den Standort aufmerksam zu machen, andererseits aber auch die Fernwirkungen zu begrenzen. Zu den Werbeanlagen fand im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs eine intensive Abstimmung zwischen der Gemeinde und den Bauherren statt mit dem Ziel, die Belange der Gemeinde nach einem verträglichen, der Lage am Ortsrand zurückhaltenden Anordnung, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen in Einklang zu bringen mit den Interessen des Marktbetreibers und der Kundschaft auf eine möglichst effiziente Kundeninformation und hohe Beachtung.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Bewegte, sich bewegende Schriftbänder sowie blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder sog. Himmelsstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2045 darf nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Oberkante der Fassade, an der sie angebracht sind, nicht überragen. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 10 % der Wandfläche der jeweiligen Fassade einnehmen. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von max. 30 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind mit Ausnahme der vorgesehenen Werbeanlage W2 unzulässig. Die Werbeanlage darf in einem 5 m breiten Streifen am nördlichen Rand des Hauptdachs angebracht werden und mit einer würfelähnlichen Form in bis zu 3,0 m langer Kantenlänge die HbA um bis zu 3,0 m überschreiten. Die Errichtung von Werbeanlagen auf Dachflächen ist bereits stark auf eine einzelne, in der Größe reglementierte Werbeanlage eingeschränkt. Aufgrund der Hanglage, der Anordnung der Gebäude unterhalb des Niveaus der St 2045 und der begrenzten Höhenentwicklung des Gebäudes wird die Errichtung einer Werbeanlagen nach Prüfung weiterhin als angemessen erachtet.

Die freistehende Werbeanlage W1 markiert die Zufahrt zum Gelände und soll entlang der Hauptstraße auf den Markt, sein Sortiment und die Öffnungszeiten aufmerksam machen. Das Schild ist in seiner Höhe auf 6,0 m über Gelände und in der Ansichtsfläche auf 16 m² bzw. je Seite auf 8 m² beschränkt.

Zur Aufstellung von Werbefahnen sind im Norden des Grundstücks auf der Stützmauer 3 Fahnenmaste mit einer Höhe von max. 8,0 m über OK Gelände eingeplant. Von den max. drei Fahnenmasten wird keine störende Wirkung erwartet. Die Höhe

bleibt nach Prüfung unverändert, da die Masten unterhalb des Niveaus der St 2045 platziert werden und auch auf Straßenniveau angemessen in Erscheinung treten sollen.

Einfriedungen, Blendschutz

Einfriedungen und Absturzsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Sie sind als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Dies gilt auch für Einfriedungen am Sickerbecken. Klarstellend ist ergänzt, dass das Anbringen von Werbeanlagen unzulässig ist.

Auf der Ost- bzw. Südseite der Zufahrt ist straßenbegleitend eine Schnitthecke vorgesehen, um die Bewohner in der Nachbarschaft vor den blendenden Scheinwerfern zu schützen, die aufgrund der Hochlage in die Obergeschosse der tieferliegenden Wohnbebauung leuchten. Sollte das Pflanzgebot nicht ausreichend, kann die erforderliche Leitplanke bzw. Einfriedung mit einem zusätzlichen Blendschutz ausgestattet werden.

Geländeveränderungen

Mit der Planung werden umfangreiche Geländeveränderungen vorbereitet, die notwendig sind, um in hängiger Lage eine plateauartige Fläche herstellen zu können. Die Böschung im Norden des Grundstücks wird abgegraben und zukünftig mit einer bis zu 4,50 m hohen Stützwand abgefangen. An der Südseite wiederum ist eine Auffüllung notwendig, die mithilfe gestaffelt angeordneter Gabionen, die zu bepflanzen sind, abgefangen werden. Im Westen des Geländes werden im Übergang zur freien Landschaft Böschungen angeordnet. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden diese vergleichsweise steil ausgebildet, können aber dennoch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Zufahrt im Osten des Grundstücks ist im Norden zur Anbindung an die St 2045 in Dammlage angeordnet, und fällt dann nach Süden hin bis auf das geplante Gelände. Beiderseits der Zufahrt sind deshalb Stützmauern bzw. Gabionen vorgesehen.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung zur Grünordnung dienen der Strukturanreicherung der Fläche und der Eingrünung gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Süden wird der geplante, gestaffelte Hang zwischen den Gabionen und Stützmauern zur Höhenüberwindung ebenfalls umfangreich bepflanzt, damit von der Wohnbebauung an der Raffenstettener Straße ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild entsteht.

Die getroffenen Regelungen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage umzusetzen. Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Aufgrund der repräsentativen Ausrichtung der Flächen im Umfeld eines Verbrauchermarktes wird an einer zweischürigen Mahd festgehalten. Die allgemeinen natur- und

artenschutzrechtlichen Anforderungen, z.B. zur zeitlichen Einschränkung, werden eingehalten, so dass keine fachlichen Einwände entgegenstehen. Die naturnahe Gestaltung ist daher nur in den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Außerhalb der Zufahrten, Parkflächen sind die Freiflächen dauerhaft mit Regiosaatgut (Blumen: 30%, Gräser: 70%) zu begrünen und 1-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Baumscheiben am Parkplatz können alternativ mit Bodendeckern bepflanzt werden.

Die Stellplatzfläche wird mit einer Vielzahl von Versorgungsleitungen und mit Rigolen zur Niederschlagswasserableitung unterbaut. Daher können keine weiteren Bäume auf der Stellplatzfläche untergebracht werden. Es wurden im Planungsprozess jedoch weitere Bäume an der Südseite des Parkplatzes zur Verbesserung der Eingrünung gegenüber dem Wohngebiet vorgesehen.

Von der Vorgabe einer Verhältniszahl wird aufgrund der konkreten Abstimmung mit dem Vorhaben weiterhin abgesehen. Stattdessen werden die Pflanzgebote in den Bebauungsplan auf-genommen, die realisiert werden können.

Eine Bordsteinumrandung ist zum Schutz der Baumpflanzungen vorgesehen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist.

Die am westlichen Rand des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist mit mind. 2 bis 3-reihiger Hecke herzustellen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern in der angegebenen Mindestpflanzdichte und -qualität zu pflanzen, Restflächen sind als extensive Blumenwiese anzulegen. Das Sickerbecken im südlichen Bereich ist Das Sickerbecken ist mit einer Oberbodenschicht von mind. 20 cm herzustellen und mit einer Landschaftsrasen für Feuchtlagen RSM 7.3 für staunässegefährdete Böden, Aussaatstärke: ca. 20g/ m², anzusäen. Die Mähhäufigkeit richtet sich während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat nach dem Aufwuchs, ab dem dritten Jahr sind mind. zwei Mähgänge pro Jahr erforderlich. Dabei sollte der Bewuchs des Versickerungsbeckens eine Wuchshöhe von 15 cm nicht überschreiten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Fahrflächen müssen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen asphaltiert werden und sind deshalb von der Vorgabe einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgenommen.

Gehölzfällungen sind lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig.

Bei den Pflanzungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach AGBGB zu achten.

7.6 Sonstige Festsetzungen

Als Maßnahme zum Klimaschutz ist die Belegung der Dächer von Hauptgebäuden mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Der Errichtung einer PV-Anlage als aktive Maßnahme zum Klimaschutz als verpflichtende

Vorgabe wurde dabei Vorrang eingeräumt vor der Dachbegrünung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch einer Dachbegrünung nicht entgegen, so dass auch eine Kombination möglich ist.

Zum Schutz der Insekten wird für die Parkplatz-Beleuchtung eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgegeben. Die Vorgabe ist zumutbar, weil es sich dabei um zwischenzeitlich standardisierte und häufig verwendete Lampen und Leuchtmittel handelt, die zudem im Betrieb langlebig und leistungsfähig sind.

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung in der Nachtzeit wird auf eine Nachtabschaltung der Werbeanlagen außerhalb der Öffnungszeiten von 21 bis 6 Uhr, und soweit möglich auch der Beleuchtungsanlagen von 22 bis 5 Uhr, wert gelegt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht darf in Einzelfällen von der zeitlichen Beschränkung abgewichen werden. Von den Vorgaben ausgenommen sind Beleuchtungsanlagen, die aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen oder Bestimmungen durchgehend betrieben werden müssen (z.B. Flucht- und Rettungswege) oder aus sicherheitsrelevanten Aspekten (z.B. Absturzgefahren, Vandalismus) erforderlich sind.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) und zu geringem Teil Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zudem kommt es zu einer großflächigen Versiegelung. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge kann die Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushalt reduziert werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Strukturierung des Geländes und Begrünung (Strauch- und Baumpflanzungen) für störungs-unempfindliche Arten qualitativ aufgewertet. Die Grundstücksfreiflächen und die privaten Grünflächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut Ansaat „Blumenwiese“ herzustellen. Zudem ist das Sickerbecken mit einer Feuchtwiesenmischung mit einer durchschnittlichen Wuchshöhe von bis zu 100 cm anzulegen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beplante Fläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche (A11) und um Grünflächen mit Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) (V51). Beide Biotoptypen können als naturfern eingestuft werden kann.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt. Bei der Flächenbilanzierung ist die Zuwegung (Fahrbahn mit Geh- und Radweg), die sich auf der Grundstücksfläche des staatlichen Bauamtes (Flurstücksnummer 104/1, Gemarkung Schweitenkirchen) befindet mitbilanziert.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Beeinträchtigungsintensität				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT) Anlage 1 Liste: 1a, 1b, 1c	**Eingriffsfläche = Geltungsbereich BPl m²**	**Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)**	**Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 – 1)**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
intensiv bewirtschafteter Acker (A11)	*10.910*	*3*	*0,8*	*26.184*
Verkehrsfläche, befestigt (mit wassergebundener Pflasterdecke, Bankette) (V12)	*103*	*3*	*0,8*	*247*
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) (V51)	*248*	*3*	*0,8*	*595*
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) (V51)	*978*	*3*	*1*	*2.934*
			-	
Summe [WP]				**29.960**

Planungsfaktor (Tab 2.2)	**Begründung**	**Sicherung**	**Angabe in %**
naturnahe Gestaltung privater Grünflächen	*Ökosystemleistungen*	*Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*	*5*
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 K	*Mikroklima, Insektenschutz*	*Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*	*5*
Summe max. 20%		-	10
Summe [WP] – Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]			**26.964**

Der westliche Teilbereich des neu herzustellenden Geh- und Radweges auf dem Flurstück Nummer 104/1 Gemarkung Schweitenkirchen ist bei der Flächenbilanzierung ausgespart. Dieser Bereich umfasst eine Flächengröße von 504 m², die Wertpunkte des Ausgangszustandes sind mit „3“ anzunehmen und die GRZ mit dem Eingriffsfaktor „1“ (lt. Neuer Leitfanden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, S. 18), demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.512 Wertpunkten.

8.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den Eingriff ist ein Ausgleich erforderlich. Der Eingriff wird von einer externen privaten Ökokontofläche abgebucht. Die Ökokontofläche mit einer Gesamtgröße von 56.614 m² und einer Anzahl von 352.204 generierbarer Wertpunkten (WP) liegt auf dem Flurstück Fl.-Nr. 802 und 810 der Gemarkung Marktlberg, Landkreis Altötting. Für den Eingriff wird auf folgende Teilfläche Ökokontofläche

- Fl. Nr. 802 Gemarkung Marktlberg der Gemeinde Marktl, Landkreis Altötting

zugegriffen. Die Teil-Ökokontofläche hat als Entwicklungsziel die Maßnahmen Herstellung von mäßig extensives, artenreiches Grünland (G212) und Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standort (W12).

Die Ökokontofläche liegt im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche (D65). Eine Anerkennung und Bestätigung der genannten Ökokontoflächen durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altötting liegt vom 27.05.2019 vor. Das Ökokonto ist im Ökoflächenkataster registriert unter der ID-Nr. 202 681.

Durch den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 66.0 Schweitenkirchen West – „Sondergebiet Einzelhandel“ werden 26.964 WP abgebucht.
Die Abbuchung der Wertpunkte ist durch den vorliegenden Kauf- und Dienstleistungsvertrag zum Verkauf von Wertpunkten zwischen der Ökokontobetreiberin und der ALUEDA Südbayern GmbH privatrechtlich gesichert. Der konkrete Flächenbezug, die Zuordnung zum genannten Vorhaben ist in Anlage 3 beigefügt. Mit der Zuordnung zu den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.
Die Zuordnungsfestsetzung zur Ausgleichsfläche wurde in der Planung unter Festsetzung Nr. 9 Ausgleichsfläche ergänzt.

8.4 Artenschutz

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sind für die beplanten Flächen keine Ziele bezüglich der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte, Feuchtstandorte oder Gewässer verzeichnet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte.[3]

[3] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7334 Reichertshofen [Stand: 03.02.2017]

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BnatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung (inkl. die Ausformung der Rampen, Fahrspuren o.ä.) außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte bzw. Anfang März) durchzuführen (Hinweis Nr. Artenschutz). Bei Ortseinsicht vom 05.07.2022 konnten keine artenschutzrelevanten Tierarten (Vogelarten und Kleinsäuger) weder auf der Ackerfläche noch im Gehölzbestand beobachtet werden.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Für den Standort eines Lebensmittelmarktes auf der Fl.-Nr. 436 TF liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vor.[4] Untersucht wurden die Auswirkungen des Marktes auf die angrenzende schützenswerte Wohnbebauung südlich der Raffenstettener Straße. Maßgebend ist die Einhaltung der Immissionssichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung an der Raffenstettener Straße eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind gemäß dem Gutachten folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop sowie des Getränkemarktes inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten ist während der Tages-zeit (06.00 bis 22.00 Uhr) uneingeschränkt zulässig.
- -Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. wenn gepflastert, muss der Fugenabstand < 3 mm betragen.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
    - Die Warenanlieferung an der Ostfassade (vor dem Backshop) ist mit maximal 1 Lieferwagen je Nachtstunde zulässig.
    - Der Betrieb der haustechnischen Anlagen.
- Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
    - Gewerbekälte / WP je LWA 75 dB(A) tags und nachts
    - Zu- und Abluft Aggregateraum je LWA 70 dB(A) tags und nachts
    - Außengerät Backshop / GM je LWA 75 dB(A) tags und nachts
    - Abluft Einhausung Anlieferung LWA 70 dB(A) tags und nachts

[4] Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221124 / 3 vom 17.01.2023, im Auftrag der Edeka Südbayern

Einer asphaltierten Ausführung der Fahrgassen steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die übrigen betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Eine Regelung im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs dagegen nicht möglich.

Ferner wurden im Gutachten die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtverkehrs zum Sondergebiet als anlagenbezogener Verkehrslärm auf die Fläche östlich davon geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass östlich des Sondergebiets nach einem Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 20 m die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete und nach ca. 3 m die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete eingehalten werden können.

Die benachbarte Fläche liegt außerhalb des Plangebiets. Vorbereitend wurde die notwendige Abstufung auf Flächennutzungsplanebene beachtet. Aufgrund der Errichtung einer Linksabbiegespur zur Anbindung des Lebensmittelmarktes kann es auch zu einer Änderung der zulässigen Geschwindigkeit kommen. Sollte sich die Entwicklung der Fläche verzögern, sind andere Verkehrszahlen zugrunde zu legen. Der Verkehrslärm wirkt jedenfalls von Norden her auf das Plangebiet ein, so dass mit einer Erhöhung des Abstands zur Lärmquelle, mit einer Orientierung schützenswerter Räume nach Süden oder mit passiven Maßnahmen an der Gebäudefassade reagiert werden kann. Sollte die Begutachtung ergeben, dass immissionsschutzrechtliche Regelungen erforderlich sind, ist eine verbindliche Regelung in einem Bebauungsplan zur Klärung der Konfliktlage (Lärmeinwirkung von Norden und von Westen) geeignet. Im Sinne einer aussagekräftigen und verbindlichen Regelung ist die vorgesehene Abschichtung sinnvoll.

9.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 – Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung durch:**
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Hanglage am Ortsrand mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen - Ausweisung von Grünflächen mit kühlenden Elementen (Gehölze, Versickerungsbecken)
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der GRZ - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Sickerbecken am Geländetiefpunkt zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Berücksichtigung klimaangepasster Arten bei Pflanzgeboten am Parkplatz - Sickerbecken am Geländetiefpunkt zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	-

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung durch:**
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz,	- Vorgabe der Errichtung von PV-Modulen auf der Dachfläche - Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes zur Verbesserung der Erreichbarkeit

Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO_2-Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	- Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes zur Verbesserung der Erreichbarkeit

9.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für die geplante Entwicklung liegt ein Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung vor.[5] Folgende Aussagen sind dem Gutachten auszugsweise entnommen:

- Bis zur Endbortiefe bei ca. 497, 64 m ü. NHN wurden keine grundwasserführenden Schichten angetroffen. Grundwasser wird in einer Tiefe von mind. 30 m u. GOK erwartet. Notwendige Grundwasserabstände (MGHW > 1 m) können demnach eingehalten werden.
- Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen.
- Die vorhandenen Böden sind nur teilweise versickerungsfähig. Eine möglichst flächige Versickerung wird jedoch grundsätzlich empfohlen. Im geplanten RRB sind die undurchlässigen Schichten auszutauschen oder mit Schachtbauwerke eine Verbindung zu den tieferen, sickerfähigen Sanden hergestellt werden.
- Für die Geländeauffüllung werden bodenstabilisierende Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Bauwerksgründung sind die gutachterlichen Empfehlungen zu beachten.
- Zur Vermeidung von Setzungen ist der Oberboden sowohl im Bereich zukünftigen Verkehrsflächen als auch in den Bereichen mit Einwirkungen von Bauwerkslasten vollständig abzutragen.

[5] Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung, Nickol und Partner, Gröbenzell, P-Nr. 12731-01, vom 15.06.2022

- Die Abfallrechtlichen Zuordnungen und Vorgaben sind zu beachten, insbesondere am Böschungsbereich der ST 2045 (abfallrechtliche Zuordnung Z 1.2).

Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaß-nahmen evtl. Bauwasserhaltungen oder Bohrpfahlgründungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern in grund- oder schichtwasserführende Schichten wird empfohlen die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Aufla-gen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. Des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenh-ofen zu stellen.

Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA eingebaut werden.

Da der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt wurde, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfall-rechtlicher Belange zu berücksichtigen sind (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

Hinsichtlich des Umgangs mit geogen arsenhaltigen Böden verweisen wir auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

9.5 Hochwasser- und Überflutungsschutz

Der Geltungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Über-schwemmungsgebiet.

Das Planungsgebiet fällt jedoch von Norden nach Süden hin steil ab. Bedingt durch diese Hanglage kann bei Starkregen und/ oder der Schneeschmelze ein Eindringen von wild abfließenden Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine Not-Ableitung erfolgt im Rahmen eines Starkregenereignisses wie bisher über die Raffenstettener Straße.

Aus diesem Grund empfehlen wir die Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sollten auf ein 100–jährliches,

mindestens aber auf ein 20–jährliches Regenereignis ausgelegt werden. Der geplante Parkplatz ist wannenartig mit Gefälle vom Gebäude weg und nach innen geplant. Aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit an den Gebäudezugängen sind keine weiteren Freiborde etc. angeordnet.

Dem Bauherrn wird empfohlen, sich durch eine hochwasserangepasste Bauweise, technische Vorkehrungen und ggf. weiteren Sicherungsmaßnahmen zur weiteren Risikovermeidung zu schützen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird angeraten.

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass der Oberflächenwasserabfluss nicht zu Ungunsten um-liegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Zur Anbindung des Einzelhandelsstandortes wird an der St 2045 eine Linksabbiegespur errichtet. Zur Klärung der genauen Ausgestaltung des Knotenpunktes wurde parallel eine detaillierte Ausführungsplanung erarbeitet undd mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt als Straßenbaulastträger abstimmt. Vorgaben des Straßenbaulastträgers zur Fahrbahnneigung, Kurvenradien, Entwässerung, zum Geh- und Radweg, zu Schutzplanken, Absturzsicherungen etc. wurden in der Ausführungsplanung berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

Über die Errichtung der neuen Linksabbiegespur zur Erschließung des „Sondergebiets Einzelhandel“ auf die Staatstraße 2045 im Bereich der freien Strecke hat die Kommune vor der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung seitens der Kommune erforderlich.

Die geplante Zufahrt befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen. Hierfür ist eine Sondernutzungserlaubnis notwendig welche der Betreiber der neuen Zufahrt mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt zu schließen hat.

Die Zufahrt ist ausschließlich am östlichen Rand möglich; mit der Vorgabe eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt wird vorgegeben, dass weitere Zufahrten von der Staatsstraße auf das Grundstück des Lebensmittelmarkes nicht möglich sind. Die Planung geht von einer Geschwindigkeitsregulierung im Bereich des Knotenpunktes mit Tempo 70 aus.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Hauptstraße liegt östlich des Plangebiets, westlich der Einmündung Südring. Im Plan ist die Lage der OD-Grenze nachrichtlich gekennzeichnet. Eine Verlegung der OD-Grenze wird mit dem Bebauungsplan vorerst nicht veranlasst. Ebenfalls im Plangebiet gekennzeichnet ist die bestehende Bauverbotszone in einer Breite von 20 m und die Baubeschränkungszone in einer Breite von 40 m ab dem vorhandenen befestige Fahrbahnrand. Damit wird deutlich, dass bauliche

Anlagen in der Baubeschränkungszone liegen, so dass auf hier geeignete Zustimmungen und Gestattungen mit dem Straßenbaulastträger zu verhandeln sind.

Eine Ausnahme gern. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG wegen der Nichteinhaltung des Abstandes zum befestigten Fahrbahnrand außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt zugelassen mit Einhaltung eines Mindestabstands für

- die Parkplätze: 10,0 m
- für das Gebäude: 12,0 m
- für eine Hinweistafel (Höhe Zufahrt).

Die Zufahrt zum Gebäude ist so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grund-stücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ein Wenden bzw. Umfahren auf den Fahrgassen des Parkplatzes ist vorzusehen.

Auf der Südseite der St 2045 wird der Geh- und Radweg aus der Ortslage heraus bis zum Grundstück des Lebensmittelmarkes verlängert. Damit wird eine weitere sichere fußläufige Anbindung hergestellt. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits die Fortführung des Geh- und Radwegs in Richtung Westen bis zur Autobahn. Der Weg soll zusammenhängend geplant und errichtet werden, sobald die Grundstücksverfügbarkeit gesichert ist.

Zur direkten Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an das südlich angrenzende Wohngebiet wird ein Fußweg erstellt, der teilweise über eine Treppenanlage, teilweise als Rampe die Höhendifferenz von rund 8 m überwindet.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Eine Vorgabe für eine nachzuweisende Anzahl an Fahrradabstellplätze wird nicht als erforderlich angesehen. Da der Bauherr selbst an einer hohen Kundenzufriedenheit interessiert ist, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass eine gemäß der Nachfrage ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen errichtet wird. Der Gemeinde liegen keine weitergehenden Informationen zu einer qualitativen Vorgabe vor. Momentan geplant ist die Errichtung von 10 Fahrradstellplätzen auf einer separaten Fläche.

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und zur Vorbehandlung in einen Sedimentationsschacht geleitet wird. Die Versickerung des Dachflächenwassers erfolgt in einer der Sedimentation nachgeschalteten Kunststoffrigole im Bereich der Parkplatzfläche. Alternativ geprüft wird eine Unterbringung der

Rigolen zwischen dem geplanten Sickerbecken und der aufgefüllten Ebene für Gebäude und Parkplätze. Niederschlagswasser, welches auf der Parkplatzfläche anfällt, wird in einem in der südlichen Grünfläche angeordnetem Sickerbecken versickert. Damit in der Berechnung des Sickerbeckens eine Durchlässigkeit der Sohle von 100% angesetzt werden kann, ist dem Becken ein Absetzschacht vorzu-schalten. Um einen Austrag von Sediment aus dem Schacht bei Starkregen zu verhindern, wird dem Absetzschacht ein Trennbauwerk mit Bypassleitung vorgeschaltet. Somit kommt es bei Starkregen zu einem Abschlag und das abgeschlagene Wasser wird am Absetzschacht vorbei in das Becken geleitet.

Der unter den Versickerungsanlagen anstehende Boden ist bis zum Erreichen sickerfähiger Bodenschichten auszutauschen. Hierzu sind im weiteren Planungsprozess zusätzliche Boden-untersuchungen durchzuführen.

Die Bemessung des Sickerbeckens für das Wasser der Verkehrsflächen erfolgt nach den Vorgaben des Arbeitsblatts A-138 für ein 5-jährliches Regenereignis. Bei der Planung der Behandlung des Straßenwassers werden die Parkplatzflächen nach dem LfU-Merkblatt Nr. 4.3/2 differenziert betrachtet. Die qualitative Gewässerbelastung wird auf der Basis des Merkblatts DWA-M153 ermittelt.

Der für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderliche Wasserrechtsantrag ist rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Das Sickerbecken wird wieder trockenfallen, so dass sich kein dauerhaftes Gewässer ausbildet. Eine Beeinträchtigung der Ackerfläche kann aufgrund der gewählten Abstände und der Topographie mit einem Notüberlauf in Richtung Süden über die Raffenstettener Straße ausgeschlossen werden.

10.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird mit dem Bau des Einzelhandels hergestellt.

Die Löschwasserversorgung kann nach Überprüfung durch den Wasserzweckverband über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Die Hauptleitung, an der angeschlossen werden soll, liegt entlang der nördlich vom Grundstück verlaufenden Staatsstraße St 2045. Ein entsprechender Gestattungsvertrag zur Querung der Staats-straße und Herstellung eines Grundstücksanschlusses ist erforderlich. Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt.

Im Umkreis des geplanten Objekts sind mehrere Hydranten vorhanden, die zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge herangezogen werden. Auf dem Gelände soll in der Nähe des Gebäudes ein Oberflurhydrant errichtet werden. Die Planung, insbesondere der Hydrantenplan, werden weiter mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

10.4 Abwasserentsorgung

An der Raffenstettener Straße ist an der östlichen Grundstücksgrenze des Einzelhandels bereits ein Kanalhausanschluss vorhanden, der für die Ableitung des Schmutzwassers genutzt werden soll.

Der Mischwasserkanal in der Raffenstettener Straße leitet zur Kläranlage südlich von Schweitenkirchen hin ab.

10.5 Abfallentsorgung

Eine Bereitstellung an der Staatsstraße oder an der Raffenstettener Straße ist aus topographischen Gründen und aufgrund fehlender Aufstellflächen nicht möglich.

An der Südseite des geplanten Gebäudes ist eine seitlich geschlossene Anlieferungszone vorgesehen. Zwischen dem Betreiber des Marktes und dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen wird es zu gegebener Zeit Abstimmungen geben, dass der Abfall an dieser Stelle abzuholen ist. Die Fläche vor der Anlieferungszone und der Parkplatz sind als Wendefläche für Müllfahrzeuge grundsätzlich geeignet.

10.6 Weitere Versorgungsleitungen

Ein Spartenplan ist zur Beachtung der Bestandskabel im Rahmen der weiteren Planungen und bei der Realisierung bereits vorhanden; Spartengespräche werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Vorbereitung der Baumaßnahme durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen und Kabel des Bayernwerks. Das Kabel zur Trafostation wird als unkritisch angesehen, ggf. wird eine kleine Anpassung beim Bau des Geh- und Radwegs notwendig. Das Kabel parallel zur Raffenstettener Straße kann im Zuge der Erdarbeiten in den öffentlichen Raum verlegt werden. Daher erfolgt keine Sicherung der Kabel im Bebauungsplan.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen im Norden des Plangebiets, in etwa am unteren Böschungsfuß der St 2045 und sind von der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich betroffen. Eine Kennzeichnung der Leitung oder deren Sicherung im Bebauungsplan erfolgt dagegen nicht, da voraussichtlich eine Verlegung erforderlich wird.

Das Plangebiet kann von Energienetze Bayern mit Erdgas durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab der Raffenstettener Straße versorgt werden.

11 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich	**14.500 m²**

1.	Sondergebiet (SO) *davon überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) 2.930 m²*	9.860 m²
2.	Verkehrsflächen	3.200 m²
3.	Private Grünflächen	620 m²
4.	Wasserwirtschaft - Sickerbecken	820 m²

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Errichtung der Anschlussstelle an die St 2045 sowie mit der Herstellung des geplanten Geländes, des Lebensmittel-Marktes und der Freianlagen inkl. Stellplätze ist zeitnah zu rechnen. Mit dem Lebensmittel-Markt wird die Versorgung der Bevölkerung gesichert und Arbeits- und Ausbildungsplätze bleiben erhalten.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Planung nicht verbunden. Mit Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet minimiert. Der Ausgleich soll zum nächsten Verfahrensschritt geklärt werden.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind nur in vereinfachter Form durch Teilung der betroffenen Flurstücke notwendig. Ausgenommen der Straßenparzelle der St 2045 und der Flächenabtretung der Flurstücke 101, 102 und 103 zur Errichtung des Geh- und Radwegs verbleiben alle Flächen in Privatbesitz.