

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „SO Lebensmittelmarkt“

BEGRÜNDUNG



Fassung vom 24.10.2023

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 24.10.2023

Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Großmehring

1. Planungsgebiet

1.1 Räumliche Übersicht

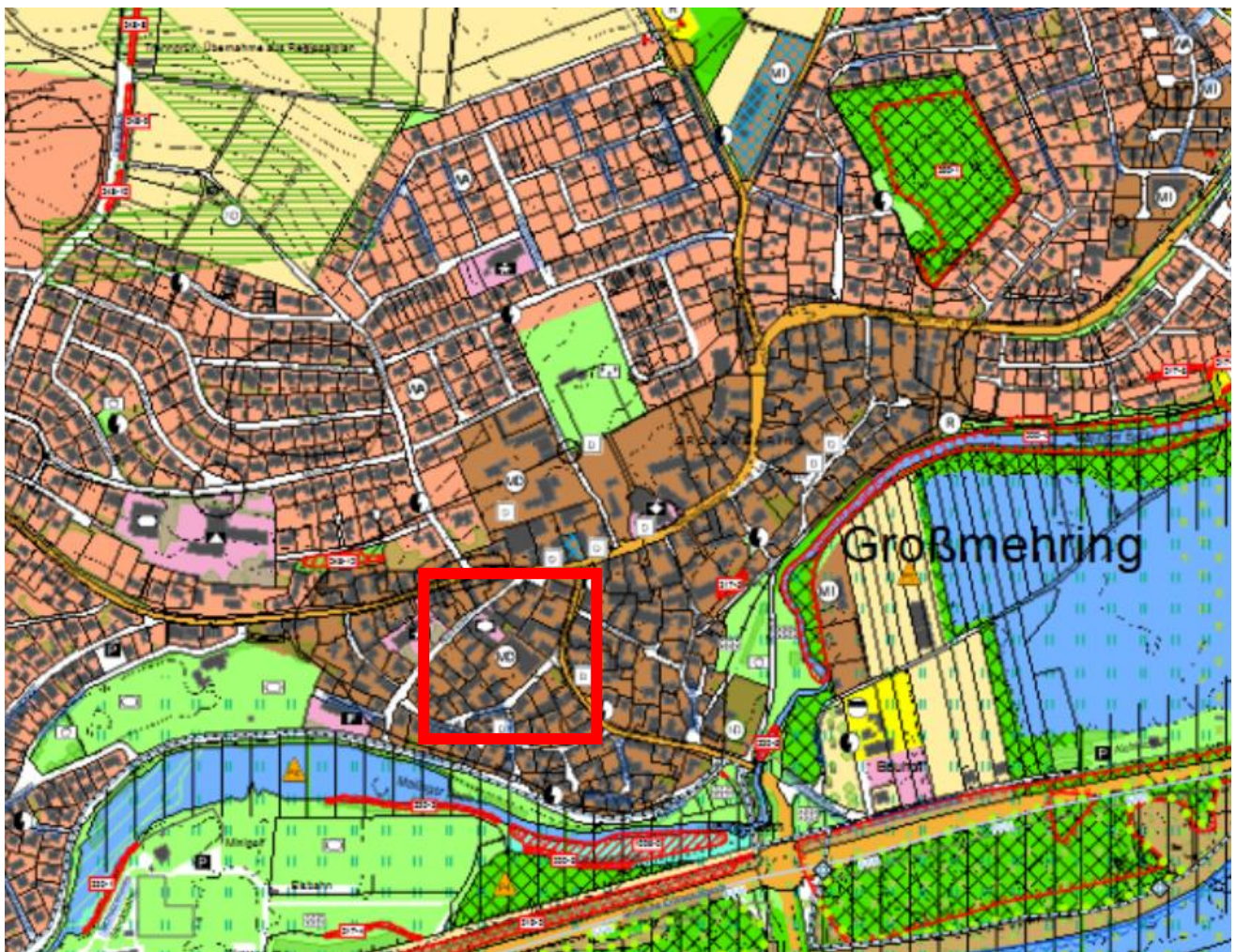
Der geplante Lebensmittelmarkt liegt in der Ortsmitte von Großmehring in der Bräustraße 2.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

1.2. Örtliche Planungen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring als (MD) Dorfgebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Großmehring hat am 21.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 118 im südlichen Zentrumsbereich der Gemeinde und hat eine Größe von 3.650 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes NORMA in der Gemeinde Großmehring geschaffen werden.

Die Erweiterung wird angestrebt, da sich die Fläche des momentan bestehenden NORMA-Marktes als nicht mehr ausreichend erweist, um den aktuellen Sortimentsstandards in Auswahl und Präsentation zu genügen.

Der bestehende Markt stellt derzeit den einzigen Lebensmittelmarkt in dieser Größenordnung im Ortszentrum dar, der den täglichen Grundbedarf der örtlichen Bevölkerung mit den umliegenden Siedlungsgebieten sichert.

Laut Aussage des Landesentwicklungsprogramms (LEP) mit Schreiben vom 01.09.2013 des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Infrastruktur, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche landesplanerisch in allen Gemeinden zulässig. Hintergrund dazu ist, dass die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme beiträgt. Sie ist somit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Der bestehende NORMA-Markt wird mit der Erweiterung eine Verkaufsfläche von ca. 1000 m² erhalten. Damit sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms erfüllt.

3. Lage im Ortszusammenhang

Der Lebensmittelmarkt liegt im Ortskern von Großmehring. Der Ortsteil Kleinmehring grenzt in einem fließenden Übergang an. Alleine zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 4525 auf 7207 Einwohner,- das war ein Zuwachs um 59,3%. Diese positive Tendenz wird durch die Entwicklung der entsprechenden Infrastruktur (Schulen, Dienstleistung) gefördert. Was die Gemeinde sonst noch attraktiv macht, ist die Nähe zu Audi und die gute Verkehrsanbindung.

Bedingt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan integriert sich der NORMA-Markt gut in die Umgebung und hebt sich nicht unverhältnismäßig hervor. Negative räumliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Gelände

Das Gelände ist fast eben. Somit sind keine Stützwände oder Abgrabungen notwendig.

5. Derzeitige Nutzung

Der seit 1994 bestehende Norma-Markt nimmt die komplette Erdgeschossfläche ein. Im südöstlichen Gebäude befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eine Wohnraumnutzung, die erhalten werden soll.

6. Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Bräustraße aus, direkt abzweigend von der Donaustraße und bleibt weiter bestehen.

7. Stellplätze

Nach der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung-GaStellV) in der gültigen Fassung sind ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder vorhanden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags für die Erweiterung des bestehenden Marktes.

8. Denkmalpflege

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Bayernatlas Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

9. Wasserversorgung

Das Grundstück wird an das Wasserversorgungsnetz Großmehring angebunden.

10. Wasserentsorgung und Oberflächenwasserentwässerung

Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden.

Im vorliegenden Fall wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Park - und privaten Straßenverkehrflächen in den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Großmehring (EWS) sind zu beachten und einzuhalten.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Gegen (Hang-)/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik vom Baulastträger zu tragen.

11. Telekommunikationsnetz

Das Grundstück ist an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom angeschlossen.

12. Stromversorgung

Der Anschluss erfolgt an das Stromnetz ist mit der E.ON Bayern.

13. Müllentsorgung

Die Vorschriften des zuständigen Müllentsorgers sind zu berücksichtigen.

14. Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Im Umkreis von 300 Metern befinden sich 2 Hydranten mit einer Nenngröße von DN80. Über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden kann eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

15. Grünordnerisches Konzept

15.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen keine öffentlichen Grünflächen.

15.2 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen sind zu erhalten bzw. nach Abschluss der Hochbauarbeiten wiederherzustellen. Diese sind im Bestand mit sukzessiv gewachsenen Bodendeckern (Zwergmispel, Spitzwegerich, Brennessel) und Rasen als artenarmer Saum ausgebildet. Die Grünfläche entlang des Gebäudes sowie die kleineren Teilflächen im Eingangsbereich und im westlichen Teil des Parkplatzes werden während der Baumaßnahme starke Beeinträchtigungen erfahren, beziehungsweise sind für den langfristigen Erhalt der darauf befindlichen Bäume zu klein, sodass diese Flächen vollständig neu anzulegen, zu vergrößern und zu bepflanzen sind. Der Bereich der neu herzustellenden Grünfläche entlang

der Fassade des neuen Gebäudeanbaus wird mit Bodendeckerrosen (beispielsweise der Sorte ‚Bienenweide‘ in den Farben rot, mango und weiß), repräsentativ bepflanzt.

15.3 Baumbestand

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 17 Bäume verschiedener Arten in unterschiedlichen Zuständen. Rund um den Parkplatz und entlang der Bräustraße stehen 15 Linden (*Tilia cordata*). Zwei davon im Eingangsbereich weisen starke Trockenschäden auf, sind nicht in einem erhaltenswerten Zustand und daher im Anschluss an die Baumaßnahme an gleicher Stelle zu ersetzen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Stamm- und Wurzelbereich muss bei der Ersatzpflanzung vorher ein Bodenaustausch und Vergrößerung der Baumgruben stattfinden, um den Baumstandort langfristig zu erhalten. Als alternative Baumart wird dazu die Verwendung von Feldahorn (*Acer campestre*) festgesetzt, da diese Baumart kleinkroniger und klimaresistenter ist. Zwei weitere Linden, die direkt angrenzend zur Baumaßnahme stehen, werden im Zuge der Baumaßnahme entfernt und sollen, aufgrund der beengten Platzverhältnisse vor der neuen Fassade nicht ersetzt werden.

Insbesondere die beiden erhaltenswerten Linden am westlichen Eck des Gebäudes sind während der Baumaßnahmen fachgerecht und nach den anerkannten Regeln der Technik zu schützen, da sie sich in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäudeerweiterung befinden.

Die anderen neun Linden sowie ein Kirschbaum (*Prunus avium*) und ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in der nördlichen Ecke des Geltungsbereichs befinden sich in einem erhaltenswerten Zustand und stehen nicht im Einflussbereich der Baumaßnahme, sodass hier von besonderen Schutzmaßnahmen abgesehen werden kann.

15.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die umliegenden Schutzgebiete, Biotope und Artennachweise der näheren bzw. weiteren Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand mit Specht- oder Naturhöhlen sowie Greifvogelhorsten vorhanden; die vorhandenen Linden zeigen keine derartigen Spuren. Dementsprechend sind, aufgrund der Lage der vorhandenen Gehölze inmitten des bebauten Ortsbereiches von Großmehring, ausschließlich weit verbreitete Vertreter der Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten zu erwarten, die die vorhandenen Gehölzbestände auch als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat nutzen. Da die Wirkungsempfindlichkeit dieser wenig störungsempfindlichen Arten (Gartenvogelarten: Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Meisen etc.) projektspezifisch sehr gering ist, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden,

dass die Arten weiterhin einen Lebensraum im Ortsbereich von Großmehring finden und mit Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasste Fundpunkt für Fledermäuse (7235-571 u.a. Graues Langohr) liegt 250 m in Nordostrichtung weit vom Vorhaben entfernt. Da beim geplanten Vorhaben das Bestandsgebäude des derzeitigen NORMA-Marktes erhalten bleibt und nur durch einen Anbau ergänzt wird, ist davon auszugehen, dass keine direkte Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation entsteht. Die nachgewiesenen Fledermäuse sind somit vom geplanten Vorhaben in ihrem Fortpflanzungshabitat nicht betroffen und können den Ortsbereich von Großmehring wie bisher auch künftig als Jagd- und Nahrungsraum nutzen.

Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen, der neu zu bebauende Bereich nur einen unwesentlichen Teil des Grundstücks betrifft und der zu rodende Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen ist, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

15.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich. Zudem ist in der innerörtlichen Lage des Vorhabens mit den bereits vorhandenen bebauten und befestigten Flächen ein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft nicht erkennbar.

15.6 Grünflächenbilanz

Im Bestand sind auf dem Vorhabengrundstück Flurnummer 118 der Gemarkung Großmehring 651 m² Grünfläche, z. T. mit Baumbestand, vorhanden. Im Zuge der Baumaßnahme geht eine 95 m² große Grünfläche an der südwestorientierten Fassade, an der der geplante Anbau erfolgt, verloren. Im Gegenzug wird eine im Bestand 26 m² große Grünfläche, angrenzend an die neue Fassade des geplanten Anbaus, auf 51 m² vergrößert. Demnach entsteht ein Verlust von 70 m² Grünfläche. Alle anderen Grünflächen bleiben in der derzeitigen Größe unverändert erhalten.



M 1:200

Lfd. Nr.	Grünflächen Bestand		Grünflächen neu		Differenz
1	325	m ²	325	m ²	
2	137	m ²	137	m ²	
3	26	m ²	51	m ²	
4	10	m ²	10	m ²	
5	9	m ²	9	m ²	
6	9	m ²	9	m ²	

7	10	m ²	10	m ²		
8	30	m ²	30	m ²		
9	95	m ²				
					Verlust von	
Summe	651	m²	581	m²	70,0	m²

Da aufgrund der beengten Platzverhältnisse eine Ausweitung der vorhandenen Grünflächen auf die ursprüngliche Größe nicht möglich ist, das Vorhaben in der innerörtlichen Lage für die Versorgung der Bürger mit Waren des täglichen Bedarfes im öffentlichen Interesse jedoch sehr zu begrüßen ist, wird hier in der Abwägung der grünordnerische Belang zum flächengleichen Erhalt der Grünflächen zurückgestellt.

16. Umweltbericht § 2a BauGB

Nach § 2(4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Somit ist kein Umweltbericht notwendig. In der Begründung zur 16.

Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, ist eine Prüfung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben.

17. Immissionsschutz

Gemäß Betriebsbeschreibung findet keine Änderung gegenüber des Bestandes bei folgenden immissionsschutzfachlich relevanten Punkten statt:

- LKW-Anlieferung
- PKW- Kundenverkehr
- Betriebszeiten
- Fahrwege des Parkplatzes
- Außenverflüssiger Kühlanlage

Es vergrößert sich lediglich der Verkaufsraum um 220,98 m².

Auflagen sind nicht erforderlich. Die Auflagen der Bestandsgenehmigung bleiben unberührt. Aus vorgenannten Gründen ist keine Immissionsprüfung notwendig.

18. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Lebensmittelmarkt“ erfolgt gem. § 13 a BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring wird parallel geändert, um die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ zu schaffen. (§8 BauGB)

Großmehring, den

.....

Erster Bürgermeister