

Gemeinde Burgstetten
Gemarkung Burgstall
Rems - Murr - Kreis



Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„Sondergebiet
Lebensmittelmarkt“**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf	4
1.5	Alternativen	5
1.6	Örtliche Planungen	6
1.7	Schutzgebiete	8
1.8	Angaben zum Plangebiet	8
1.9	Kosten, Finanzierung	8
1.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.11	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.12	Emissionen, Lärmschutz	10
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	10
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise	13
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
2.6	Verkehrsflächen	14
2.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
2.8	Private Grünflächen	14
2.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	15
2.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	15
3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.1	Äußere Gestaltung	16
3.2	Werbeanlagen	16
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	16
3.4	Niederspannungsfreileitungen	16

Anlagen:

- 1 – Umweltbericht
Landschaftsarchitekt Blank, Stuttgart
Stand 29.10.2019
- 2 – Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchung
Büro Scheckeler, Rauenberg,
Stand 20.08.2019
- 3 – Schallgutachten
(Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens),
W&W Bauphysik, Leutenbach
Stand 25.04.2019
- 4 – Einzelhandelsgutachten
(Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes),
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg,
Stand 31.01.2017

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, da keine Innenentwicklung nach § 13a BauGB bzw. u.a. aufgrund der geplanten Nutzung auch keine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 13b BauGB vorliegt.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfangreiche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Burgstall an der „Neue Straße“ (L 1114) gegenüber der Einmündung zur Rilkestraße.

Nördlich der „Neue Straße“ liegt der Bebauungsplan „Röte und Hälde I“ aus dem Jahre 1971, welcher für die Bebauung entlang der Mozartstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Nordwestlich der Einmündung der Rilkestraße auf Flst. 737/8 ist eine Tagespflegeeinrichtung mit betreuten Seniorenwohnungen genehmigt und befindet sich aktuell im Bau.

Südöstlich der Einmündung der Rilkestraße befindet sich das Feuerwehrhaus der Gemeinde Burgstetten.

Südlich und westlich grenzt die freie Feldlage mit den üblichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, Flst. 731 ist mit diversen Bäumen bestanden.

Das Plangebiet ist topographisch geneigt und fällt von Südosten nach Nordwesten von rund 297 m auf rund 290 m ü. NN um ca. 7 m ab.



1.3 Ziele und Zweck

Aktuell konkreter Auslöser für diese Planung ist der städtebauliche Wunsch und die Erfordernis zur nachhaltigen Sicherstellung der Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln und sonstigen Dingen des täglichen Bedarfs Vorort in der Gemeinde Burgstetten. Deshalb wird beabsichtigt, in diesem Bereich einen Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckereifiliale anzusiedeln.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die Genehmigungsgrundlage zu schaffen, da sich das Baufeld derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich befindet.

1.4 Bedarf

Nachdem in der Gesamtgemeinde Burgstetten kein ausreichendes Versorgungsangebot für Lebensmittel und sonstige Non-Food-Artikel des täglichen Bedarfes mehr besteht und auch die örtlichen Bäckereien und Metzgereien rückläufig sind, ist die Ansiedlung eines zentralen Einkaufsmarktes zur Deckung der Grundversorgung für alle Ortsteile unbedingt gegeben (siehe auch Anlage - Einzelhandelsgutachten).

Eine zukunftsfähige Nahversorgung ist für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig, um u.a. jungen Familien eine Perspektive sowie auch Senioren eine Bleibemöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

1.5 Alternativen

Bei der Standortsuche wurden diverse Faktoren wie die zentrale Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen, Straßen- und Nahverkehrsanbindung, Topographie, Schutzgebiete (Landschafts-, Wasser-, Hochwasserschutzgebiete etc.), Emissionen und Belästigungen, Grundstücksverfügbarkeit usw. berücksichtigt und ein Einzelhandelsgutachten (siehe Anlage) erstellt.

Da dem Ortsteil Burgstall für die Gemeinde Burgstetten u.a. aufgrund der größeren Einwohnerzahl die Zentrumsfunktion zugewiesen wurde, ist dieser Ortsteil auch als Standort für den Einkaufsmarkt favorisiert.

Nachdem im Ortszentrum von Burgstetten selber keine ausreichend große und ebene Fläche zur Verfügung steht und dazu noch weite Teile als Überschwemmungsgebiete, Wasserschutz- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind, verblieb nur ein Standort südlich der Ortslage von Burgstall.

Der vorgesehene Standort an der L 1114 liegt einerseits verkehrsgünstig und andererseits doch zentral und ist von Burgstall mit seinen benachbarten Wohngebieten aus problemlos fußläufig und von Erbsetten und Kirschenhardthof ggf. auch fußläufig oder mit Fahrrad sowie dem ÖPNV sehr gut zu erreichen.

Auch Haltestellen des Personennahverkehrs (Bus) sind direkt an der Einmündung zum Einkaufsmarkt / Kreuzung mit der Rilkestraße bereits vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an diesem Standort optimal gegeben, da Bushaltestellen direkt vor dem Markt vorhanden sind und sowohl Kunden aus Burgstall als auch aus Erbsetten diesen bequem im Halbstunden- / Stundentakt erreichen können.

Darüber hinaus setzt sich die Gemeinde Burgstetten aus mehreren Teilorten zusammen, so dass bei der Integration nicht der Ortsteil Burgstall isoliert sondern auch die Gesamtgemeinde zu betrachten ist.

Dies vermeidet gegenüber einem aus rein raumordnerischer Sicht besser integrierten Standort innerhalb eines Teilorts erheblichen Verkehr, Lärm, Unfallgefahren und sonstige Umweltbelastungen. Durch die zentrale Lage wischen den Ortsteilen entfällt ein erheblicher Teil der Verkehrsmehrbelastung für den Ortsteil mit dem neuen Marktstandort, da der überwiegende Kundenverkehr aus den anderen Ortsteilen sowohl bei der Hin- und Rückfahrt nicht in bzw. durch diesen Ort fahren muss.

Zudem unterliegen Einkaufsmärkte in dicht bebauten und bewohnten Ortszentren aus Emissionsschutzgründen i.d.R. erheblichen Nutzungsbeschränkungen bzw. das Störpotential gegenüber der Nachbarschaft und sind aufgrund der Anlieferung und des PKW-Verkehrs problematisch zu integrieren.

Die Emissionsauswirkungen des Einkaufsmarktes wurden vorab bereits auch am geplanten Standort untersucht (siehe Anlage – Schallgutachten) und können aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung und der dazwischen verlaufenden Landesstraße im Wesentlichen als unproblematisch angesehen werden.

Darüber hinaus konnte an diesem Standort der Grunderwerb gesichert werden, die für den Einkaufsmarkt benötigten Flächen wurden bereits von der Gemeinde erworben und stehen somit zur Verfügung.

Innerhalb der Ortslagen steht dazu keine geeignete Fläche in dieser Größenordnung zur Verfügung, die einen Markt in dieser Flächenausdehnung aufnehmen könnte. Zudem sind in Burgstall selbst aufgrund des steil abfallenden Hanges in das Murrtal keine ebenen Flächen vorhanden, die eine vergleichbare topographische Eignung aufweisen.

Die Integrierung eines solchen Marktes in einen dicht bebauten Bereich bzw. direkt an oder sogar in einem Wohngebiet ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte nahezu unmöglich. Dies zeigt auch das für diesen Standort angefertigte Schallgutachten nochmals deutlich auf, indem trotz des größeren Abstandes und der dazwischenliegenden Landesstraße zu den benachbarten Wohnbebauungen bereits hier aktive Schallschutzmaßnahmen am Parkplatz des Marktes erforderlich werden.

Auf die ausführliche Alternativenprüfung in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in Burgstetten, OT Burgstall“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wird zudem verwiesen (siehe Anlage).

Ergänzend zum GMA-Gutachten wurde zusätzlich eine Fläche nördlich der L 1114 (Gärten zwischen Hölderlin-, Beethoven- und Mozartstraße) auf Ihre Eignung untersucht. Diese scheidet jedoch aufgrund der zu geringen Flächengröße, der Topographie (Hangneigung), der fehlenden bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herzustellenden Straßenanbindung an die L 1114, dem Emissionskonflikt mit den direkt angrenzenden Wohnnutzungen (WR / WA) und den Eigentumsverhältnissen aus.

1.6 Örtliche Planungen

1.6.1 Bebauungspläne

Der östliche Gebietsteil im Bereich der Umgestaltung „Neue Straße“ für die Zufahrt zum geplanten Einkaufsmarkt / auszubauende Kreuzung mit der Rilkestraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Röte und Hälde I" aus dem Jahre 1971 sowie dem Bebauungsplan „Florianhaus“ und dem Bebauungsplan „Ausbau L 1114“ aus dem Jahr 2012.

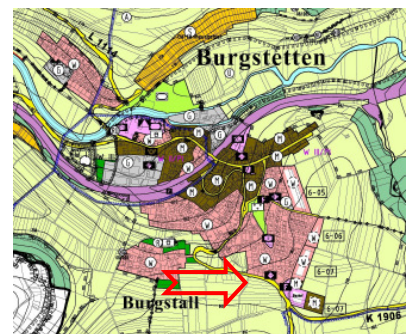
Diese Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan für kleinere Teilbereiche im jeweiligen Übergangsbereich ersetzt.

Sonstige Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Backnang sieht für den neu zu bebauenden Planbereich eine Landwirtschaftsfläche vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Ziel geändert, dort entsprechend der geplanten Nutzung eine Sondergebietsfläche darzustellen.



1.6.3 Regionalplan

Die Gemeinde Burgstetten ist im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart verbindlich der „Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart“ des Rems-Murr-Kreis zugeordnet. Zur Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum wird ausgeführt:

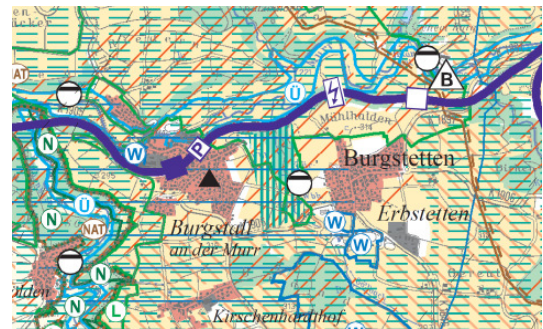
„(1) Der Bedarf an Siedlungsflächen soll in der Randzone des Verdichtungsraumes vorrangig in bereits erschlossenen Bereichen und in übergemeindlicher Abstimmung konzentriert wer-

den. Siedlungsflächenangebote, die zu nachteiligen Auswirkungen führen, sind zu vermeiden.

- (2) Die vorhandenen naturnahen Freiflächen sollen in ihrer ökologischen Basisfunktion vor allem für das Klima, den Luftaustausch, die Grundwasserneubildung sowie die Naherholungsfunktion für den hoch verdichteten Kernraum der Region gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig verbessert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind - möglichst in der Nähe - auszugleichen.

Die Gemeinde Burgstetten ist zudem dem Nahbereich Backnang zugeordnet und gehört der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Backnang an und ist im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung beschränkt. Empfohlen für die Siedlungsentwicklung wird die Ortslage von Burgstall.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist der Planbereich als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)“ und „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G)“ dargestellt.



Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ wurden zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.

Die Nutzung von evtl. Brachflächen sowie der Vorrang einer Innenentwicklung ist eindeutig im Fokus der Gemeinde Burgstetten und wird gegenüber Neuerschließungen grundsätzlich bevorzugt.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Schutz von Natur und Landschaft sowie die Belange der Landwirtschaft sind ebenfalls wichtige kommunalpolitische Ziele.

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Burgstetten in den letzten Jahren auch erfolgreich, soweit dies in der Macht der Gemeinde und nicht von sonstigen bzw. anderweitigen privaten Interessen beeinflusst oder verhindert wurde.

Jedoch ist eine Innenentwicklung faktisch nur für Wohnbauflächen ratsam, da es ein städtebauliches Ziel sein muss, Wohnen und Gewerbe räumlich zu trennen und in eigenen Bereichen zu konzentrieren um gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend ausschließen bzw. so weit wie möglich reduzieren zu können.

Eine geeignete innerörtliche Brach-, Konversions- oder Altlastenfläche mit den notwendigen Voraussetzungen in Bezug auf die Größe, Topographie, Emissionsschutz, Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung, Zentralität in der Gesamtgemeinde und einer Grunderwerbsoption steht nachweislich in der Gesamtgemeinde Burgstetten nicht zur Verfügung und scheidet daher aus.

Eine wesentliche oder beachtliche Beeinträchtigung der o.g. Ziele des Regionalplanes sind nicht erkennbar gegeben bzw. werden durch entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) auf ein verträgliches Maß gemindert. Alternative Standorte mit einer gleichwertigen Eignung und geringeren Auswirkungen auf o.g. Belange der Regionalplanung stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

Die nachgewiesene notwendige Bereitstellung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung im Ortsteil Burgstall kann somit als konform mit den Zielen der Regionalplanung angesehen werden.

1.7 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Das Vorhaben liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des zur Erweiterung vorgesehenen Trinkwasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Wasenacker I+II" (LUBW-Nr. 119-069).

1.8 Angaben zum Plangebiet

1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Burgstall (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 727, 728, 731, 732, 733 und 734

und teilweise: Flst. 736/1 (Neue Straße / L 1114), 366/1 (Rilkestraße) und 287/1, 719 sowie 723

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha.

1.8.2 Flächenbilanz

Baufläche SO	ca. 7.400 m ²	=	58 %
Verkehrsfläche	ca. 2.500 m ²	=	20 %
Verkehrsgrün	ca. 600 m ²	=	4 %
private Grünfläche	ca. 2.300 m ²	=	18 %
Gesamtfläche	ca. 12.800 m ²	=	100 %

1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist 1 Baugrundstück für einen Einkaufsmarkt ausgewiesen.

1.9 Kosten, Finanzierung

1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.10 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.10.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Dies erfolgt hier über ein angrenzendes Retentionsbecken.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz gewährleistet.

1.10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

Im Einmündungsbereich zur L 1114 wird auf dieser eine zusätzliche Linksabbiegespur hergestellt.

1.10.4 Straßenabstand

Nach § 22 des Straßengesetzes (StrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand keine baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr hat einer Reduzierung des Straßenabstandes auf 18 m zugestimmt.

Die Reduzierung des Straßenabstandes gilt jedoch nicht für Werbeanlagen jeglicher Art wie z.B. Fahnenmasten, Pylone usw.

1.10.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an diesem Standort optimal gegeben, da die Bushaltestellen direkt vor dem Markt vorhanden sind und sowohl Kunden aus Burgstall als auch aus Erbstetten über die Buslinie 455 diesen aktuell Mo-Fr im Halbstunden- / Stundentakt bzw. Sa im Stundentakt erreichen können.

1.10.6 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.10.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.10.8 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da alle die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke von der Gemeinde vertraglich gesichert wurden und das zukünftige Baugrundstück direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

1.11 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel sind nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weißt auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

1.12 Emissionen, Lärmschutz

Zur Betrachtung der Lärmemissionen wurde ein Schallgutachten (siehe Anlage) erstellt. In diesem erfolgt der Nachweis, dass die geplante Nutzung unter Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen (Wohngebäude südlich der Mozartstraße) eingehalten werden können.

Eine Anlieferung für den Einkaufsmarkt in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) ist mit den derzeit üblichen Transportmitteln (LKW, Laderampen, Palettenboxen etc.) wegen einer prognostizierten Überschreitung der Emissionsgrenzen nicht möglich. Sollten jedoch aufgrund des technischen Fortschrittes zukünftig leisere Anlieferungen möglich sein, welche die Emissionsgrenzwerte einhalten, so ist dies grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlagen).

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
(siehe Umweltbericht)

- Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und Aktivitätszeit der Feldermäuse)

-
- Anlage einer privaten Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung
 - Umsetzung aller Pflanzgebote / Pflanzbindungen
 - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
 - Vorsorgende Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag
 - Wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellplätze
 - Versicherung und Rückhalt von Niederschlagswasser
 - Bodenschonende Durchführung der Baumaßnahmen
 - Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft
 - PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- b) interne CEF – Ausgleichs und Kompensationsmaßnahme
(siehe Umweltbericht)
- keine
- c) externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(siehe Umweltbericht)
- Lagerung von Totholz (entfallende Obstbäume aus dem Baufeld) auf Flst. 718
 - Anbringung und Unterhaltung von Vogelnistkästen sowie Fledermauskästen im bzw. am Gebiet
- d) Sonstige externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(siehe Umweltbericht)
- Anlage von Streuobstwiesen (Ökokontomaßnahme)
 - Waldrefugien (Ökokontomaßnahme)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Sondergebiet (SO)

Das Gebiet soll Nutzungen dienen, die sich von den Baugebieten nach den Paragraphen 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Ausweisung erfolgt als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und 3 Ziffer 2 BauNVO, da es sich bei dem geplanten Einkaufsmarkt aufgrund der geplanten Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem hierfür festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Der Anteil für Nicht-Lebensmittel-Sortimente (Non-Foodbereich) wurde zum Schutz der Einzelhandelsangebote am Ort und in den umliegenden Gemeinden begrenzt.

Aufgrund des Verkaufsflächenumfangs handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Burgstetten sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot). Bei einem Lebensmittelmarkt handelt es sich aufgrund seines Sortiments prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die regionalplanerischen Vorgaben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen, wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Um noch eine funktionale Nutzung der Freiflächen für die benötigten KFZ-Stellplätze unter Berücksichtigung der großflächigen Festsetzung einer privaten Grünflächen am Gebietsrand zu erreichen, kann die GRZ überschritten werden. Voraussetzung ist, dass diejenigen Flächen, welche die GRZ überschreiten, wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Ausnahmen werden daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt.

Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

Da hier eine gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können. Dies ist städtebaulich ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

Stellplätze

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes bzw. zur städtebaulichen Gestaltung sind Stellplätze nur in den dafür bestimmten Flächen zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Wege, Grünflächen, Stellplätze etc.) sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

2.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Für das Baugrundstück ist ausschließlich eine zentrale Zufahrt im Bereich der geplanten Einmündung in die Landesstraße vorgesehen. Weitere Zufahrten auf die Landesstraße sind unzulässig. Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind daher aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.8 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebietes, dem Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen sowie zu Erstellung eines Retentionsbeckens für die Regenwasserbewirtschaftung wird eine private Grünfläche festgesetzt.

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Sicherung und Unterhaltung von bestehenden Leitungen und Kanälen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

2.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt für Mensch und Tier ist der Erhalt von schützenswerten Anpflanzungen dringend geboten.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung, wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2019 zugrunde.

Burgstetten, den __.__.2019

Irmtraud Wiedersatz, Bürgermeisterin