

GEMEINDE NORDENDORF



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MISCHGEBIET NORD“

“SONDERGEBIET NORD: EINZELHANDEL – LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTERMARKT“

Hinweis:

Wesentliche Änderungen der textlichen Festsetzungen gegenüber der Fassung vom 15.01.2008 sind gelb hinterlegt.

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Fassung vom 19.05.2020

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung - folgende

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MISCHGEBIET NORD“

„Sondergebiet Nord: Einzelhandel -Lebensmittelvollsortimentermarkt“

Gemeinde Nordendorf

als Satzung:

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültige Fassung - sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nord: Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“ (ehemals Mischgebiet Nord) der Gemeinde Nordendorf gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.05.2020.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 19.05.2020 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2020 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 19.05.2020

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel -Lebensmittelvollsortimentermarkt“ (SOEH)** im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
Ein Einzelhandelsmarkt als Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsfläche und dem Einzelhandelsmarkt zugeordnete Personalräume, Umkleieräume, Technikräume, Büroräume, Lagerräume, Anlieferungsrampen, Leergutannahme, EDV-Räume, sonstige Abstellräume, Sanitärräume, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze (überdacht sowie nicht überdacht), überdachte Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen und Anlieferungsrampen sowie ein eigenständiger Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die Grund-/Geschossflächenzahl beträgt:
GRZ max.0,8
GFZ max.0,8
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 1 Vollgeschoß

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- 3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **abweichende Bauweise (a)** nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden 50 m überschreiten darf.
- 3.2 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 DACHFORMEN

Folgende Dachformen sind zulässig: geneigte Dächer

Einzuhalten sind folgende Dachneigungen bei

- Pultdach: Dachneigung von 5° bis 18°
- Satteldach: Dachneigung von 15° bis 35°

4.1.2 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind als Dachdeckung nicht zulässig. Die Dachdeckung ist im anthrazitfarbenen Farbspektrum vorzunehmen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet.

4.1.3 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

4.1.4 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

4.1.5 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

4.2 AUSSENWÄNDE

4.2.1 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien, wie Metallfassaden sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

4.3 GARAGEN

4.3.1 Bezüglich der erforderlichen Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordendorf heranzuziehen.

4.3.2 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

5. WERBEANLAGEN IM SONDERGEBIET ZUR KREISSTRASSE A 24

5.1 Die Außenwerbung muss sich in die Fassade des Gebäudes integrieren. Bei nicht ins Gebäude integrierten Werbeanlagen ist die Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.

5.2 Die Gestaltung der Werbeanlagen muss sich in die Umgebung einfügen. Auf die Übersichtlichkeit und den einheitlichen Charakter in der Straße sowie auf die nähere Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

5.3 Nicht zulässig sind:

- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
- Freistehende Werbeanlagen die höher als 10 m sind

6. HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1 Die maximale Wandhöhe beträgt

TH (Traufhöhe) max. 4,50 m über O.K.- Erschließungsstraße
FH (Firsthöhe) max. 10,50 m über O.K. Erschließungsstraße

6.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) maximal 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum äußersten Punkt der Dachhaut.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

7.1 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen bis maximal +/- 0,25 m zur Anpassung der Erschließung an die Gebäude.

7.2 EINFRIEDUNGEN

7.2.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,80 m aufweisen.

7.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.

8. SICHTDREIECKE

An der Einmündung zum Baugebiet ist entlang der KR A 24 von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

9. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, HOCHWASSERSCHUTZ

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

9.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

9.3 Hochwasserschutz

Die vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich übernommene Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses darf durch den Stellplatzausbau die derzeit bestehende natürliche Geländeoberkante nicht überschreiten.

Der vom Gebäude und den Böschungen in Anspruch genommene Retentionsraum ist auf der angrenzenden Flur-Nr. 696/6 durch Bodenabtrag von im Mittel 10 cm auf einer Fläche von 150 m² auszugleichen (siehe Planzeichnung).

10. GRÜNFLÄCHEN

10.1 FLÄCHEN FÜR PFLANZMAßNAHMEN

Grünflächen auf Privatgrund sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist. Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv. STU 10-12 cm. Arten wie: Pflanzliste A, Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Es ist auf 50 % der Länge der Grünflächen auf der Nord-, Süd- und Westseite eine zweireihige akzentuierte Pflanzung zu vollziehen.

10.3 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. *Erlen- Eschen- Auwald*

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Heckenpflanzen

Arten wie:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche

10.4 BÄUME IM STRASSENRAUM

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, in Anlehnung an Pflanzliste.

Großkronige Bäume an markanten Punkten wie Einmündungen etc.:

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2xv. STU 10-12 cm

Arten wie:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Aesculus carnea (Scharlach-Roskastanie)
- Tilia cordata (Winterlinde)

10.5 STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN

Für Grünflächen auf privaten Bereichen entlang der Kreisstraße ist bevorzugt eine extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von Wildstauden wie Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

10.6 BÄUME AN STELLPLATZFLÄCHEN

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Parkplatzbegrünung

Zur Parkplatzbegrünung sind entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung: Hochstamm (2xv, STU 10-12 cm, m. B.) zu pflanzen.

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
 - Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)
 - Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- außerdem:
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
 - Syringa i.S. (Flieder)
 - Viburnum i.S. (Schneeball)

10.7 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Garagen und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 ALLGEMEIN VERKEHRSLÄRM

Bei Neubau oder Umbaumaßnahmen sind die Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den Wohnhäusern unmittelbar entlang der Kr A 24 auf die, von der Straße abgewandte Fassade zu orientieren.

Falls keine Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur abgewandten Fassade möglich ist, sind an den, der Kreisstraße KR A 24 zugewandten Fassaden, Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen (gemäß VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", vom August 1987).

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die kein Fenster zum Belüften an der Westfassade besitzen, müssen mit einer aktiven Be- und Entlüftung ausgestattet werden. Diese müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB an der Süd- und Nordfassade und von 40 dB an der Ostfassade aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggia oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

11.2 ANLAGENLÄRM

Eine schallschutztechnische Überprüfung ist im Rahmen des Bauantrages aufzufordern nachzuweisen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Süden des Baugebietes im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt ist.

12. SONSTIGES

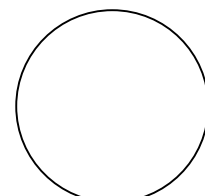
Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungs- und Werbeanlagenplan mit einzureichen, der mit der Gemeinde Nordendorf vor dem Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden muss.

13. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Nordendorf, den.....

Tobias Kunz
Erster Bürgermeister



Siegel

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ - Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C) BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

1. Anlass

Für die langfristige Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Nordendorf soll der bestehende EDEKA von einer Nettoverkaufsfläche von 850 m² auf 1.200 m² erweitert werden.

Um Baurecht für das Projekt zu schaffen, wird die bisherige Nutzungsform als Mischgebiet durch vorliegenden Bebauungsplan in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ geändert.

2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

In der Planzeichnung:

- Änderung des MI in SO
- Geringfügige Erweiterung der Bauflächen nach Westen
- Geringfügige Erweiterung der Stellplätze nach Westen
- Verlagerung der Eingrünungsfläche nach Westen
- Festsetzung eines Retentionsraumes im Westen

In den textlichen Festsetzungen:

- Festsetzungen eines Sondergebietes
- Festsetzung von Retentionsraum
-

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung als Sondergebiet gegenüber der bestehenden Festsetzung als Mischgebiet.

Durch die Erweiterung des Gebäudes und der Stellplatzfläche nach Westen ist eine Änderung der sonstigen Festsetzungen für die überbaubaren Flächen und die Verlagerung der Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

Mit den bestehenden Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenoberkante wird automatisch auch der Erweiterungsbau auf die bestehende Ebene angehoben. Somit findet eine Minimierung der Gefährdung durch Hochwasserereignisse statt.

3. Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

Die bestehende Bebauung befindet sich vollständig auf der Flur-Nr. 696/1, welche innerhalb des am 24.01.2008 bekanntgemachten Bebauungsplanes „Mischgebiet Nord“ als Baufläche festgesetzt ist. Somit gilt die Fläche als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist ansonsten nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Erweiterung des Gebäudes soll weitestgehend auf dem in dem rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Baugrundstück nach Westen um ca. 6,5 m erfolgen.

Nachdem die hinzukommende Fläche mit ca. 350 m² gegenüber dem Bestand mit 1.300 m² deutlich geringer ist, kann die Änderung als Nachverdichtung angesehen werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und lässt das Verfahren nach § 13a BauGB zu.

Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m².

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betreffen, sind nicht erkennbar.

4. Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, dafür Sorge zu tragen, dass der aktuell bestehende Lebensmittelmarkt erweitert werden kann.

Die Anbindung erfolgt wie bisher über die Hauptstraße (Kreisstraße A24).

Für das Plangebiet liegt die konkrete Absicht eines Investors zur Erweiterung des EDEKA-Marktes vor.

Der Standort trägt zu einer ortszentrumsnahen Versorgung bei. Die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete bleibt weiterhin bestehen. Insgesamt kann von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation mit der Erweiterung des Marktes ausgegangen werden, da die Verkaufsfläche erhöht und das Sortiment vergrößert wird.

Zur Sicherung der Nahversorgung ist die Erweiterung unumgänglich. Der Standort erfüllt hierbei alle wichtigen Parameter wie Lage, Erreichbarkeit und Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke. Weitere Gründe für die Standortwahl waren die verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und technische Ansprüche.

5. Planungskonzept

Art der Nutzung

Die Größe der Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² ist nur in einem Sondergebiet zulässig, weshalb die Art der Nutzung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet umgewidmet werden muss.

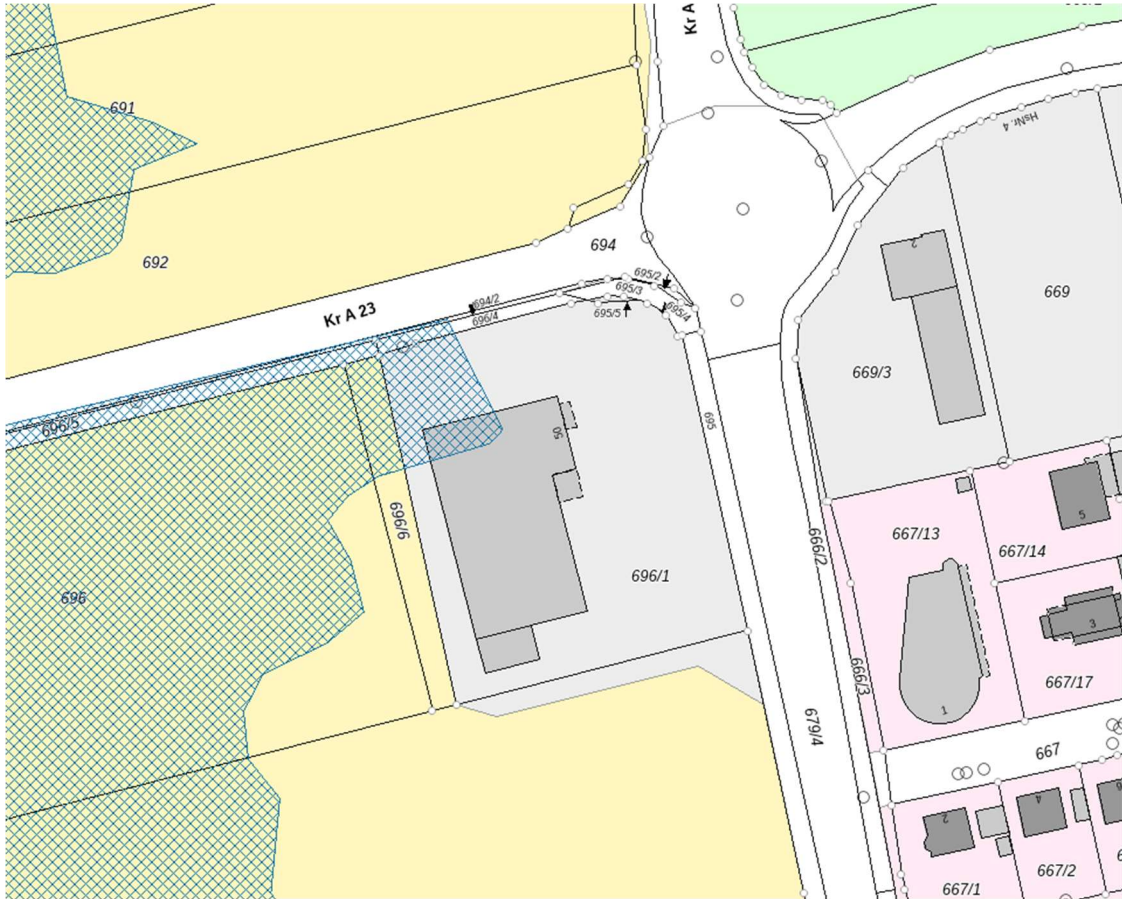
Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schmutter und im Risikogebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet. Nach den derzeitigen amtlichen Karten gilt dies auch für das bestehende Gebäude.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass bei der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes keine detaillierte Vermessung im Bestand erfolgt ist, da Gebäude in der Regel aufgrund ihrer Bauart ohne Gefälle nicht anteilig überschwemmt werden können. Die Baumaßnahme wurde ca. 2009 durchgeführt.

Der durch den Anbau betroffene mögliche Überschwemmungsbereich ist ca. 50 m² groß. Wird davon ausgegangen, dass bei einem HQ_{extrem} im Bereich des Bebauungsplanes der Wasserspiegel im Mittel etwa 15 cm über Gelände liegt, betrifft dies 15 cm x 50 m² = 7,5 m³ Retentionsraum.

Gemäß Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen ist die Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich der Stellplätze nicht zulässig. Für die Errichtung der Erweiterung ist die Entnahme aus dem Überschwemmungsbereich unerlässlich. Um einen entsprechenden Ausgleich für den verloren gehenden Retentionsraum zu schaffen, ist festgesetzt, dass auf der angrenzenden Wiese Flur-Nr. 696/6 der Boden auf einer Fläche von 150 m³ auf im Mittel 10 cm abgetragen wird. Damit kann ein Retentionsraum von 15 m³ sichergestellt werden.



Topographische Karte mit Überschwemmungsgebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Dem Bauherrn ist hinlänglich bekannt, dass der Geltungsbereich in einem von Hochwasser gefährdeten Gebiet liegt. Dies war bei den vorangegangenen Baumaßnahmen und wird auch bei zukünftigen zu berücksichtigen sein.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Gemeinde hat somit die Anforderungen an den § 78 Abs. 3 WHG hinreichend umgesetzt.