

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Innenentwicklung
„Sondergebiet Ersatzneubau Verbrauchermarkt“
nach § 13a BauGB**

Zweckverband Altmühlsee

Verbandsvorsitzender Karl-Heinz Fitz
Marktplatz 25, 91710 Gunzenhausen

Begründung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Innenentwicklung
„Sondergebiet Ersatzneubau Verbrauchermarkt“**

Fassung vom 01.11.2023

Geändert am 13.03.2024

Planungshoheit:

Zweckverband Altmühlsee
Verbandsvorsitzender Karl-Heinz Fitz
Marktplatz 25
91710 Gunzenhausen

Entwurfsverfasser:

Planbau Gunzenhausen Architekten Mark PartmbB
Birkenweg 1
91710 Gunzenhausen

Anlagen:

- Schallgutachten nach TA Lärm vom 06.12.2023
IFB Eigenschenk
Mettener Straße 33
94469 Deggendorf
- vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 01.11.2023
- geändert am 13.03.2024
- Grundriss M 1:200 vom 15.11.2023
- Ansichten/Schnitte M 1:200 vom 15.11.2023
- Übersichtsplan M 1:400 vom 15.11.2023
- geändert am 13.03.2024

A) Vorbemerkung

1.) Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

B) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.) Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Wunsch auf Ersatzneubau eines Nettomarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.199,00 m². Die Nettoverkaufsraumfläche des geplanten Verbrauchermarktes soll rund 1.048 m² betragen. Die weiteren 151 m² werden für Konzessionäre wie beispielsweise Bäcker oder Metzger freigehalten. Der zurzeit bestehende Markt wurde bereits einmal erweitert und entspricht in Größe und Nutzbarkeit den heutigen Anforderungen nicht mehr. Um vorhandene Ressourcen zu schonen, wird der Ersatzneubau an gleicher Stelle errichtet und die vorhandene Infrastruktur weiterhin genutzt. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von einer Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ersatzneubau Verbrauchermarkt“ wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3231550 mit Datum vom 06.12.2023 erstellt. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Schallimmissionen, welche durch den geplanten Betrieb hervorgerufen werden können, durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend den Regelungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Der beplante Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Muhr am See als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Da ausschließlich der Zweckverband Altmühlsee und die Gemeinde Muhr am See Planungshoheit über die Flächen ausüben können, liegt es in der Entscheidung von Zweckverband und Gemeinde über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu befinden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Planungsrecht für eine Sondergebietsnutzung eines Verbrauchermarktes hergestellt werden. Die Absicht des Vorhabenträgers an dieser Stelle einen Verbrauchermarkt zu errichten, steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse des Zweckverbandes Altmühlsee und der Gemeinde Muhr am See.

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.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 18.10.2023 vom Zweckverband Altmühlsee beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, für den Bereich der Flur-Nrn. 380, 379 und 378, Gemarkung Altenmuhr, aufzustellen.

2.) Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.580 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die innerhalb der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

3.) Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

Zu b) keine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

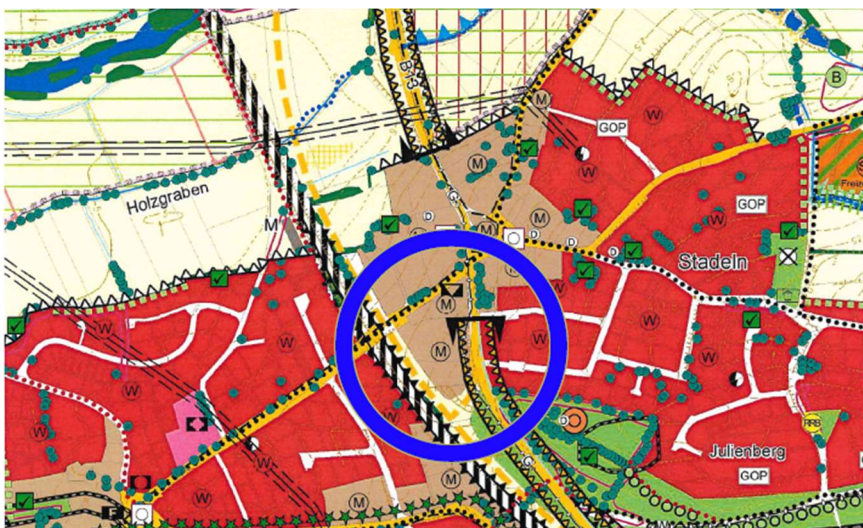
Es ist festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ersatzneubau Verbrauchermarkt“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4.) Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Muhr am See



Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Wiedernutzung des als Mischgebiet genutzten Grundstückes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

5.) Verfahrensverlauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.) Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C) Beschreibung des Baugebietes

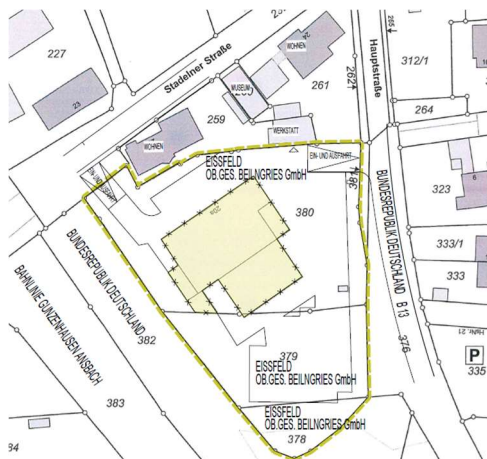
1.) Lage und Größe

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 380, 379 und 378 der Gemarkung Altenmuhr mit einer Größe von 6.580 m² und liegt westlich der B13 und östlich der Bahnlinie Gunzenhausen-Ansbach. Im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete, nördlich und südlich schließen gemischte Bauflächen an. Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die B13 (Hauptstraße) und die Stadelner Straße (Dorfstraße). Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten werden weiterhin genutzt.

Abbildung 2: Luftbild Muhr am See – bestehender Verbrauchermarkt



2.) Bestand



Gegenwärtige Nutzung

Auf dem Planungsgebiet befindet sich bereits ein Verbrauchermarkt, der vor geraumer Zeit einmal erweitert wurde. Dennoch entspricht der Markt in Größe und Ausstattung den heutigen Anforderungen nicht mehr. Somit wird der jetzige Markt abgebrochen und an gleicher Stelle ein größerer Ersatzneubau geschaffen.

Die vorhandenen Parkflächen werden weiter genutzt, jedoch neu strukturiert und durchgrünt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

D) Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.) Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird, wie im Kapitel B erläutert, zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Um die zu versiegelnde Fläche des bebaubaren Bereiches möglichst gering zu halten, werden gemäß § 17 BauNVO die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer 0° - 8°.

3.) Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und des angestrebten Planvorhabens innerhalb des Sondergebietes die offene Bauweise festgesetzt.

4.) Stellplatzflächen

Die notwendige Anzahl der Stellplätze errechnet sich nach der derzeit gültigen Garagenstellplatzverordnung – GaStellV – vom 01.09.2018.

5.) Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) „Verbrauchermarkt“ ist eine Trafostation über die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ vorhanden.

6.) Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird somit auf bis 1.199 m² festgesetzt.

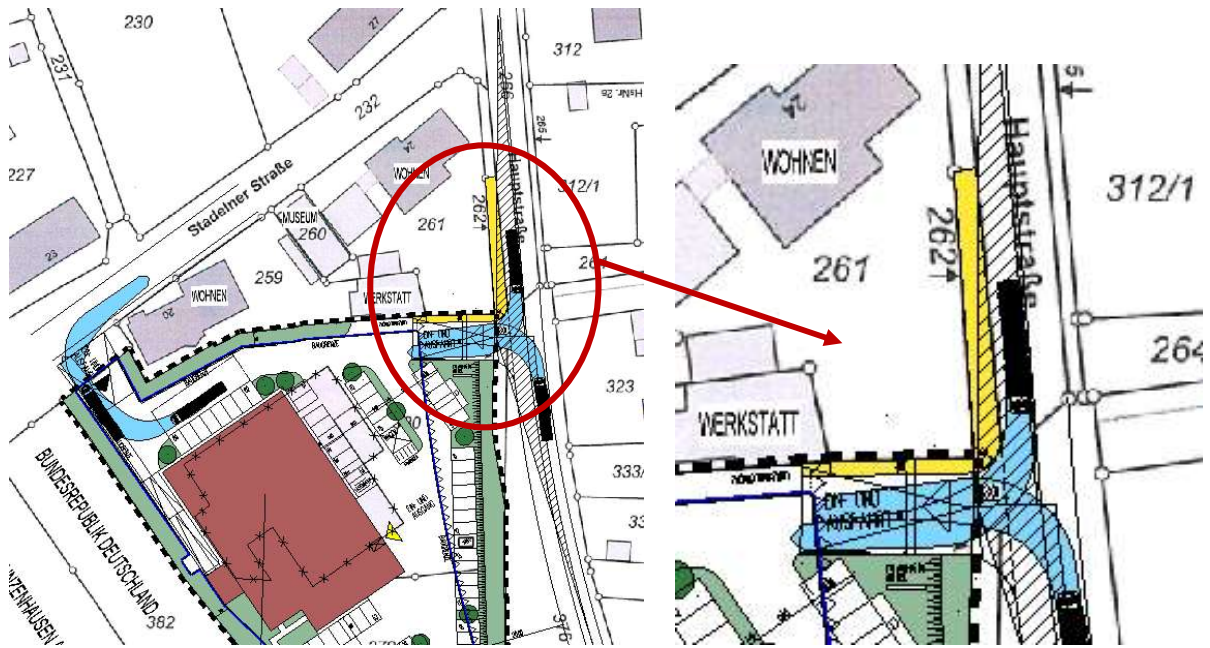
E) Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1.) Verkehrserschließung und Einfahrtsbereiche

Das Plangebiet ist über zwei direkte Anbindungen an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Der Geltungsbereich verfügt über eine bestehende Parkplatzzufahrt auf die B13 und die Stadelner Straße. Die vorhandene Erschließung wird weiter in gleicher Weise genutzt.

Abbildung 3: Planungsgebiet mit Schleppkurven für die Anlieferung



Die vorhandenen Zufahrten sind bereits so vorhanden, dass das Einfahren von der Bundesstraße und Ausfahren zur Stadelner Straße von Anlieferern gefahrenlos möglich ist.

Ein Fußweg (gelb) mit einer Breite von 1,5 m wird an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Auffahrt (blau) zur B13 angeordnet und baulich abgetrennt.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich wird zudem das Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen. Das konstruierte Sichtfeld tangiert das Plangebiet nicht.

Die innere Erschließung erfolgt über eine durch das Plangebiet führende Straße, wodurch sämtliche Stellplätze sowie die Rampenzufahrt der Anlieferung erschlossen werden. Siehe hierzu der in der Anlage beigefügtem Planteil.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2.) Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden und erfolgt über das öffentliche Netz.

3.) Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 48 m³/h gewährleistet – weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Vorhabensträger selbst abzusichern.

4.) Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN EN 476:2011-04 „Allgemeine Anforderungen an Bauteile für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Hausanschluss der bestehenden Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Erschließung wird hierdurch über das örtliche Kanalnetz, das sich innerhalb der Stadelner Straße befindet, sichergestellt.

Das Regen- und Oberflächenwasser wird – wenn technisch möglich – über Sickerschächte einer Versickerung zugeführt.

5.) Energieversorgung

Die Anbindung des Geltungsbereiches an den zuständigen Netzbetreiber ist gegeben.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE, einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

F) Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG, Abs. (5), Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 1. März bis zum 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1.) Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2.) Begrünungsmaßnahmen

Durch die Neustrukturierung der Parkplätze werden die Park- und Fahrflächen mit Grünstreifen und heimischen, standortgerechten Bäumen durchgrünt.

Zur Sicherung von Sichtdreiecken bzw. Freihaltung von sichtversperrenden Anlagen ist das konstruierte Sichtfeld von Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von „über 80 cm“ freizuhalten.

An der Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen erfolgte eine Einfriedung mittels Zaun. Der Zugang zu den Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird sichergestellt.

G) Artenschutz

Im Zuge des Abbruchs werden die artenschutzrechtlichen Belange für Fledermäuse berücksichtigt und ein Fledermausbeauftragter, wie z. B. Herr Bachmann hinzugezogen.

H) Immissionsschutz

1.) Lärmimmission

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ersatzneubau Verbrauchermarkt“ wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3231550 mit Datum vom 06.12.2023 erstellt. Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Schallimmissionen, welche durch den geplanten Betrieb hervorgerufen werden können, durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend den Regelungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Zur Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen ist demnach in den Bereichen der gewählten Immissionspunkte ein Abschlag von 6 dB(A) auf die Tagrichtwerte der TA Lärm anzusetzen. Im Nachtzeitraum wird aufgrund der im Tagzeitraum liegenden Öffnungszeiten der umliegenden Betriebe kein Abschlag berücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel im Bereich der nachbarschaftlichen Wohnbebauungen wurden mit den Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsrichtwertanteilen nach TA Lärm verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie das Erfordernis aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Das Ergebnis der Prognoseberechnung zeigt, dass auf Grundlage der gewählten Berechnungsannahmen eine schalltechnische Verträglichkeit des gesamten Betriebes mit der benachbarten baulichen Nutzung gegeben ist. Hierfür ist angrenzend an die Fahrgasse des Parkplatzes im Norden des Plangebiets eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Des Weiteren ist auf Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zu verzichten.

2.) Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen.

Zur Minimierung der Belastung ist der Einsatz einer umweltfreundlichen und effizienten Heizungsanlage vorgesehen.

I) Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Das Regenwasser wird innerhalb des Planungsgebietes einer Versickerung zugeführt.

J) Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit den bestehenden Ressourcen Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Entwicklung wird entsprochen.

K) Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung sowie Nachverdichtung eines innerörtlichen Raumes von Flächen im Mischgebiet von Muhr am See zu schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung vor.

Gunzenhausen,

Gemeinde Muhr am See,

.....

.....

Karl-Heinz Fitz

Dieter Rampe

Verbandsvorsitzender ZV Altmühlsee

Bürgermeister Muhr am See