



MARKT HOHENWART

Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“

Begründung

zur Planfassung vom 24.08.2020

Projekt-Nr.: 2011.131

Auftraggeber:

Markt Hohenwart

Marktplatz 1
86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69-0

Fax: 08443 69-69

E-Mail: post@markt-hohenwart.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Flacke, Dipl.-Ing. (FH)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlage und -erfordernis	4
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	4
2.1	Lage und Erschließung.....	4
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	5
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Verfahren	5
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4	Anlass und Ziel der Planung	9
5	Planerisches Konzept	9
6	Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
6.4	Festsetzungen zur Grünordnung	11
6.5	Sonstige Festsetzungen	11
7	Ver- und Entsorgung	12
8	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten	13
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
10	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	15
11	Immissionsschutz	15
12	Sonstige Belange	16
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans	6

Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan, ohne Maßstab, nicht genordet.....	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	14
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	14

1 Planungsgrundlage und -erfordernis

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ in Hohenwart beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan „Thierhamer Moos“ aus den 1960er Jahren zur großflächigen Siedlungserweiterung des historischen Ortskerns und zur Erschließung des Geländes befindet sich aktuell in einem laufenden Änderungsverfahren. Das Verfahren stellt eine Art Neuaufstellung dar, da es räumlich den vollständigen Geltungsbereich und inhaltlich eine Neuregelung aller Festsetzungen umfasst.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase und mit Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat hat sich herausgestellt, dass noch einige Gutachten für die weitere Bearbeitung notwendig sind. Zugleich kann die vorgesehene Erweiterung des Einkaufsmarktes an der Hohenwarter Straße auf der Basis des bestehenden Ursprungsbebauungsplans nicht genehmigt werden. Da die noch ausstehenden Gutachten den Bereich des o. g. Lebensmittelmarktes zwar mitbehandeln, zugleich aber schon geklärt wurde, dass unmittelbar für diesen Teilbereich kein Handlungsbedarf besteht, soll der Geltungsbereich nunmehr geteilt werden. Damit kann die Genehmigung der Erweiterung des Einkaufsmarktes zeitnah bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die o. g. Neuaufstellung wird um den Umgriff der hier vorliegenden Satzung verkleinert und nach Einarbeitung der Ergebnisse der Gutachten im Verfahren weitergeführt.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Lage und Erschließung

Die Marktgemeinde Hohenwart liegt im Westen des Landkreises Pfaffenhofen und im südlichen Teil der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Hohenwart gehören die Ortsteile Thierham und Klosterberg zum sogenannten Siedlungsschwerpunkt, in dem die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und die Nahversorgung sowie weitere Läden und Geschäfte angesiedelt sind. Das Gemeindegebiet ist in 8 Gemarkungen gegliedert.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt nordöstlich der Pfaffenhofener Straße, weniger als 600 m südlich des historischen Marktplatzes. Er grenzt im Südwesten an die Pfaffenhofener Straße, im Südosten an die Industriestraße, im Nordosten an einen benachbarten Lebensmittelmarkt an der Erlenstraße und im Nordwesten an einen Fußweg, der zwischen den Einkaufsmärkten und der angrenzenden Wohnbebauung verläuft. Das Planungsgebiet ist rund 0,6 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 465/159 des Einkaufsmarkts an der Pfaffenhofener Straße.

Hohenwart ist über die B 300 von Ingolstadt nach Augsburg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Pfaffenhofener Straße (ST 2043) ist das Plangebiet rund 2 km von der Anschlussstelle entfernt. Pfaffenhofen und Schrobenhausen sind

rund 10 km, Ingolstadt rund 20 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie Ingolstadt – Augsburg ist über den Haltepunkt in Schrobenhausen erreichbar. In Hohenwart halten mehrere Regionalbuslinien.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Das Plangebiet ist bereits mit einem Einkaufsmarkt (Vollsortimenter, Backshop) und den dazugehörigen Flächen für Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Anlieferungszone etc. bebaut. Einzelne Grünstrukturen zu Eingrünung am Rand des Grundstücks sowie Einzelbäume auf dem Kundenparkplatz sind vorhanden.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Der Einkaufsmarkt wird in seinem Angebot benachbart durch einen Lebensmitteldiscounter ergänzt. In integrierter Lage sichern die beiden Märkte die Nahversorgung im Gemeindegebiet.

Das Gelände im Paartal, Thierhamer Moos, ist topographisch weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ungefähr 395 m ü. NHN. Es ist leicht nach Norden zur Paar hin (Gewässer 1. Ordnung) geneigt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird daher im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, Luftbild, gedruckt am (1808-1864)

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“ durchgeführt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Hohenwart ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Hohenwart als Kleinzentrum, dies entspricht einem Grundzentrum, dargestellt. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

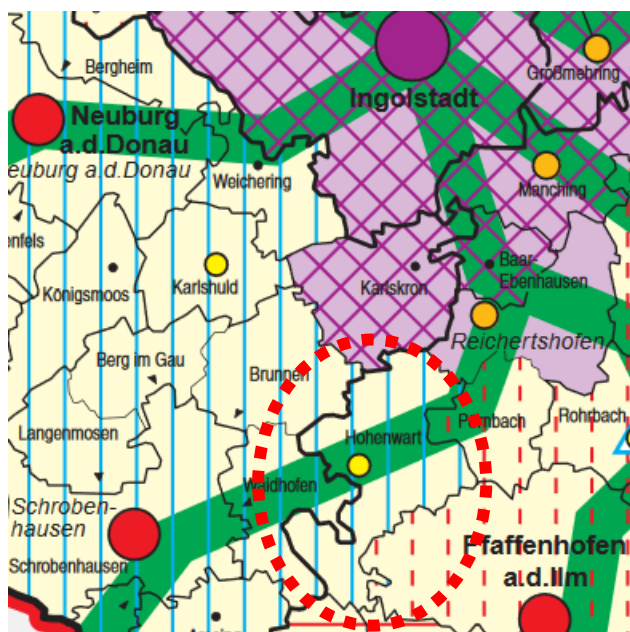


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans²

Der Markt gehört zum „ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.“

- A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der

² Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 05.05.2006

Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

- A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärfkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen. [...]“

Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

- B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

Hohenwart liegt im regionalen Grünzug des Paartals, das weitgehend als FFH- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart aus dem Jahr 1981 als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

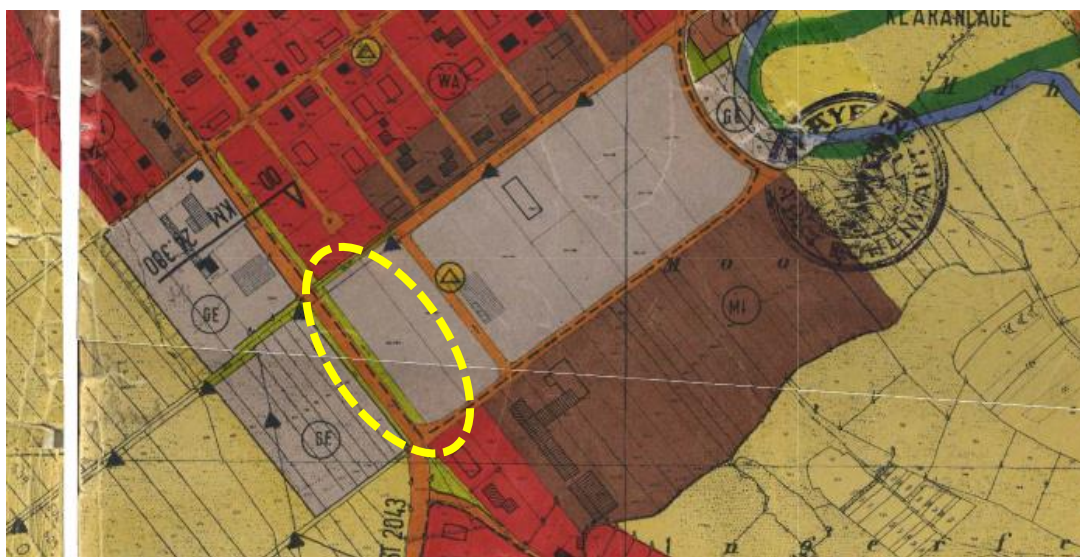


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart befindet sich momentan in der Gesamtfortschreibung. Eine Anpassung der Nutzungen bzw. eine Darstellung zukünftig als Sondergebiet – Einzelhandel ist im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorgesehen.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „Thierhamer Moos“ wurde 1966 durchgeführt. Ein weiterer Verfahrensschritt hat in 1987 stattgefunden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde 1972 durchgeführt.

Die Neuausweisung diente dem Ziel einer großzügigen Siedlungserweiterung in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und als Grundlage für die Erschließung des Gebiets.

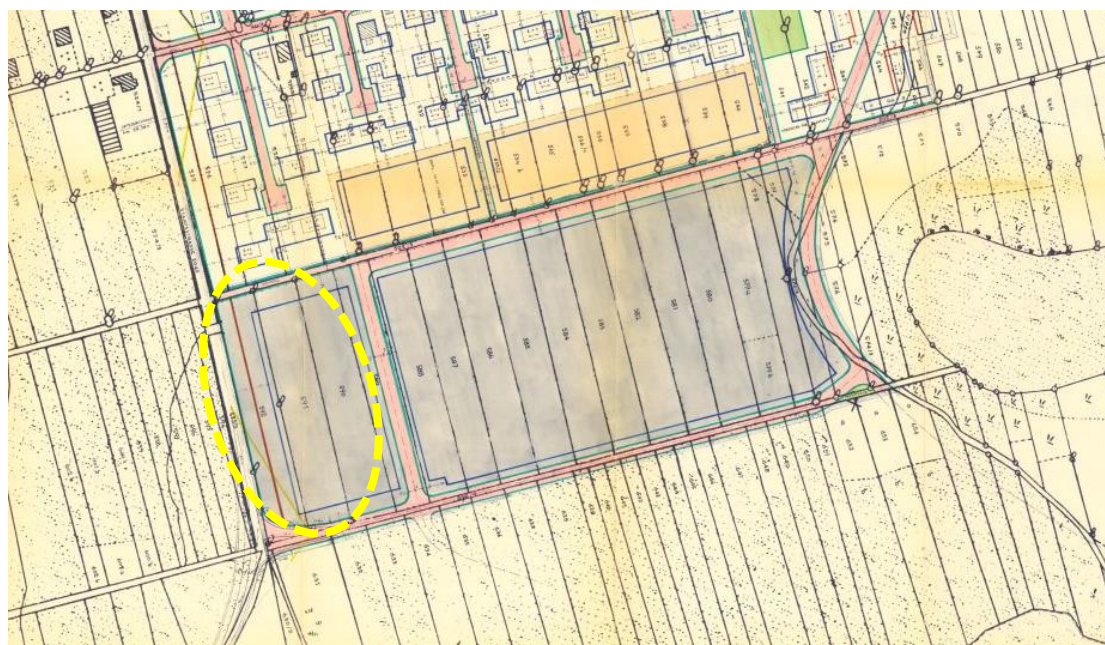


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan, ohne Maßstab, nicht genordet

Aktuell befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren mit dem wesentlichen Ziel, die Nachverdichtung zu steuern. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der Umgriff der 2. Änderung entsprechend zurückgenommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ werden der Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig ersetzt.

4 Anlass und Ziel der Planung

Veranlasst ist die Änderung des Bebauungsplans durch die aktuelle Erweiterungsabsicht des Einkaufsmarktes. Der Markt übernimmt in Hohenwart eine bedeutende Funktion in der Versorgung des Hauptortes und der Ortsteile. Daher möchte die Gemeinde den Erhalt des Einkaufsmarktes, seinen wirtschaftlichen Betrieb und die Attraktivität des Marktes in Hohenwart langfristig unterstützen und fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Marktgemeinde folgende Planungsziele:

- Stärkung des integrierten Nahversorgungsstandorts
- Vereinfachung der Festsetzungen mit Beschränkung auf wesentliche bauplanungsrechtliche Vorgaben

Der Lebensmittelmarkt wird von der anstehenden Nahverdichtung im Thierhamer Moos, die mit der 2. Änderung bzw. Neuaufstellung gesteuert werden soll, durch die steigende Kundenzahl im unmittelbaren Umfeld profitieren. Zudem ist auch mit einem Zuwachs der Einwohnerzahl durch die angedachte Reduzierung der gewerblichen Flächen im Umfeld zu rechnen.

5 Planerisches Konzept

Der vorhandene Einkaufsmarkt soll an der Südostfassade um rund 9 m Richtung Süden erweitert werden. Damit verändert sich die Eingangssituation, die Lage des Backshops und die Abwicklung der Leergutrücknahme. Zudem wird die Verkaufsfläche um knapp 190 m² vergrößert. Geplant ist ein Anbau mit auskragendem Flachdach. Zur natürlichen Belichtung und zur Schaffung einer angenehmen Atmosphäre im Aufenthaltsbereich des Backshops werden in die Fassaden großzügige Verglasungen integriert.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der faktischen Nutzungen und unter Beachtung der angestrebten Größe und Versorgungsfunktion als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. In dieser integrierten Lage übernimmt der im Plangebiet liegende Vollsortimenter einen wesentlichen Teil der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit Verkaufsfläche, Personal- und Umkleieräumen, Technik-, EDV- und Büroräumen, sonstige Abstellräumen, Sanitärräumen, Backshop mit Verkaufsfläche und der erforderlichen Neben- und Sanitätsräumen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, überdachte Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Anlieferungsrampen und sonstigen untergeordneten Räumen und Anlagen.

Die Gefahr unzulässiger Agglomerationen von mehr als 3 großflächigen Betrieben ist nicht gegeben, da die Fläche dafür nicht ausreichend groß ist. bereits aufgeteilt ist. Für die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe ist ein untergeordneter Anteil von Sortimenten des Innenstadtbedarfs erforderlich. Deshalb wird ein prozentualer Anteil zugelassen. Die Beschränkung der Flächengröße der innenstadtrelevanten Sortimente ist erforderlich, um negative Auswirkungen auf die Betriebe im historischen Ortskern zu unterbinden. Grundlage ist die Einteilung der Sortimente des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anlage 2 zur Begründung).

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächen, die Wand- sowie Gesamthöhe (WH, GH) festgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt und ermöglicht damit eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Zugleich wird mit der Geschossfläche von max. 1.800 m² indirekt auch die Größe der zu erwartenden Verkaufsfläche begrenzt. Von einer Festsetzung der Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche wird aus rechtlichen Gründen und mangelnder Gesetzesgrundlage abgesehen. In Anrechnung der für den Betrieb des Einkaufsmarktes notwendigen sonstigen Flächen ist von einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² auszugehen. Die aktuelle Objektplanung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf gesamt ca. 1.199 m² vor.

Eine Überschreitung der GRZ für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO wird bis zu einer Größe von 0,8 zugelassen. Damit können die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden. Zugleich wird ein Grundstücksfreiflächenanteil von 20% gesichert, der für die Eingrünung des Grundstücks und die Durchgrünung der Stellplätze vorgesehen ist.

Die festgesetzte Wand- und Gesamthöhe mit 8,5 bzw. 7,5 m reglementieren in Zusammenschau mit den definierten unteren und oberen Bezugspunkten die Höhenentwicklung der Gebäude. Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe.

Bei der Festlegung des unteren Bezugspunktes (Höhenlage Erdgeschoss-Rohfußboden) wurde die bestehende Genehmigungslage berücksichtigt. Im Bestand entspricht die Höhenlage des Rohfußbodens in etwa der maximal zulässigen Höhenlage von 0,4 m über der Erschließungsstraße.

Im Sondergebiet wird für untergeordnete technische Bauteile, die technisch oder betriebstechnisch notwendig sind, eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe um 3,0 m zugelassen, sofern diese um das gleiche Maß von der Außenwand zurückgesetzt sind.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind großzügig gefasst und ermöglichen eine flexible Bebauung des Grundstücks. Sie halten zur Straßenbegrenzungslinie und zu den übrigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m ein.

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ausgehend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Bereits der bestehende Einkaufsmarkt ist geringfügig länger als 50 m und soll nunmehr um rund 9 m verlängert werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Abfluss des Grundwassers sollen keine Tiefgaragen entstehen. Damit können auch Auswirkungen auf bestehende Kellergeschosse durch Aufstauungen oder geänderten Fließrichtungen vermieden werden.

6.4 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden Festsetzungen aufgenommen, die in etwa die Bestandssituation widerspiegeln. Mit der Erweiterung sind nur geringe Auswirkungen auf die bestehenden Gehölze und unversiegelten Flächen gegeben.

Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mindestens ein standortgerechter Laubbaum festgesetzt. Die Bäume in Stellplatzflächen können hierauf angerechnet werden. Als Mindestqualität sind Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu verwenden. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig, um entlang der Pfaffenhofener Straße das Ortsbild, das von den begleitenden Straßenbäumen bestimmt wird, nicht zu beeinträchtigen.

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 8 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum vorzusehen (Mindestqualität: s.o.).

6.5 Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des Grundwasserkörpers und zur Vermeidung negativer Auswirkungen von Eingriffen in das Grundwasser auf den bebauten Bestand im Umfeld des Plangebiets werden Tiefgaragen ausgeschlossen.

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung sind auf das Mindestmaß begrenzt, um nicht unnötig in die bestehende Genehmigungslage einzugreifen. In der Umgebung des Plangebiets sind bereits unterschiedliche Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten, Fassadenmaterialien oder Zuananlagen vorhanden, so dass eine Vereinheitlichung ohnehin nicht möglich ist. Der Einkaufsmarkt an der Pfaffenhofener

Straße stellt in gewisser Weise ohnehin einen Sonderbaustein dar, der aufgrund seines Volumens und seiner Nutzung eine abweichende Rolle einnimmt.

Zur Begrenzung der Wirkung von Werbeanlagen auf das Ortsbild werden gestalterische Vorgaben getroffen. An Gebäuden dürfen sie die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten und nicht mehr als 5 % der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. Bei freistehenden Werbeanlagen gilt, dass die Errichtung von Werbepylonen und Hinweisschildern bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Gelände und bei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 8,5 m über Oberkante Gelände zulässig ist. Die Anzahl von Fahnen wird auf maximal drei Fahnen pro Grundstück begrenzt. Generell unzulässig sind bewegte Schriftbänder, Werbeanlagen mit Lichteffekten sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum hinein auskragen sowie das Anbringen von Werbeanlagen an Zuananlagen und Einfriedungen.

Die Zufahrt erfolgt von der Industriestraße aus. Entlang der Pfaffenhofer Straße (St 2043) dürfen keine Zufahrten angelegt werden. Daher wird entlang der südöstlichen Gebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die mit der Planung vorbereitete Erweiterung des Einkaufsmarktes hat kaum Auswirkungen auf das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Das Abwasser und das Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal an die Kläranlage in Hohenwart abgeleitet. Die Entwässerung der Dachflächen, die mit der Erweiterung neu entstehen, wird an die bestehenden Entwässerungsleitungen angebunden. Eine wesentliche Änderung ist weder notwendig noch vorgesehen.

Aus allgemeinen ökologischen Gründen und zur Entlastung des Mischwasserkanalnetzes wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen unter Beachtung der technischen und rechtlichen Vorgaben empfohlen. Auf die Möglichkeiten der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird hingewiesen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers dürfte eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte nicht zum Tragen kommen. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher breitflächig zu versickern, falls eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse überhaupt möglich ist.

Für den Fall einer Überlastung der Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers oder der Versickerungsanlagen bei Starkregen und hohen Grundwasserständen sind von den Eigentümern Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass Wasser in die Gebäude ein tritt.

Die Löschwasser-Grundversorgung wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Eine Änderung am Bestand ist mit der Planung nicht verbunden.

8 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Im Plangebiet liegt keine Grundwassermessstelle. Aufgrund umfangreicher Erfahrungen bei Einzelbauvorhaben geht die Gemeinde von einem sehr hohen Grundwasserstand im gesamten Plangebiet aus. Die Grundwasserfließrichtung verläuft zur Paar hin in Richtung Norden bzw. Osten. Die Grundwasserverhältnisse werden als äußerst sensibel eingeschätzt. Aktuell befindet sich ein hydrogeologisches Gutachten für das Thierhamer Moos in Bearbeitung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes sind keine unmittelbaren Auswirkungen erkennbar. Der Einkaufsmarkt ist nicht unterbaut; die Errichtung von Tiefgaragen wird ausgeschlossen.

Aus der derzeit vorhandenen Aktenlage geht hervor, dass die Fl.Nr. 465/159, Gemarkung Hohenwart unter der Nr. 18600536 im ABuDIS (Altlasten-, Daten und Bodeninformationssystem) als gesicherte Altlastenfläche eingetragen ist. Die Kennzeichnung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Vom Wasserwirtschaftsamt werden auf folgendes hingewiesen:

„Die Erdarbeiten und Aushubarbeiten empfehlen wir durch einen VSU-Sachverständigen bzw. einen Stoffstrommanager betreuen zu lassen. Dem Sachverständigen sind alle bisher über das Gelände bekannte Untersuchungsergebnisse und Berichte zu übergeben.

Der Aushub ist zu separieren, haufwerkweise repräsentativ zu beproben und je nach Verwertungsweg einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Die Beprobung der Haufwerke inkl. Entsorgung/Verwertung ist durch ein geeignetes Fachbüro/Institut durchzuführen.

Sämtliche anfallenden Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren und ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).

Der Wiedereinbau von Z1.2-Material ist bevorzugt unter Straßen und Wegen bzw. Gebäuden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen durchzuführen. Belastetes Material darf nur in niedriger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden, wenn es —abhängig vom Einbauort— den Vorgaben der LAGA bzw. des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ entspricht. Fremdanteile sind vorher auszusortieren.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

Der Bericht bzgl. der durchgeführten Aushubüberwachung inkl. Verwertung ist dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.

Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, also im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Böden sind dabei einzuhalten. Dies ist ggf. durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Grundwasser ist laut unserer Aktenlage zwischen 2,5-3 m zu erwarten. Jedoch können auch höhere Grundwasserstände möglich sein. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.“

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Sicherung eines Grundstücksfreiflächenanteils von 20%
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl - Sicherung eines Grundstücksfreiflächenanteils von 20%

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Verbesserung der	- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,

Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)	- sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung	- Nachverdichtung bereits bebauter Innerortslage

10 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Die im Umweltbericht durchgeführte Umweltprüfung zeigt auf, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen kommt. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Land- oder forstwirtschaftliche genutzte Flächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit nicht erforderlich.

Die Grundflächenzahl GRZ bleibt hinter den Möglichkeiten des Ursprungsbebauungsplans und seinen Änderungen mit 0,6 (GE) zurück. Gemäß § 19 BauNVO 1996/1968/1977 sind die Grundflächen von Nebenanlagen, von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie von weiteren baulichen Anlagen nicht auf die GRZ anzurechnen. Damit ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig. Durch die Neuaufstellung ist die BauNVO 2017 anzuwenden. Damit ist im Plangebiet erstmalig eine Begrenzung der höchstzulässigen Versiegelung und Sicherung des Freiflächenanteils von 20% gegeben. Der Freiflächenanteil von 20% wird trotz des hohen Bedarfs an Stellplatzflächen gesichert.

Mit der Erweiterung des Marktes ist ein Eingriff in die bestehende Bausubstanz verbunden. Aufgrund der neuen Bausubstanz und kundenorientierten Instandhaltung ist eine Betroffenheit von Fledermaus- und gebäudebrütenden Vogelarten unwahrscheinlich, aber auch nicht vollständig auszuschließen. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum besonderen Artenschutz (§44 und 45 BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherstellung der gesetzlichen Vorgaben sind vor der Durchführung von Abbrucharbeiten die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen der genannten Arten zu kontrollieren.

11 Immissionsschutz

Zur Prüfung und Bewertung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Thierhamer Moos“ – 2. Änderung wird aktuell vom Ingenieurbüro Möhler und Partner eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 070-6275-01). Das Gutachten wurde zunächst auch für den nunmehr als Bebauungsplan Nr. 53 überplanten Teilbereich des Thierhamer Moooses herangezogen. Zudem fanden weitere Abstimmungen zwischen Gutachter und der Fachstelle Immissionsschutz des Landratsamtes statt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes keine lärmschutzrelevanten Änderungen verbunden sind. Es ist davon auszugehen, dass im Baugenehmigungsbescheid entsprechend der bestehenden Baugenehmigung notwendige immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt werden. Die immissionsschutzrechtliche Einstufung der nördlich angrenzenden Nachbarschaft verbleibt dabei unverändert in der Gebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

In den übrigen Aussagen des Gutachtens und der Fachstelle Immissionsschutz des Landratsamtes Pfaffenhofen werden im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Thierhamer Moos“ – 2. Änderung, noch Abstimmungen vorgenommen. Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans, sondern nur die übrigen Teile des o. g. Bebauungsplans.

12 Sonstige Belange

Das Plangebiets liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmale, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist zeitnah zu rechnen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Mit der Erweiterung möchte der Markt Hohenwart den langfristigen Erhalt des Nahversorgungsmarktes sichern. Eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes ist für die Entwicklung von Hohenwart von großer Bedeutung. Da die Erweiterung im bebauten

Bestand stattfindet und im Vergleich zur vorhandenen Größe des Marktes untergeordnet ist, sind wesentlichen Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.