



### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“**

**Gemeinde Traitsching  
Landkreis Cham**

## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Parallelverfahren  
zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **VORENTWURF**

### **Bearbeitung:**

[Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH](#)  
[Freier Landschaftsarchitekt](#)  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

**Traitsching, den 09.11.2021**

.....  
**Josef Marchl, 1. Bürgermeister**  
**Erster Bürgermeister**

<b>A) Allgemeine Begründung .....</b>	<b>3</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....	3
a) Standortentscheidung .....	3
b) Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Stand 01.01.2020) .....	5
c) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020) .....	5
d) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region 11 .....	6
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand .....	6
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung .....	6
5. Natur- und Landschaftsschutz .....	6
6. Schutzgebiete .....	7
7. Artenschutz .....	7
8. Baugrund .....	7
9. Verkehrserschließung .....	7
10. Ver- und Entsorgung .....	7
a) Fernmeldeanlagen: .....	7
b) Trink- und Löschwasserversorgung: .....	7
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser: .....	7
d) Stromversorgung .....	7
e) Müllentsorgung .....	8
11. Immissionsschutz: .....	8
12. Denkmalschutz .....	8
13. Altlasten .....	8
14. Brandschutz .....	9
15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete .....	9
16. Grundwasser .....	9
17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete .....	9
18. Flächenbilanz .....	9
<b>B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	10
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Bauweise und Baugrenzen .....	10
4. Stellplatzbedarf .....	10
5. Werbeanlagen .....	10
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten .....	11
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude .....	11
8. Immissionsschutz .....	12
9. Private Grünfläche, .....	12
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur .....	12
11. Leitungsverlegung .....	12
<b>C) Anlagen und Bestandteile der Begründung .....</b>	<b>12</b>
Anlage 1 – Umweltbericht vom 09.11.2021	
Anlage 2 – Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 09.11.2021	
Anlage 3 – Geotechnischer Bericht vom 06.04.2021	

## **A) Allgemeine Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie zur Erweiterung von Gewerbeflächen zu schaffen ist die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“ auf einer Teilfläche als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und nach § 8 BauNVO notwendig.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Pfahl“ ist seit 13.11.2000 rechtskräftig und wurde im Rahmen zweier Änderungsverfahren den sich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 3.29 ha. Darin enthalten sind sowohl Gewerbegebiets-Sondergebiets- und Verkehrsflächen als auch private und öffentliche Grünflächen enthalten.

### **2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **a) Standortentscheidung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 beschlossen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“ einzuleiten. Es ist die Erweiterung von Gewerbeflächen als auch der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Neubau einer Erschließungsstraße mit Straßenanschluss von der Chamer Straße an das Sondergebiet die in Verlängerung nach Osten auch das anschließende Gewerbegebiet erschließt.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiltling.

Im Westen grenzen an den Geltungsbereich die Straße „Steinbruch“ und landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden des Geltungsbereiches liegt ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt von Gewerbebauten, entlang der Chamer Straße in Richtung Ortsmitte, dass über das Straßensystem sowie über Geh- und Radwege gut zu erreichen ist.

Im Norden bzw. Nordwesten, getrennt von einem Wirtschaftsweg, schließen sich zwei einzeln gelegene Wohnbauflächen an.

Im Osten liegen, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, Böschungflächen und eine Abfahrt der B 20 sowie die Chamer Straße.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich unmittelbar im Bereich der geplanten Erschließungsstraße entlang der Chamer Straße, wobei die westlich gelegene Bushaltestelle nach Süden versetzt werden muss.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Wilting und beinhaltet Teilflächen folgender Flurstücke:

Flurstück Nr. 39 (Sondergebietsfläche, Erweiterung Gewerbegebiet, Flächen Erschließungsstraße, öffentliche Grünflächen)

Flurstück Nr. 213 Chamer Str. (Flächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 1474 (Flächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 35 (Böschungflächen Erschließungsstraße)

Flurstück Nr. 38/4 (Böschungflächen Erschließungsstraße)

Die Flächen liegen in der Gemarkung Loifling

### **Ziele der Planung**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Verkauf von Nahrungsmitteln und Getränken inkl. branchentypischen Randsortimenten. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 1.200m<sup>2</sup>.“ Des weiteren ist der Neubau eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> geplant.

Im Rahmen der Ausweisung des Sondergebiets und der dadurch notwendigen Verschiebung des bestehenden Geltungsbereiches nach Norden wird im Zuge einer Arrondierung das östlich anschließende Gewerbegebiet auf dem Flst. Nr. 39 auch nach Norden erweitert.

Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO sowie der Erweiterung von Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO notwendig.

In diesem Verfahrensschritt wird auch der geplante Maßnahmenbereich zur geplanten Erschließung mit dargestellt.

### **Sondergebiet**

Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulichen integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Verbraucher- und Getränkemarktes befindet sich nördlich von Wilting, unmittelbar am Ortsrand. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich des Geltungsbereiches entlang der Chamer Straße. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben bzw. wird durch den Neubau eines Gehweges entlang der geplanten Erschließungsstraße mit Anschluss an die Chamer Straße verbessert. In fußläufiger Entfernung, unmittelbar gegenüber, zum Vorhaben befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle.

Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist somit vorhanden. Der Standort erfüllt insgesamt die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebauliche integrierte Lage.

Ausschlaggebend zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Pfahl“ ist auch der Wunsch der Gemeinde Traitsching eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

**b) Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Stand 01.01.2020)**

Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP wurde auch die Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann.

**c) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)**

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und

Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

#### **d) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region 11**

Traitsching liegt im südlichen Bereich des Landkreises Cham und gehört zur Region 11 mit Sitz in Regensburg. Die Gemeinde Traitsching strebt im Regionalplan die Einstufung als Kleinzentrum an. Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand**

Die Gemeinde Traitsching besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich „Am Pfahl“.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als gewerbliche Flächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO sowie der Erweiterung von gewerblichen Flächen nach § 8 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon ca. 0,49 ha.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch zwei einzelne Wohnbaugebäude
- Im Osten: Böschungflächen und Abfahrt der B 20 sowie der Chamer Straße
- Im Süden: ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt durch Gewerbebauten
- Im Westen: durch die Straße „Steinbruch“ und anschließende landwirtschaftliche Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **5. Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Beeinträchtigungen durch die Planungen sind nicht zu erwarten. Siehe **Anlage 1** zur Begründung – Umweltbericht.

## 6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

## 7. Artenschutz

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 2** zur Begründung

## 8. Baugrund

Die anstehenden Böden können als normal bis gut tragfähig eingestuft werden. Um genaue Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt.

Dieser ist **Anlage 3** und Bestandteil der Begründung.

## 9. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Sondergebietes und den westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen wird über den Neubau einer Erschließungsstraße an die Chamer Straße gewährleistet. Diese verbindet den Ortskern sowie die nördlich gelegenen Wohngebiete mit dem Gewerbe- und Sondergebiet.

Hinweis: Ein Entschädigungsanspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 20 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet ist vom Glasfasernetz der Deutschen Telekom erschlossen, bzw. werden die Flächen an dieses Netz angeschlossen.

### b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Chamer Gruppe, 93414 Cham anzuschließen. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

### c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Das Schmutzwasser wird über die Abwasserleitungen entlang der geplanten Erschließungsstraße weiter in die bestehende Kläranlage eingeleitet.

Behandlung von Niederschlagswasser:

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird in das vorhandenen Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in den namenlosen Vorfluter eingeleitet.

### d) Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerke sichergestellt.

Sollte durch ein vorgezogenes Bauvorhaben, das vor Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, die Bereitstellung eines provisorischen Stromanschlusses notwendig werden, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten durch den Verursacher (Bauherrn)

zu tragen.

**e) Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung sind die Kreiswerke Cham zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

**11. Immissionsschutz:**

**Verkehr**

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus Verkehrslärm ein. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Sondergebiets- und Gewerbeflächen und deren Nutzung zu erwarten.

Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, dass an den, dem Gewerbe- und Sondergebiet am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt, folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

bei allgemeinen Wohngebieten:  
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 55 dB(A)  
nachts (von 22.00 - 6.00) 40 dB(A)

bei Mischgebieten  
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 60 dB(A)  
nachts (von 22.00 - 6.00) 45 dB(A)

Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen. Generell ist anzustreben, dass Produktionsabläufe in geschlossenen Hallen durchgeführt werden.

Für Anlagen, die errichtet werden, sind Maßnahmen wie z. B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o. g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

**Landwirtschaft**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden, temporären Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Gülle, Mist und Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Bodenbearbeitung, Mähdrusch und Düngerausbringung
- Lärmimmissionen beim Einsatz der landwirtschaftlichen Nutzgeräte und Ernteverkehr

**12. Denkmalschutz**

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

**13. Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurden erhöhte Parameter an Blei, Kupfer, Nickel und Zink gemessen, die auf eine geogene Hintergrundbelastung zurückzuführen sind. Diese Böden sind entsprechend zu behandeln und zu entsorgen.



#### 14. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h kann aus dem öffentlichen Leitungsnetz abgedeckt werden.

#### 15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 16. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und wo technisch möglich sind durchlässige Befestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Bereiche in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, hier ist eine Flächenversiegelung zwingend vorzusehen.

#### 17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind.

#### 18. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>32.869 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Verbraucher- und Getränkemarkt, Stellplätze und Zufahrten	8.216 m <sup>2</sup>
Flächen für Erschließungsstraße einschl. Verkehrsgrün und Böschungsflächen	4.558 m <sup>2</sup>
Gewerbegebietsflächen	20.095 m <sup>2</sup>

## **B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich soll dem Handel und Gewerbe dienen.

Es ist der Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> sowie die Erweiterung von Gewerbeflächen vorgesehen.

Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO und eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO notwendig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine max. Baumassenzahl von 10 festgesetzt

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Stellplatzbedarf**

Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.

Im Sondergebiet sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

Im Gewerbegebiet ist mit den Stellplätzen ein Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Stellplatzbereiche sind nicht zu versiegeln.

### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

## 6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Sondergebiet:

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer 5° bis 10° und Flachdächer bis 5° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit Dachfolien und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gewerbegebiet:

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 25° bzw. zwischen 10' und 35' bei Büro- und Verwaltungsgebäuden oder als Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 35° auszubilden. Als Dacheindeckung werden Blechbahnen (Kupferblech, Titanzink), Dachbegrünungen oder naturrote kleinteilige Formsteine (Ziegel) zugelassen. Metallisch glänzende Dachbedeckungen sind nicht zugelassen. Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 120 cm, am Ortgang max. 100 cm betragen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

## 7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Sondergebiet:

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen, Fassadenplatten sind zulässig. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig.

Gewerbegebiet:

Sockelhöhen bis max. 50 cm sind zulässig.

Tore, Türen und Fenster sind so anzuordnen, dass sie zur ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.

Großflächige Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Panelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.

Fensterlose Wandflächen ab ca. 50 m<sup>2</sup> sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen bzw. mit geeigneten Spalieren zu versehen.

## 8. Immissionsschutz

Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, daß an den, dem Gewerbe- und Sondergebiet am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt, folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

bei allgemeinen Wohngebieten:  
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 55 dB(A)  
nachts (von 22.00 - 6.00) 40 dB(A)

bei Mischgebieten  
tagsüber (von 6.00 - 22.00) 60 dB(A)  
nachts (von 22.00 - 6.00) 45 dB(A)

Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen. Generell ist anzustreben, daß Produktionsabläufe in geschlossenen Hallen durchgeführt werden.

Für Anlagen, die errichtet werden, sind Maßnahmen wie z. B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach- und Torkonstruktion zu ergreifen, damit die o. g. Immissionswerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden.

## 9. Private Grünfläche,

Mit der Festlegung von Pflanzgebieten pfg soll deren Verwirklichung gesichert werden

## 10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

## 11. Leitungsverlegung

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

## **C) Anlagen und Bestandteile der Begründung**

Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der Begründung.