Gemeinde Altenstadt

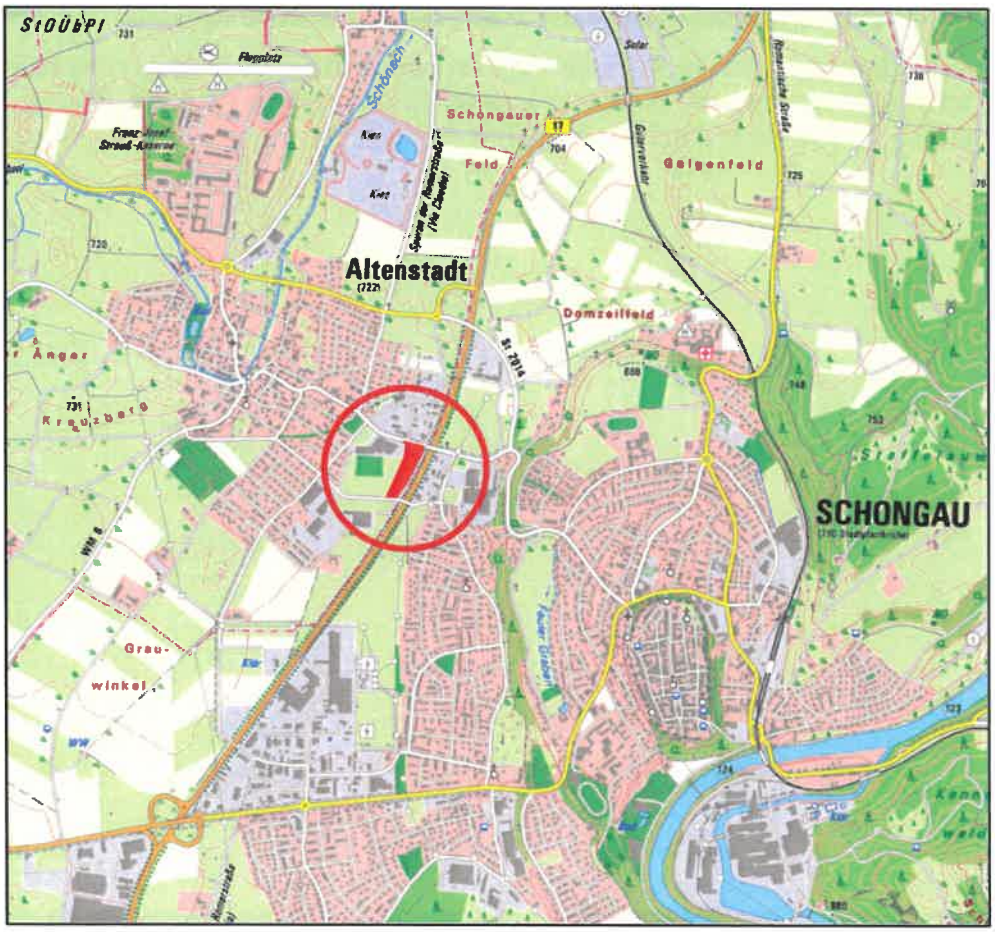
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „AN DER SÜDLICHEN KELTENSTRAßE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 02.08.2022

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. **Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken**

2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung**



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenstadt, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 02.08.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), die vorliegende

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.08.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ....31. AUG. 2022..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE ALTENSTADT

Altenstadt, den ....06. SEP. 2022.....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Andreas Kögl

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 02.08.2022. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 513 (TF = Teilfläche), 514/3 (TF), 514/6, 514/7, 516, 530/5 (TF), 532 (TF) und 535/1 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

2.1 Die Festsetzungen durch Text Ziffer „A) Satzung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter dem nachfolgenden § 3 in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert.
Alle nicht geänderten textlichen Festsetzungen der Ziffer „A) Satzung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009, behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit bzw. gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort. (diese werden, bei den von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern, unter dem nachfolgenden § 3 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen „Teil B Planzeichnung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009, innerhalb der mit roten Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten und fortgeschriebenen bzw. unverändert (i. E. lediglich darstellerisch-plangraphisch) übernommenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009 unverändert fort.

§ 3 Änderungen der Festsetzungen durch Text Ziffer „A) Satzung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009

(Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.
Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei den von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern der Ziffer „A) Satzung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009, v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

3.1 ~~„§ 1 Räumlicher Geltungsbereich"~~ sowie
~~„§ 2 Bestandteile der Satzung"~~ werden ersatzlos gestrichen bzw. entfernt.

3.2 **„§ 3 Art der baulichen Nutzung"** wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

„1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der Baugebietsteilflächen mit Bezeichnung „GE-2" und „GE-3" gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO, wobei Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen (Bordelle), nicht zulässig sind.

1.1 Das Bauland im nördlichen Teil des Plangebietes (Grundstück Fl.-Nr. 514/6) wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO.
Zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters, inklusive eines Backshops mit integriertem Café als begleitende Nutzungen, mit einer Verkaufsfläche (zusammengerechnet für alle Nutzungen) von insgesamt max. 1.200 m², der zur örtlichen Nahversorgung dient.
Weitere Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nur ausnahmsweise zulässig und dem Betrieb zuzuordnen. Sie ist in das Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber diesem Betriebsgebäude nur untergeordnet in Erscheinung treten.
Hinweis: Bezüglich der Höhenlage der Wohneinheit siehe § 8 Ziffer 2.

3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig."

3.3 **„§ 4 Maß der baulichen Nutzung"** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. geändert:

„1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die ~~maximale~~ Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in der Planzeichnung und in § 8 ~~Abs.~~ Ziffern 1 und 1.1 dieser Satzung.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. ~~Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.~~

~~2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.~~

2. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die gem. § 4 Ziffer 1 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen

ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. sowie „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden.

3. Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet."

3.4 **„§ 6 Garagen und Nebengebäude"** wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

„1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.

2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung bzw. für weitere Nutzungen die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO. Für die Festsetzungen zur Grünordnung der Stellplätze gilt ebenfalls die gemeindliche Stellplatzsatzung.

2.1 Abweichend von § 6 Ziffer 2 sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mindestens 75 Stellplätze zu errichten bzw. nachzuweisen."

3.5 **„§ 7 Grünordnung"** wird wie folgt fortgeschrieben und ergänzt bzw. weitreichend abgeändert:

„1. ~~Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten~~.
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

1.1 Dabei sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum ~~der Wuchsklasse II~~ mind. 2. Wuchsordnung und pro 100 m² mindestens ein Strauch (3. Wuchsordnung) zu pflanzen. ~~Soweit bei einem Vorhaben mehr als 12 Stellplätze nachzuweisen sind, ist zusätzlich je 10 Stellplätze 1 Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen.~~
Die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen jeweils bereits eingetragene Anzahl an Gehölzen mit Pflanzbindung (Planzeichen: „festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung") kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
Folgende Qualitäten sind mindestens einzuhalten:

1.2 ~~Pflanzgüte für Bäume:~~
~~Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 8-10 cm betragen.~~
~~Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm.~~
Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

1.2.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

Die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ist für alle im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen ausdrücklich untersagt.

Hinweis: Die Begrünung soll entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang der „Südlichen Keltenstraße" im Osten und des „Köllenweges" im Süden konzentriert werden.

1.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

1.3.1 Abweichend von § 7 Ziffer 1.3 ist auf den privaten Grünflächen die Errichtung sockelloser Einfriedungen (gem. § 9 Ziffer 1 des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009) zulässig.

1.3.2 ~~Weiter darf dieser Grünstreifen~~ Zudem dürfen die privaten Grünflächen abweichend von § 7 Ziffer 1.3 für die Grundstückszufahrt unterbrochen werden und zwar je Parzelle mit einer Baugrundstücksgröße bis zu 5.000 m² auf maximal 10,00 m Breite.
Ab einer Grundstücks- / Parzellengröße von mehr als 5.000 m² sind maximal zwei Zufahrtsbereiche von insgesamt maximal 20,00 m Breite zulässig, wobei ein einzelner Zufahrtsbereich maximal 15,00 m breit sein darf.
Die in der Planzeichnung eingetragenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind vorrangig zu beachten bzw. besitzen dabei eine übergeordnete Gültigkeit!

~~**Hinweis:** Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 6 zur Verfügung; hier sind auch die gesetzlich zu beachtenden Pflanzabstände, insbesondere zur Landwirtschaft, angegeben.~~

2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen bzw. die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) zu erfolgen.

3. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen.

Hinweis: Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen. Weiterführend wird auf die Inhalte unter § 8 Ziffer 8 verwiesen.

4. Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 7 Ziffer 1.2 wird verwiesen.

4.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.

5. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

~~4.~~ 6. **Ausgleichsfläche:**
Der in der Begründung unter Ziffer 6.3 ermittelte Ausgleichsbedarf von 3.810 m² wird abzüglich eines ökologischen Verzinsungsabschlages von 342 m² somit = 3.468 m² auf der Teilfläche 1 „Laubwald-Sukzession im Bereich Schellberg" der Fl. Nr. 1275 Gemarkung Schwabniederhofen im Ökokonto = 3.512 m² abgebucht. Damit steht die vorgenannte Teilfläche für andere Maßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Fläche an das Ökoflächen-Kataster gemeldet.
Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung mit Anlage am Schluss des Umweltberichtes.

Hinweise:

- Bestandsgehölze auf öffentlichem Grund: Die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragenen / plangraphisch dargestellten insgesamt 4 straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Bestandsgehölze innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen entlang der „Schongauer Straße" sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei Erfordernis einer Neupflanzung / Fällung sollte ein Laubgehölz 2. Wuchsordnung ersatzweise nachgepflanzt werden (im Hinblick auf die 4 Einzel-Standorte ggf. auch bzgl. sonstiger zu berücksichtigender Belange an anderweitigen, ggf. geeigneteren Alternativ-Standorten im öffentlichen Straßenraum).
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig."

3.6 **„§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude"** wird wie folgt geändert:

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiets-teil	GRZ ~~max.~~	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung
GE-1	0,6	II	7,0 m	12° - 28° als SD bzw. FD; bei Gebäuden über 15 m Breite zwingend FD bzw. Dachneigung maximal 12°
GE-2	0,8	II	12,0 m, ~~jedoch innerhalb der 40 m Zone zur B 17 nur 7,0 m, siehe auch § 8 Ziff. 2~~	Wie vor
GE-3	0,8	II	7,0 m (s. auch § 8 Ziffer 2)	Wie vor

Erklärungen:
GRZ = Grundflächenzahl, II = maximale Anzahl der Vollgeschosse.
Die Wandhöhe (WH) wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika.
FD = Flachdach, SD = Satteldach.

1.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel", werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiets-teil	GRZ	Anzahl der Vollge-schosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung
SO	0,6	II	7,0 m	12° - 28° als SD bzw. FD; bei Gebäuden über 15 m Breite zwingend FD bzw. Dachneigung maximal 18°

Erklärungen:
s. vorstehend unter Tabelle zu § 8 Ziffer 1 entsprechend.

2. Die Deckenoberkante für etwaige Betriebswohnungen entlang der Bauzeile innerhalb der gemäß Bundesfernstraßengesetz 40 m Zustimmungszone entlang der B 17 dürfen nicht mehr als 7,0 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

3. Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in naturroter Farbe zu erfolgen; Flachdächer sind zu begrünen.

4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 („Gesetz zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften"; GVBl. S. 286).

5. Bauliche Gestaltung:
   - Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
   - Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:
     - Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
     - Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen;
     - Glasbausteinflächen über 1 m² Größe;
     - Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

6. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

7. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB ~~und Art. 91 BayBO~~ wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

8. ~~Die Wege und Zufahrten sollen aus wassergebundener Decke ausgeführt werden.~~
   Stellplätze und Carports sind mit sickerfähigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

8.1 Zusätzlich sind Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.)."

3.7 **„§ 11 Werbeanlagen"** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. geändert:

„1. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein.

1.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren.

1.2 Bewegliche Lichtwerbung, Neonlicht, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen an Einfriedungen sowie im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sind unzulässig.

2. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 4 m über Fahrbahnniveau bzw. über dem natürlichen Gelände beschränkt.

2.1 Pro bebautem Grundstück sind max. 2 freistehende Werbeanlagen zulässig. Davon ist
   a) zum einen nur 1 (einzelne) Werbeanlage mit Produktwerbung zulässig, die gebäudenah bzw. durchgehend über die gesamte Länge hinweg mit einem Abstand von max. 0,5 m von der Gebäudefassade entfernt errichtet ist und mit der Werbefläche auf die Gebäudefassade wirkt.
   b) zum anderen nur 1 (einzelne) freistehende Werbeanlage auf dem eigenen Grundstück mit Werbung für die Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Die höchstzulässige Flächengröße einer Werbeanlage gem. Ziffer 2.1 a) wird auf max. 13 m² festgelegt.

2.3 Die höchstzulässige Breite einer Werbeanlage gem. Ziffer 2.1 b) wird auf max. 3 m festgelegt.

3. Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen max. 1,0 m hoch und max. 10 m lang sein.

4. Abweichend sowohl von § 11 Ziffern 2., 2.1 b) und 2.3 als auch von § 11 Ziffer 3. sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" zulässig:

4.1 Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe gem. Ziffer 2. von freistehenden Werbeanlagen gem. Ziffer 2.1 b) auf eine Höhe von bis zu max. 4,75 m i.V.m. einer Reduzierung der höchstzulässigen Breite gem. Ziffer 2.3 auf einen Wert von max. 2,60 m.

4.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe von Werbeanlagen gem. § 11 Ziffer 3. auf eine Höhe von bis zu max. 1,90 m i.V.m. einer Reduzierung der Länge auf einen Wert von max. 4,0 m.

3.8 **„§ 12 Immissionsschutz"** wird wie folgt fortgeschrieben bzw. um nachfolgenden Hinweis nachrichtlich-informativ ergänzt:

„1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche Nr.	L_{EK} tags in dB (A)/ m²	L_{EK} nachts in dB (A)/ m²
Gesamte Fläche	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Bei einem Emissionskontingent L_{EK}; von nachts 45 dB(A) sind umfangreiche Einschränkungen notwendig und es sind nur in geringem Umfang LKW Fahrverkehr oder Ladetätigkeiten möglich. Weitere Einzelheiten siehe Gutachten „Schalltechnische Betrachtung hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingenten vom 29.01.2008, Bericht Nr. F7/448-LG erstellt durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH München. Einsicht bei der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt.

Es wird empfohlen, mit dem Antrag auf Neubau, Umbau oder Nutzungsänderung eines Gebäudes bei offensichtlichem Bedarf eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i. S. von § 26 BImSchG vorzulegen, die nachweist, dass die im Bebauungsplan vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. die sich daraus an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

Hinweis: Gemäß der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zur 2. Bebauungsplan-Änderung erstellten schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, wurde die Verträglichkeit (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen SO Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) nachgewiesen.
Aufgrund dessen sind keine gesonderten Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich, allerdings sind im Baugenehmigungsverfahren die unter Punkt 7. der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten bzw. umzusetzen (hierzu wird weiterführend insb. auf Ziffer 5. der „Hinweise durch Text" sowie Ziffer „7. Schallschutzmaßnahmen (...)" des in Anlage beigefügten Gutachtens verwiesen)."

3.9 ~~„§ 13 In Kraft treten"~~ wird gestrichen bzw. entfernt.

3.10 Es wird ein neuer Paragraf **„§ 13 Sichtfelder / Sichtdreiecke“** ergänzt / eingefügt:

„1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

1.1 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.“

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009 durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

Die Ausführungen unter dem Punkt **„Hinweise und Empfehlungen“** des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009, werden durch die Inhalte der nachfolgenden Ziffern vollständig bzw. vollinhaltlich ersetzt:

„1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Auf den diesbezüglich unverändert / uneingeschränkt fortgeltenden Inhalt der textlichen Festsetzungen unter § 9 „Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser“ Ziffer 3 des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 wird hingewiesen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.
Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.
Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung"(ISiE) sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Auch sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.
In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Des Weiteren bzw. ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.07.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. insbesondere auf die Beachtung folgender Punkte hin:

- Lediglich stark verschmutztes Niederschlagswasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Falls eine Oberbodenversickerung über 30 cm dicken Oberboden möglich ist, ist der Anschluss an den Schmutzwasserkanal nicht erlaubt. Eine Einleitung ist nur im Ausnahmefall in Rücksprache mit dem WWA Weilheim sowie dem Kanalnetz-/Kläranlagenbetreiber möglich.
- Bei Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und dergleichen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert möglichst kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden (wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke, vorzugsweise begrünte Varianten).
- Flachdächer sind (...) - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. (...).
- Rückstausicherung: „Bei der Erstellung von Zugängen, Lichtschächten, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
- Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Des Weiteren bzw. ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.07.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. im vorliegenden Planungsfall darauf hin, dass durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt werden und deshalb nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen ist.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

In diesem Zusammenhang / bzgl. des Sachverhalts wird auf folgende Punkte hingewiesen:
- Es wird empfohlen, hinsichtlich des zu schützenden Mutterbodens von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

3.2 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3 Grundwasserschutz
Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. Weiterhin wird in den bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen des lediglich 150 m westlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereiches gelegenen Bebauungsplan-Gebietes Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben. Außerdem liegt die ca. 20 m östlich der Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße 17 etwa 5 m tiefer als das gegenständliche Plangebiet.

Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse, ggf. Auftreten von Schichtwasser, der Niederschlagswasserbeseitigung etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Des Weiteren bzw. ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.07.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. auf folgende Punkte hin:
- Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich (hydrogeologisches Gutachten). Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist generell unzulässig.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal nicht zulässig ist.
Abschließend wird im Allgemeinen als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen insb. im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau), aber auch i.V.m. einer umweltschonenden Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen, etc., hingewiesen.

3.4 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100:
Es ist festzustellen, dass sich das Plangebiet weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem (vorläufig gesicherten oder festgesetzten) HQ100-Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 WHG) befindet (Stand April 2022, BayernAtlas des Bayer. Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung), noch in einem sog. „wassersensiblen Bereich" (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand April 2022).

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf gebietseigenes" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer „gebietseigener" Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;
Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm;
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen);
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

An Gebäuden und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen:
z.B. Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40) und
Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1).

4.1 Allgemeine Hinweise:

- Zur Sicherung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen mind. folgender Oberbodenbedarf vorzusehen: Bäume – Baumgruben 150 / 150 / 60 cm; Pflanzflächen – 40 cm; Rasenflächen – 20 cm.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen

01.10. und 28.02. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

4.2 Bestandsgehölze auf öffentlichem Grund:

Die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragenen / plangraphisch dargestellten insgesamt 4 straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Bestandsgehölze innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen entlang der „Schongauer Straße" sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei Erfordernis einer Neupflanzung / Fällung sollte ein Laubgehölz mind. 2. Wuchsordnung ersatzweise nachgepflanzt werden (im Hinblick auf die 4 Einzel-Standorte ggf. auch bzgl. sonstiger zu berücksichtigender Belange an anderweitigen, ggf. geeigneteren Alternativ-Standorten im öffentlichen Straßenraum).

Generell wird darauf hingewiesen, dass bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,50 bis 0,60 m (gemessen in Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m) im Vorfeld einer ggf. erforderlichen Fällung eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutz-Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hinzugezogen werden sollte.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Verkehrsinfrastruktur

Auf die von der B 17 ausgehenden Emissionen wird generell hingewiesen.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

5.2 Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

a) Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009:

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Geräuschsituation bzw. eines ausreichenden Schutzes der umliegenden Wohnbebauung bzw. -nachbarschaft vor Lärm- / Schallimmissionen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 bereits ein gesondertes schalltechnisches Gutachten erstellt und die gewerbliche Geräuschbelastung unter Berücksichtigung der (möglichen) Einwirkung aller Gewerbeflächen im Umgriff / der Umgebung des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft.
Auf den entsprechenden, in die Planunterlagen des bestandskräftigen Bebauungsplans integrierten Untersuchungsbericht mit Bezeichnung „Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für das geplante Gewerbegebiet „An der südlichen Keltenstraße" der Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Betrachtung hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingenten", Bericht Nr. F7/448-LG vom 29.01.2008, erstellt durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH Niederlassung München, wird verwiesen.

Im Ergebnis wurden aufgrund dieser schalltechnischen Untersuchung im bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2009 **höchstzulässige Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691** wie folgt **festgesetzt:**

- **tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)/m²** sowie
- **nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 45 dB(A)/m².**

Auf die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz unter § 12 der „Festsetzungen durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009, welche auch weiterhin unverändert fortgelten, wird verwiesen (s. nachrichtlich-informative, in schwarzem Farbton erfolgte Übernahme unter § 3.8 der vorstehenden textlichen Festsetzungen zur gegenständlichen 2. Bebauungsplan-Änderung).

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte des entsprechenden schalltechnischen Gutachtens in der Fassung vom 29.01.2008 selbst verwiesen.

b) *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans:*

Im Rahmen des gegenständlichen Planänderungsverfahrens ist im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange zu prüfen, ob diese festgesetzten Emissionskontingente des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009 unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters innerhalb des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (im Sinne des § 11 BauNVO) weiterhin eingehalten werden können.

Hierzu wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das entsprechende schalltechnische Gutachten mit Bezeichnung „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Sondergebiet Einzelhandel für Netto-Markt) Gemeinde Altenstadt" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung (siehe Gutachten Kapitel 7. „Schallschutzmaßnahmen / Textvorschlag für die Satzung" sowie 8. „Zusammenfassung", Seiten 11 f.) wurde die **Verträglichkeit** (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) **nachgewiesen**.

Aufgrund dessen sind **keine gesonderten Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.**

Allerdings sind im Baugenehmigungsverfahren die unter Punkt 7. der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Diese, **auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen / Auflagen** lauten wie folgt (siehe Gutachten S. 11 f.):

„- Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten ist während der Tageszeit (06.00 bis 22.00Uhr) uneingeschränkt zulässig.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
  - Die Warenanlieferung an der Westfassade (vor dem Backshop) ist mit maximal 1 kleinem Lkw je Nachtstunde zulässig. Das Kühlaggregat des Lkws ist auf dem Betriebsgelände auszuschalten.
  - Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist zulässig.
- Die Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
  - Außenverflüssiger L_{WA} 75 dB(A) tags und nachts
  - Axiallüfter (Nord-, Westfassade) je L_{WA} 66 dB(A) tags und nachts
  - Axiallüfter Backshop L_{WA} 54 dB(A) tags und nachts
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. Pflaster mit geringem Fugenabstand zu verwenden.

Die (...) genannten Schallschutzmaßnahmen (/ Auflagen) sind entsprechend anzupassen, sofern sich maßgebliche Abweichungen zur hier vorgelegten Planung (s. Gutachten Punkt 2. „Grundlagen", Ziffer (1) auf S. 3) ergeben.

Sofern die Lage und / oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich."

Fazit

Bei Beachtung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen / Auflagen (auf Ebene der nachfolgenden Planungen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens) sowie auch des unter Punkt 4. der schalltechnischen Untersuchung vom 05.04.2022 beschriebenen Betriebsablaufes bestehen aus schalltechnischer / fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters innerhalb des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (im Sinne des § 11 BauNVO) bzw. die Aufstellung der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Südlichen Keltenstraße".

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der anhängigen schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 verwiesen.

DIN-Vorschriften / Normblätter

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

5.3 Landwirtschaft - allgemein

Es wird generell darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

6. Beschränkungen und Hinweise in Verbindung mit der Bundesstraße 17

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen (§ 9 FStrG), dass für Baumaßnahmen, Einfriedungen, Pflanzmaßnahmen, Aufschüttungen und dergleichen innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 17 (Zone zwischen 20 m und 40 m zum äußeren Fahrbahnrand) zwingend die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Weilheim einzuholen ist. Die entsprechende Zone ist in der Planzeichnung eingetragen.

7. Flugbetrieb der Bundeswehr

Mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr ist zu rechnen (die Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 1,1 km nordwestlich des Plangebietes entfernt).

8. Vermessungszeichen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung (ADBV) Weilheim zu beantragen hat.

9. Photovoltaikanlagen

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung vom öffentlichen Netz trennen zu können.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Altenstadt sind einzuhalten (z.B. gemeindliche Stellplatzsatzung), soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden."

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den 23.08.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
PY AK
41 773

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE ALTENSTADT

Altenstadt, den 29. AUG. 2022

1. Bürgermeister Andreas Kögl

(Siegel)

Marienplatz 2
86972 Altenstadt
fon 08861-2300 0
fax 08861-2300 10
gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Erschließung und Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

Anlage:

1. Schalltechnische Untersuchung: „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Sondergebiet Einzelhandel für Netto-Markt) Gemeinde Altenstadt" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022", Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" schafft die Gemeinde Altenstadt vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus betriebsorganisatorischer Sicht angestrebte Erweiterung eines im nördlichen Teil des Plangebietes (PG) bereits ortsansässigen Lebensmittel-Discounters (Netto-Markt). Durch die Änderung dieses Teilbereiches des bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE gem. § 8 BauNVO) in ein Sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit entsprechender Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" soll die Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden.

Die Planung dient damit auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie der Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung des Betriebes innerhalb des Gemeindegebietes im Wesentlichen einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonst. Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Darüber hinaus nutzt die Gemeinde die Gelegenheit in den mittleren und südlichen Teilbereichen des Vorhabengebietes gegenüber den Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplanfassung (mit Stand vom 21.04.2009, 1. Änderung i.d.F. vom 22.12.2009), auf Grundlage des aktuellen Standes des Katasterplans, zum einen die aus gesamtplanerischer Sicht zwingend erforderliche Berichtigung bzw. Änderung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Westgrenze des PG inkl. einer diesbezüglichen Anpassung der Planungskonzeption vorzunehmen (darunter v.a. auch bzgl. der Baugrenzen-Führung und Grünordnung). Zum anderen wird auch eine entsprechende Nachführung bzw. konzeptionell-zielführende Berichtigung der Planungsinhalte in den Rand- und Übergangsbereichen des Baulandes zu den „Öffentlichen Verkehrsflächen" im Osten und Süden auf Grundlage des derzeit gültigen Standes der digitalen Flurkarte berücksichtigt / bewerkstelligt.

Abschließend erfolgt im gesamtplanerischen Zusammenhang eine konzeptionelle Änderung bzw. situativ-bedarfsgerechte Anpassung und zweckmäßig-zielführende Fortschreibung einiger weiterer

Festsetzungseckpunkte (wie z.B. zur Grünordnungskonzeption und zu den Werbeanlagen) für den gesamten Plangebiets-Umgriff / -Geltungsbereich.

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung werden hierfür die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen sichergestellt.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Vorhabengebiet liegt am unmittelbaren östlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Altenstadt direkt westlich entlang der „Südlichen Keltenstraße" sowie zwischen der „Schongauer Straße" im Norden und dem „Köllenweg" im Süden.
Nach Richtung Norden – nördlich gegenüberliegend der „Schongauer Straße" – sowie auch im Nordwesten bzw. westlich des bestehenden Lebensmittel-Discounters grenzt an das Plangebiet (PG) gewerblich geprägte Bestands-Bebauung. Östlich der „Südlichen Keltenstraße", welche im Bereich des PG zugleich auch die Gemeindegebietsgrenze zur Stadt Schongau markiert, verläuft etwa 20 Meter entfernt die Bundesstraße B 17. Deren Trasse liegt ca. 5 m tiefer als die westlich und auch östlich an die Straße angrenzenden Flächen bzw. ist dementsprechend auch deutlich eingetieft gegenüber dem Höhenniveau des Vorhabengebietes (die Trasse weist beidseits jeweils entsprechend ausgeprägte Böschungsbereiche auf, welche vorliegend zudem durchgehend bzw. räumlich geschossen-wirksam mit markanten Begleit-Gehölzstrukturen bewachsen sind). Die im Gebiets-Abschnitt des PG in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Bundesstraße befindet sich bereits auf dem Gebiet der Stadt Schongau, deren Siedlungsgefüge (in Form einer gewerblich geprägten Bebauung – „Gewerbegebiet an der Altenstadter Straße") ebenfalls direkt benachbart der B 17 angrenzt.
Im Westen und Südwesten sowie im Süden bzw. südlich des „Köllenweges" grenzen Flächen an das Vorhabengebiet, die derzeit (noch) eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen.

Durch diese Bestands- / Standortsituation ist der räumliche Umgriff des vorliegenden Plangebietes, für das ebenfalls bereits ein vollumfassendes „bestandskräftiges Baurecht" in Form einer Gewerbegebiets-Ausweisung (GE; gem. § 8 BauNVO) vorliegt, folglich in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 2,05 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 „An der Südlichen Keltenstraße" beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 513 (TF = Teilfläche), 514/3 (TF), 514/6, 514/7, 516, 530/5 (TF), 532 (TF) und 535/1 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen roten Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Altenstadt hat mit Sitzung vom 24.05.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" beschlossen.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des §§ 13a i.V. m. 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren"** beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Flächenobergrenze bzw. die maximal „zulässige Grundfläche" im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beachtet. Weiterhin besteht für die Plangebietsflächen bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht", das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht verändert wird. Ebenso bleibt der Flächenumgriff des Baulandes, das ursprünglich bereits als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist bzw. vorliegend teils auch als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO neu überplant wird, in etwa unverändert, da die bisher bestandskräftige Planung diesbezüglich lediglich an die Grundstücksgrenzen der aktuellen digitalen Flurkarte bzw. die straßenräumliche Situation angepasst und entsprechend nachgeführt wird. Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

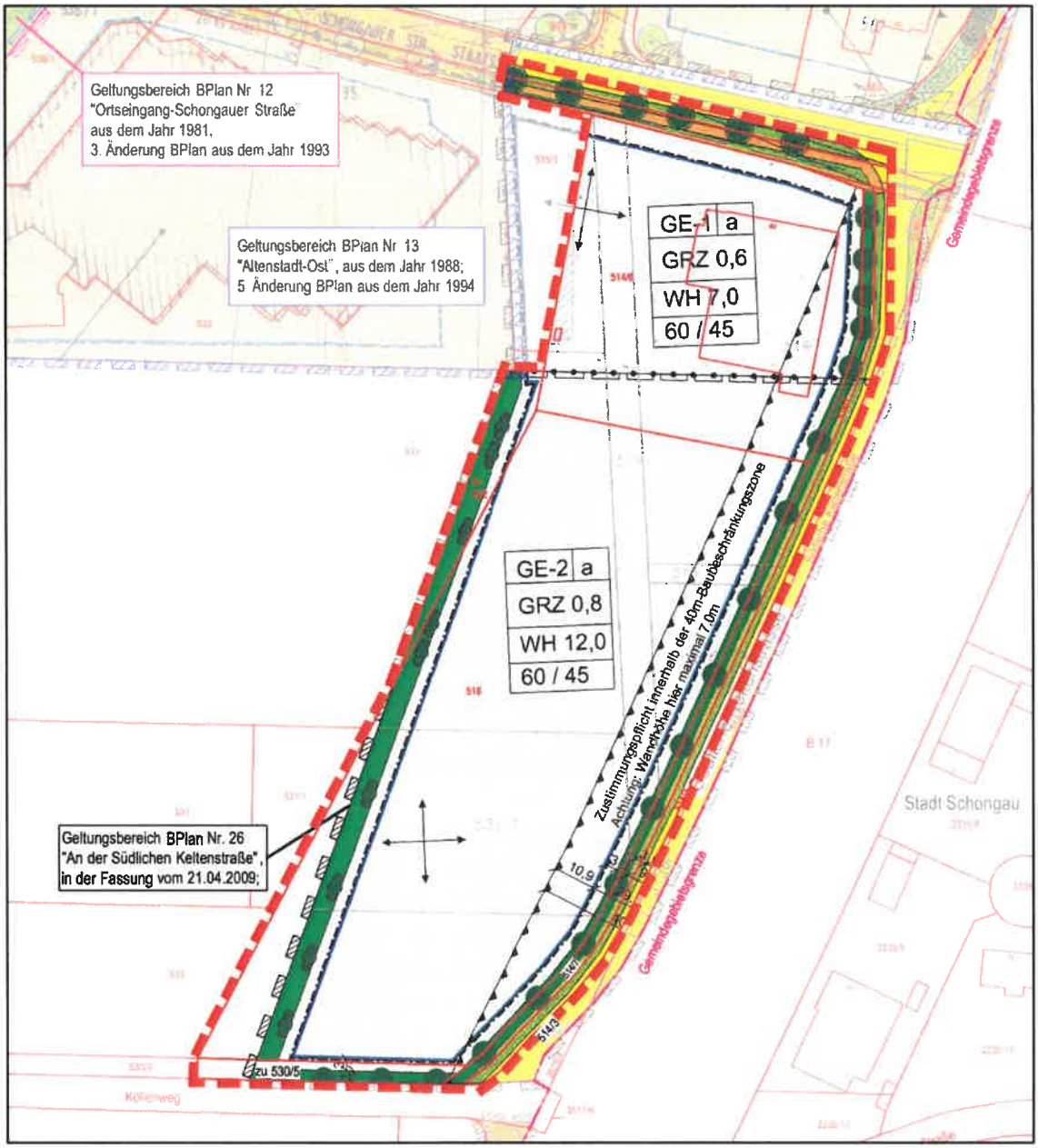
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „Beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen (ursprüngliche Fassung vom 21.04.2009 inkl. der 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009) ist der Großteil des gegenständlichen Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Weiterhin sind im Wesentlichen entlang der Rand- / Übergangsbereiche sowohl „private Grünflächen zur Ortsdurchgrünung" mit entsprechenden Pflanzbindungsmaßnahmen („Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privater Grünfläche") als auch „öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün, Schotterrasen, Sparten, Fussweg" mit der grünordnerischen Festsetzung „Erhalt von Bäumen (Allee entlang der Schongauer Strasse)" ausgewiesen. Außerdem sind im Osten die „Südliche Keltenstraße" und im Norden Teil-Flächenbereiche der „Schongauer Straße" als „Öffentliche Verkehrsflächen" in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Zuge der gegenständlichen Planung wird im Wesentlichen zum einen im nördlichen Teil der Plangebietsflächen bzw. im Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 514/6 an Stelle der Gewerbegebietsfläche ein „Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen - mit der Zielsetzung die Erweiterung des dort bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters zu ermöglichen. Dabei bleiben insbesondere die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen

Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wandhöhe) unverändert. Des Weiteren wird die Planungskonzeption in den Randbereichen an die jeweilige straßenräumliche Situation auf Grundlage des aktuellen Standes des Katasterplans angepasst.
Zum anderen werden im mittleren und südlichen Teil der Plangebietsflächen die Planungskonzeption sowie teils auch der Geltungsbereich (nach Richtung Westen / entlang der Westgrenze) an die Grundstücksgrenzen gemäß der aktuellen digitalen Flurkarte angepasst bzw. die Planungsinhalte in den Rand- / Übergangsbereichen ebenfalls insbesondere auch in Bezug auf die straßenräumlichen Situationen planungskonzeptionell nachgeführt.
Weiterführend wird auf die Inhalte v.a. der Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel" sowie 5. „Planungskonzeption (...)" dieser Begründung verwiesen.

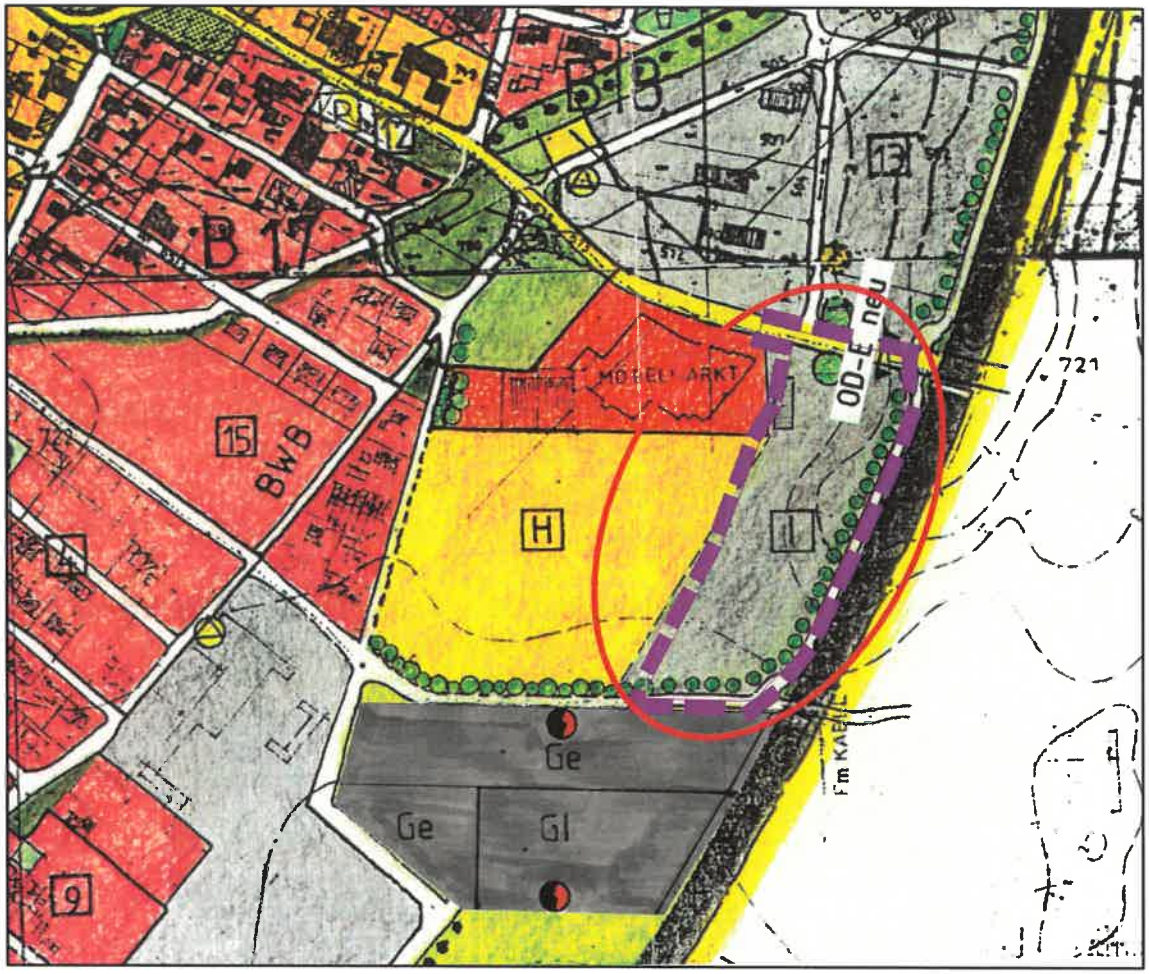


Planausschnitt bestandskräftiger Bebauungsplänen Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009, mit Überlagerung der aktuellen digitalen Flurkarte (in rotem Farbton dargestellt) sowie des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes; (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –
Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1990

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 24.07.1990 inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 1993 (in Kraft getreten 1996) und der 3. Änderung aus dem Jahr 1997 sind die Flächen als „Gewerbegebiet" (gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) mit randlichen Flächen zur „Ortsrandeingrünung" dargestellt. Die angrenzenden Straßen sind als „örtliche Verkehrsstraße" („Südliche Keltenstraße" und „Köllenweg") bzw. als „Straße mit überörtlicher Bedeutung" („Schongauer Straße") dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 inklusive 1. Änderung aus dem Jahr 1993 (in Kraft getreten 1996) und der 3. Änderung aus dem Jahr 1997, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

3.3.2 Planberichtigung / Nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren".

Insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation (im Wesentlichen ist für den gesamten Flächenumgriff / räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung bereits ein bestandskräftiger Bebauungsplan vorhanden; s.o.) sowie aufgrund von v.a. Lage, Art und Umfang des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens, sowie nicht zuletzt auch die qualitätsvollen, situativ getroffenen grünordnerischen Maßnahmen u.a. auch zur Baugebietsdurchgrünung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans übereinstimmen, werden deshalb zeitnah, ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung (ggf. Ausfertigung der 5. Berichtigung des gemeindlichen FNP) oder spätestens

im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert und entsprechend angepasst.
Im Wesentlichen handelt es sich dabei im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Grundstück Flurnummer 514/6) um eine Umänderung der grundsätzlichen Flächen-Kennzeichnung der rechtswirksam dargestellten *„Gewerbegebietsfläche"* (gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) in eine *„Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel"* gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

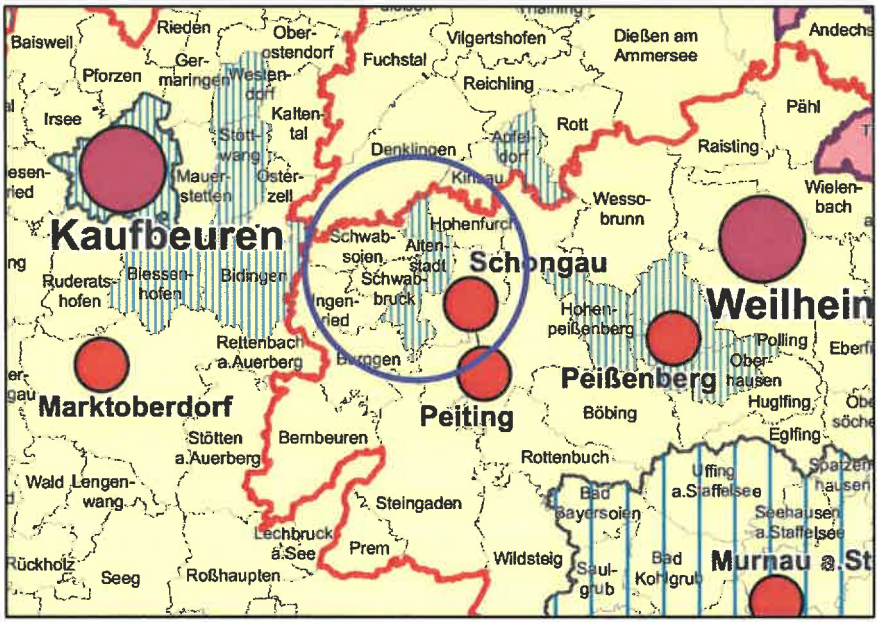
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.4.1 Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01. Januar 2020

Die Gemeinde Altenstadt zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum.** Zudem ist das Gemeindegebiet als **„Raum mit besonderem Handlungsbedarf"** bzw. die Gemeinde darin als **„Einzelgemeinde"** festgelegt.
Die Stadt Schongau als **„Mittelzentrum"** befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):
„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".



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Zu den **Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf** sind zusammengefasst folgende **Inhalte und Ziele** formuliert:

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf".
Diese Teilräume sind v.a. durch den Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (durch den demographischen Wandel besonders betroffenes Gebiet).
Im Ziel 2.2.3 des LEP werden „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf" (RmbH) festgelegt, welche gemäß Ziel 2.2.4 des LEP vorrangig zu entwickeln sind. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

LEP 2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (...)"
LEP 2.2.4 (Z) Vorrangprinzip
„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind."

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten."
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
- LEP 5.3.2 (Z) Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich integrierten Standorten.

3.4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Altenstadt gehört dem Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17) an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)
- „Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. (...)" (Teil B, IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.3 (Z), Regionalplan Oberland in der Fassung vom 01.01.2010)
- Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben. (B IV 4.1 G)
- Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. (B IV 4.2 G)
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen. (B IV 4.3 Z)

3.4.3 Verträglichkeit der Flächenausweisung Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" i.V.m. der Nahversorgungssituation in Altenstadt

In Bezug auf die Thematik der Verträglichkeit des vorliegenden Planvorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen des Umfeldes bzw. den bestehenden Versorgungsstrukturen (insb. Prüfung der Fragestellung, ob der vorliegend geplanten Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Lebensmittel-Discounters auch eine entsprechende Nachfrage-Situation gegenübersteht) ist folgendes festzuhalten:
Für die zeitnah zur verfahrensgegenständlichen Planung ebenfalls zur Realisierung vorgesehene Umsiedlung / Standort-Verlegung sowie gleichzeitige Vergrößerung des Feneberg-Marktes in Altenstadt wurde gem. den Vorgaben des Landratsamtes im Rahmen des Planungsprozesses bereits im Januar 2022 ein entsprechendes Fachgutachten zur Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens erstellt (Bezeichnung / Titel „Kurzüberblick – Nahversorgung in Altenstadt", der Fa. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, 91058 Erlangen). Darin wurde die Bewertung der aktuellen Nahversorgungssituation auf Grundlage einer Gegenüberstellung der Nachfragesituation / verfügbaren Nahversorgungskaufkraft mit dem derzeit ansässigen Nahversorgungbestand an Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Es wurden die Verkaufsflächen und Umsätze dargestellt und die aktuellen Kaufkraftströme ermittelt.

Die vorliegend geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (Netto-Markt) ist in diesem Gutachten ebenfalls bereits vollumfänglich mitberücksichtigt (siehe u.a. S. 4 des Fachgutachtens).

Dem Fachgutachten ist nachfolgende abschließende Bewertung zu entnehmen (S. 13 des Gutachtens):
„Die Gemeinde Altenstadt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem kombinierten Mittezentrum zweier stark besetzter Kommunen [Stadt Schongau und Markt Peiting]. Das dortige Einzelhandelsangebot übt eine spürbare Anziehungskraft auf die Verbraucher in Altenstadt aus. Dies trifft auch auf die Nahversorgungssortimente zu, die eigentlich möglichst wohnungsnah angeboten werden sollen.
Angesichts der erheblichen Kaufkraftabflüsse stehen ausreichend Potenziale für die Verlagerung und Erweiterung des Feneberg-Standortes in Altenstadt zur Verfügung, ohne die ansässigen

Nahversorgungsanbieter in Altenstadt in Mitleidenschaft zu ziehen. Die vorgesehene Erweiterung wird sich weitgehend aus Kaufkraftrückflüssen nach Altenstadt speisen."

Im Ergebnis ist damit auch i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben gem. den abschließenden Bewertungen / Untersuchungs-Ergebnissen dieses Gutachtens eine grundsätzliche Verträglichkeit bzgl. der Nahversorgungssituation in Altenstadt gegeben.
Die Erstellung eines diesbezüglich gesonderten Fachgutachtens i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich bzw. gegeben.

3.4.4 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen (Regionaler Planungsverband Oberland (Region 17) sowie Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und 01.01.2020)).
Auch ist eine Prüfung von Standortalternativen bzw. eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung im vorliegenden Planungsfall nicht zuletzt aufgrund des Plangebiet-Standortes selbst und des planungsrechtlich grundsätzlich bereits vollständig (bestandskräftig) überplanten Status des Vorhabengebietes sowie auch bzgl. der verfahrensgegenständlichen, standortbezogenen Planungs- bzw. Fortentwicklungs- und Optimierungserfordernisse ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht" vorliegt, das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht wesentlich verändert wird (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Die Gemeinde berücksichtigt im Rahmen der gegenständlichen Planung v.a. auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Des Weiteren wird die Zielsetzung LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Nutzung von (weiterführenden) Maßnahmen der gemeindlichen Innenentwicklung und vorhandener Flächen-Potenziale konsequent umgesetzt.

In Bezug auf die Flächen-Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO ist anzumerken, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen in einer städtebaulich integrierten Lage befinden (LEP 5.3.2 (Z)) und diese insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit / Erreichbarkeit mit dem Fahrrad (bzw. hinsichtlich des nichtmotorisierten Individualverkehrs insgesamt) grundsätzlich für alle Altersgruppen der Bevölkerung als sehr gut geeigneter Standort generell zu bewerten sind. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von Altenstadt sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Außerdem wurde unabhängig davon die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Nahversorgungssituation in Altenstadt fachgutachterlich (mit)geprüft und nachgewiesen (s. vorstehendes Kapitel 3.4.3).

Insgesamt ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen, durch welche insb. die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale für eine Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur sowie auch zur weiterführenden Sicherstellung der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes konsequent genutzt werden.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Auf den Baugebietsflächen im nördlichen Teil des Plangebietes (PG) sind die baulichen Anlagen des bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters vorhanden (insb. Hauptgebäude, Erschließungs- / Freianlagenflächen bzw. Hof- und Zufahrts- / Zuwegungsbereiche, randliche Grünflächen, etc. sowie Parkplatzanlage). Im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 514/6 besteht zudem eine Trafostation der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Im gesamten mittleren Teilbereich, bis zu der in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragenen „Grundstücksunterteilung" der Fl.-Nr. 516, werden derzeit die Baumaßnahmen für die Neuerrichtung der mit Bescheid vom Dezember 2021 genehmigten baulichen Anlagen des dort zur Umsetzung geplanten Postzustellstützpunktes durchgeführt (s. Bauantrag "Neubau Postzustellstützpunkt").

Der südliche, restliche Teilbereich des Vorhabengebietes wird vollständig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Für das gesamte PG besteht durch den bestandskräftigen Bebauungsplan bereits ein umfassendes „Baurecht", das insgesamt v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität grundsätzlich nicht verändert wird. Insbesondere bleiben die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und maximal zulässige Wandhöhe) im Wesentlichen unverändert.

Die angrenzenden Straßenflächen bzw. die „Schongauer Straße" im Norden, die „Südliche Keltenstraße" im Osten und der „Köllenweg" im Süden sind entsprechend des derzeit benötigten Ausbauzustandes ebenfalls bereits weitestgehend im Bestand vorhanden. Auch bzgl. der Planungskonzeption für die Straßenräume (Straßennebenflächen / Bankette / Grünstreifen, straßenbegleitende Rad- und Fußweg, etc.) ergeben sich durch das gegenständliche Vorhaben im Vergleich zum bestandskräftigen Plan-Stand aus dem Jahr 2009, mit Ausnahme der Nachführung des 5 m breiten Flächenstreifens für den zwischenzeitlich zur Umsetzung geplanten Fuß- und Radweg am Südrand des PG bzw. nördlich entlang des „Köllenweges", keine grundsätzlichen Änderungen. Im Ergebnis wird lediglich eine planungskonzeptionelle Anpassung / Berichtigung an den Stand der Grundstücks-Abmarkungen der aktuellen digitalen Flurkarte vorgenommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im PG selbst nicht vorhanden. Einzig nennenswerte Strukturen (überhaupt) stellen die 4 straßenbegleitenden Bäume / Gehölze im Bereich zwischen dem bestehenden Fuß- / Radweg und der Fahrbahn entlang der „Schongauer Straße" sowie einige Einzelgehölze / -gruppen (vergleichsweise jungen Alters) im nordöstlichen und östlichen Bereich der Grundstücksflächen des bestehenden Lebensmittel-Discounters dar.

Nach Richtung Norden – nördlich gegenüberliegend der „Schongauer Straße" – sowie auch im Nordwesten bzw. westlich des bestehenden Lebensmittel-Discounters grenzt an das PG gewerblich geprägte Bebauung. Östlich verläuft in Nordost-Südwest-Richtung die Bundesstraße 17, die bereits auf dem Gebiet der Stadt Schongau liegt, deren Siedlungsgefüge ebenfalls direkt an die Trasse der B 17 angrenzt (in Form einer gewerblich geprägten Bebauung – „Gewerbegebiet an der Altenstadter Straße"). Die östliche Geltungsbereichsgrenze ist von der Fahrbahnkante der Bundesstraße etwa 20 m entfernt – die Trasse der überregionalen Verkehrsachse liegt in diesem Bereich ca. 5 m tiefer als die westlich bzw. östlich an die Straße angrenzenden Flächen. Bzgl. der beidseits entlang der Trasse entsprechend ausgeprägt vorhandenen Böschungsbereiche, welche vorliegend durchgehend bzw. räumlich geschossen-wirksam mit markanten Begleit-Gehölzstrukturen bewachsen sind, ergeben sich durch die gegenständliche Planung keine Veränderungen. Im Westen und Südwesten sowie im Süden bzw. südlich des „Köllenweges" grenzen Flächen an das Vorhabengebiet, die derzeit (noch) eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.) sind im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes "bestehendes Baurecht" auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 besteht (siehe u.a. plangraphische Darstellung auf der Planzeichnung). Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich auftretenden Auswirkungen i.V.m. den wesentlichen Planänderungen auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen 2. Bebauungsplan-Änderung im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation".

Insgesamt sind i. E. keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Ausgangs- bzw. Bestandssituation" sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung und Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich zu bewerten (v.a. auch in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes). Auf die nachfolgenden Unterziffern sowie die Ziffer 6. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte i.V.m. der Betrachtung und Bewertung, etc. der Situation der Umweltschutzgüter bzw. für Natur und Umwelt entsprechend dargestellt:

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet (PG) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,05 ha und weist gem. dem bestandskräftigen Planstand aus dem Jahr 2009 im Wesentlichen (neben den ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen" und Straßennebenflächen sowie auch Grünflächen auf privatem bzw. öffentlichem Grund in den Rand- / Übergangsbereichen) eine großflächige Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO auf, unterteilt in 2 Baugebiets-Teilflächenbereiche mit Bezeichnungen „GE-1" und „GE-2".

Entsprechend ist im Rahmen des "bestandskräftigen Baurechts" bereits eine sehr intensive bauliche Verwertbar- / Überbaubarkeit der Flächen gegeben. So ist für die nördlich gelegene, ursprüngliche Teilgebietsfläche „GE-1" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (mit Zulässigkeit / Möglichkeit für eine zusätzliche Überschreitung der GRZ bis an die Obergrenze von 0,8 der Orientierungswerte eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 17 BauNVO) festgesetzt sowie für die im mittleren und südlichen Plangebietsbereich gelegene Teilgebietsfläche „GE-2" eine GRZ mit einem Wert von 0,8 zulässig. Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planänderung werden diese Werte grundsätzlich unverändert beibehalten.

Einzig nennenswerte flächenrelevante Änderungen bzgl. der baulichen Verwertbar- / Überbaubarkeit i.V.m. den vorliegenden Flächenausweisungen stellen zum einen die Nachführung des 5 m breiten Flächenstreifens für den zwischenzeitlich zur Umsetzung geplanten Fuß- und Radweg am Südrand des PG bzw. nördlich entlang des „Köllenweges" dar sowie zum anderen die planungskonzeptionelle Änderung / Nachführung der Flächenfestsetzungen entlang der Westgrenzen des PG. Dort wird i.V.m. der bereits zuvor beschriebenen, erforderlichen Anpassung des Geltungsbereiches an den akt. Stand des Katasterplans

sowohl im mittleren Grenzabschnitt ein im bisher bestandskräftigen Gewerbegebiet enthaltener, ca. 460 m² umfassender Flächenumgriff (Teilfläche Fl.-Nr. 532) entsprechend als "Flächen für die Landwirtschaft" neu festgesetzt bzw. „planungsrechtlich rückgeführt" als insbesondere auch im südwestlichen Grenzabschnitt ein ca. 780 m² umfassender Flächenbereich (einer bisher unbeplanten Landwirtschafts-Fläche) nun künftig in das Gewerbegebiet planungskonzeptionell-arrondierend miteinbezogen.
Abschließend ist anzumerken, dass die bestandskräftig festgesetzten „privaten Grünflächen zur Ortsdurchgrünung" entlang des PG-Westrandes zwar zugunsten einer Neuausweisung von Bauland entfernt bzw. überplant werden und sich deshalb vorliegend der Flächenanteil der privaten Grünflächen innerhalb des PG von ursprünglich ca. 1.800 m² auf nunmehr ca. 1.000 m² unverkennbar reduziert (dies erfolgt v.a. aufgrund der angestrebten Erhöhung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücksflächen i.V.m. der gegenständlich für eine Gewerbegebiets-Entwicklung prädestinierten Lage / Standortgunst sowie auch in gesamtplanerischer Berücksichtigung der grundsätzlich künftig angestrebten Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges nach Richtung Westen; weiterführend s. nachfolgendes Kapitel 5.1). Allerdings ist demgegenüber aus gesamtplanerischer Sicht festzuhalten, dass sich zugleich auch der Anteil der Öffentlichen Verkehrsflächen und darunter insb. der Flächenumfang der Straßennebenflächen bzw. der Potentialflächen für eine künftig bedarfsgerecht-zielführende Untergliederung / Ausgestaltung der Straßenraumsituationen (z.B. für Anlage von Banketten, Straßenbegleitgrün, Pflanzmaßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung, Fuß- und Radwege, etc.) von ursprünglich ca. 1.850 m² auf nunmehr ca. 2.600 m² entsprechend deutlich erhöht.

Im Ergebnis werden in Bezug auf die Flächen-Inanspruchnahme bzw. Intensität der Flächenüberbauung / -überformung (Belange des Schutzgutes Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung), aufgrund der i.V.m. der gegenständlichen Planänderung v.a. nur erfolgenden inhaltlich-konzeptionellen Anpassung der Planung an die Grundstücksgrenzen der aktuellen digitalen Flurkarte bzw. an die straßenräumlichen Situationen, insgesamt lediglich kleinere, geringfügige Flächenbereiche zusätzlich in Anspruch genommen sowie übergeordnet betrachtet auch keine wesentlichen zusätzlichen Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht.
Diesbezüglich weiterführend wird auf die Flächenbilanz unter Ziffer 5.2 dieser Begründung verwiesen.

Fazit / Bewertung: Insgesamt ist in Verbindung mit dem Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch bzw. Bodenversiegelung / -überbauung deshalb keine Relevanz oder besondere bzw. nennenswerte Erheblichkeit, etc. gegeben.

4.2.2 Schutzgüter Boden, Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) sowie Klima / Luft

Da durch die gegenständliche Planung im Wesentlichen keine Flächen neu in Anspruch genommen werden und letztlich auch keine nennenswerten, zusätzlichen Flächenversiegelungen / -überbauungen, verglichen mit den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009, erfolgen bzw. ermöglicht werden, ergeben sich durch die gegenständliche Planung - wie auch für das Schutzgut Fläche selbst - ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft keine relevanten Veränderungen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation".
Zudem sind Oberflächengewässer im PG generell nicht vorhanden sowie auch im räumlich-funktionalen Umgriff nicht betroffen. Das PG befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten noch im sog. „wassersensiblen Bereich" (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand Mai 2022).

Zusätzliche Auswirkungen, deren Ursache letztlich weitergehende Flächenüberformungen / -versiege-lungen, etc. darstellen, sowohl auf den Boden / Untergrund selbst als auch auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ausmaß des Oberflächenabflusses und auf Oberflächengewässer, etc. entstehen durch die vorliegende Planung nicht bzw. sind i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planänderung nicht zu erwarten. Allerdings wird diesbezüglich insbesondere vorausgesetzt, wie unter § 9, Ziffer 3. der textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 auch grundlegend festgesetzt (und im Rahmen der vorliegenden Planung auch nicht ver- bzw. geändert!), dass zum einen die Versickerung des

gesamten innerhalb des Baugebietes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen erfolgt (möglichst flächig und über die belebte Bodenzone, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen). Zum anderen hat generell bzw. sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine umweltschonende Nutzung der künftigen Außen- / Freianlagen, Grünflächen, etc. zu erfolgen.

Ebenso ist in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation bzgl. der Festsetzungs-Eckpunkte der vorliegenden Planänderung von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft (luftygienische / kleinklimatische Situation) auszugehen. Ggf. mögliche, erhebliche kleinklimatische Auswirkungen beispielsweise i.V.m. einer örtlich-relevanten Temperaturerhöhung oder einer veränderten, sich deutlich auswirkenden Barrierewirkung, etc. sind auszuschließen. Aus gesamtplanerischer Sicht ist in diesem Zusammenhang gerade auch auf die vorliegend getroffenen dezidierten (geänderten) Festsetzungen zur Grünordnerischen Konzeption, gerade auch in Bezug auf die entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen im Bereich der privaten Flächen hinzuweisen. Hierdurch erfolgt eine zielführende (weitere) Optimierung hinsichtlich der Umsetzung einer qualitätsvollen und bedarfsgerechten Baugebietsdurchgrünung durch eine weitreichende Neufassung und Anpassung der diesbezüglichen Regelungen bzw. wird diese im Rahmen von bedarfsgerecht-zweckmäßigen Festsetzungs-Eckpunkten weiter konkretisiert und abschließend bestimmt festgelegt. Damit wird im Rahmen der weiteren Baugebietsentwicklung i. E. eine sich künftig effektiv ergebende Durchgrünungssituation sowie Arten- und Strukturanreicherung in einem (noch) weiterführend qualitätsvollen sowie situativ-bedarfsgerechten Umfang bewirkt.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation, Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sowie Klima / Luft sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.
Vorausgesetzt wird bezüglich dieser Bewertung sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Außen- / Freianlagen, Grünflächen, etc. sowie die Versickerung des innerhalb des Baugebietes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen (möglichst flächig und über die belebte Bodenzone, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen).

Allgemeine Hinweise:
- Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) ist geprägt von kiesig-sandigen, steinigen (z.T. auch schwach schluffigen) Quartären bzw. (hoch)würmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Sedimente.
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Das Geländeniveau ist als +/- eben zu bewerten und fällt insgesamt betrachtet von Süden nach Norden hin um ca. 1,0 m bis 1,3 m bzw. von ca. 724,3 m ü. NN auf ca. 723 m ü. NN allmählich ab.

Der noch nicht überbaute Anteil der Plangebietsflächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.
Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.

- Bzgl. Hinweisen zum Bodenschutz wird auf die entsprechenden Ausführungen unter der Ziffer 3.1 der „Hinweise durch Text" verwiesen.

- Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. Zum einen wird in den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen des 150 m westlich des gegenständlichen PG gelegenen Bebauungsplan-Gebietes Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben. Zum anderen liegt die ca. 20 m östlich der Plangebietsgrenze verlaufende Bundesstraße 17 etwa 5 m tiefer als das gegenständliche Vorhabengebiet.

An dieser Stelle wird neuerlich generell darauf hingewiesen und nachdrücklich / dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Es wird erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse, ggf. Auftreten von Schichtwasser, der Niederschlagswasserbeseitigung etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterführend wird auf die Inhalte insb. der Ziffern 2. und 3. der Hinweise durch Text verwiesen.

4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.
Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden.
Zudem ist in diesem Zusammenhang auch erneut auf die „planungsrechtliche Ausgangs- / Bestandssituation" bzw. das auf den Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits umfassend "bestehende Baurecht" auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen hinzuweisen.

Fazit: Zusammenfassend kann man deshalb davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.
Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.
Im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation" sind keine weiteren / zusätzlich erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen der Umgebung vorkommenden Vogelarten der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung des PG ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig in den Grünstrukturen im umliegenden Nahbereich vor.

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

4.2.4 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

A) Schutzgut Mensch - Immissionsschutz:

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Geräuschsituation bzw. eines ausreichenden Schutzes der umliegenden Wohnbebauung bzw. -nachbarschaft vor Lärm- / Schallimmissionen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 bereits ein gesondertes schalltechnisches Gutachten erstellt und die gewerbliche Geräuschbelastung unter Berücksichtigung der (möglichen) Einwirkung aller Gewerbeflächen im Umgriff / der Umgebung des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft (TÜV Süd, Bericht Nr. F7/449-LG vom 29.01.2008).

Des Weiteren wurde gemäß der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zur 2. Bebauungsplan-Änderung erstellten schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering) die Verträglichkeit (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) grundsätzlich nachgewiesen.

Weiterführend wird auf die Inhalte / Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7. „Immissionsschutz" dieser Begründung sowie der Ziffer 5. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Fazit / Bewertung: Bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der in den Gutachten herausgearbeiteten Punkte i.V.m. der Umsetzung der Bebauung / von baulichen Anlagen sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

B) Schutzgut Mensch - Erholung:

In Bezug auf die Belange Erholung / Erholungsnutzung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen, zumal v.a. auch die Erschließungssituation bzw. die Straßen- und Wegeführungen im PG unverändert bestehen bleiben und sich ansonsten gegenüber der bestandskräftigen Planung / „planungsrechtlichen Bestandssituation" generell auch keine Änderungen ergeben, welche für die aktive Erholungsnutzung eine grundsätzliche Relevanz besitzen.

Sowohl entlang der „Schongauer Straße" im Norden als auch entlang des „Köllenweges" im Süden des Plangebietes verlaufen Fernradwege bzw. Fernwanderwege. Aufgrund der ausreichend dimensionierten Straßenräume bzw. festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass künftig entsprechend den jeweiligen Erfordernissen auch genügend Raum für die Anlage von Fuß- und Radwegen vorhanden ist, um den jeweiligen Anforderungen gerecht zu werden.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Belangen des Schutzgutes Mensch - Erholung sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeiner Hinweis i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen:

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet und dessen Umgriff mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese vorübergehend auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten – beispielsweise insbesondere während der Erntezeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

4.2.5 Denkmalschutz – Kulturgüter / Sachgüter

A) Kulturgüter:

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Kulturgüter ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Etwa 180 m westlich des Plangebietes befindet sich jedoch die amtlich festgelegte Umgrenzung des Bodendenkmals mit der Denkmalnummer D-1-8131-0092 und Bezeichnung „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Der Verlauf des Bodendenkmals entspricht in etwa der Trassenführung der heutigen „Südlichen Römerstraße".

Vor dem Hintergrund, dass sich ein Bodendenkmal in nicht allzu weiter Entfernung befindet, wird in diesem Fall nochmals besonders darauf hingewiesen, dass grundsätzlich bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden muss, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.
Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B) Sachgüter:

In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation im PG selbst sowie im Nahbereich bzw. näheren Gebietsumgriff wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 grundsätzlich verwiesen. Im Umfeld des Vorhabenbereiches sind dabei insbesondere die direkt angrenzenden bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung gelegenen Straßen / Verkehrsflächen sowie die benachbarten Gebäude / baulichen Anlagen, etc. zu nennen.
Im Vergleich zu möglichen Eingriffen bzw. einer zu erwartenden weiteren baulichen Entwicklung auf Grundlage des bereits i.V.m. der bestandskräftigen Bauleitplanung vorhandenen „Baurechts" ist von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen / (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes Sachgüter auszugehen (z.B. Sachwerte / Objekte innerhalb und v.a. auch im Randbereich / im näheren Umfeld des PG).

Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens insb. auch baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen im Allgemeinen zu erwarten. Von einer nennenswerten / erheblichen Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" auszugehen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Sachgüter ist im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" deshalb nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

4.2.6 Ortsbild

In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation im Plangebiet (PG) selbst sowie im Nahbereich bzw. näheren Gebietsumgriff ist wiederum auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 zu verweisen.
Das Ortsbild im Gebiets-Umgriff ist vorrangig geprägt durch die bereits bestehende Bebauung im PG selbst (insb. Lebensmittel-Discounter inklusive Parkplatz-Anlage) sowie die benachbarte Bestandsbebauung im Norden bzw. Nordwesten und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Straßen mit entsprechenden Nebenflächen sowie straßenbegleitende Gehölze entlang der „Schongauer Straße"). Weiterhin prägen die markanten Gehölzstrukturen östlich angrenzend an das Vorhabengebiet - oberhalb sowie im Böschungsbereich des Geländeeinschnittes der Trasse der Bundesstraße 17 - das räumliche Umfeld des PG gegenwärtig in stärkerem Maße mit.
Bezogen auf das Plangebiet und dessen unmittelbaren Nahbereich ist mit Blick auf die Bestandssituation aktuell aus städtebaulicher Sicht insgesamt kein besonderer Ortsbild-Charakter sowohl hinsichtlich der Siedlungsstruktur (z.B. durch besondere städtebauliche Gebäude-Stellungen / Baukörper-Abfolgen mit gestuften, gestaffelt angeordneten Grundrisssituationen) als auch im Hinblick auf die Bausubstanz selbst vorhanden (z.B. gestalterisch schützenswerte Fassaden(Elemente) oder sonstige, erhaltenswerte bauliche Ausprägungen). Insgesamt handelt es sich um eine städtebaulich-siedlungsstrukturelle Gesamtsituation, die in starkem Maße der Funktionalität untergeordnet bzw. auf diese ausgerichtet zu sein scheint.

Fazit / Bewertung:
Auf das Schutzgut Ortsbild sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation" v.a. auch aufgrund von räumlicher Lage (im / gegenüber dem Siedlungsbestand), Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastung sowie in Berücksichtigung insb. von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang der Planänderungen ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen zu erwarten.
In diesem Zusammenhang ist aus gesamtplanerischer Sicht insb. auch auf die vorliegend getroffenen dezidierten (geänderten) Festsetzungen zur Grünordnerischen Konzeption, gerade auch in Bezug auf die entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen im Bereich der privaten Flächen hinzuweisen. Hierdurch erfolgt eine zielführende (weitere) Optimierung hinsichtlich der Umsetzung einer qualitätsvollen und bedarfsgerechten Baugebietsdurchgrünung durch eine weitreichende Neufassung und Anpassung der diesbezüglichen Regelungen bzw. wird diese im Rahmen von bedarfsgerecht-zweckmäßigen Festsetzungs-Eckpunkten weiter konkretisiert und abschließend bestimmt festgelegt. Damit wird im Rahmen der weiteren Baugebietsentwicklung i. E. eine sich künftig effektiv ergebende Durchgrünungssituation sowie Arten- und Strukturanreicherung in einem (noch) weiterführend qualitätsvollen sowie situativ-bedarfsgerechten Umfang bewirkt. Letztlich ist i.V.m. dieser Optimierung der Grünordnerischen Gesamtkonzeption (darunter insb. die differenziert festgesetzten Laubgehölz-Pflanzungen mind. 2. Wuchsordnung zur Baugebietsdurchgrünung in sämtlichen Rand- / Übergangsbereichen des PG) im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation" vielmehr von einer grundsätzlichen schutzgutbezogenen Verbesserung der Gesamt-Situation insbesondere auch entlang der westlichen Plangebietsgrenzen auszugehen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden in den vorliegend betreffenden Unterziffern der Festsetzungen durch Text in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei den von den Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern der Ziffer „A) Satzung (...)" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 22.12.2009, v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen in den verfahrensgegenständlichen Unterlagen unter § 3 „Änderungen der Festsetzungen durch Text (...)" in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

5.1 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption

5.1.1 Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen

A) Art der baulichen Nutzung: Im nördlichen Teil des Plangebietes (Grundstück Fl.-Nr. 514/6) wird das Bauland in einem Flächenumgriff von ca. 4.980 m² von einem Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO (vorrangig Teilbereich der bestandskräftig festgesetzten Gewerbegebietsteilfläche „GE-1") in ein „Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" i. S. des § 11 BauNVO umgeändert. Diese Änderung der Art der baulichen Nutzung wird erforderlich, um dem am Standort bereits bestehenden Lebensmittel-Discounter die aus betriebsorganisatorischen Gründen benötigte Ausweitung / Erweiterung v.a. der Verkaufsfläche von unter 800 m² auf mehr als ca. 1.000 m² zu ermöglichen.

Entsprechend dient die Planung damit in erster Linie, auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, der Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung des Betriebes sowie insbesondere auch zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge bzw. verbrauchernahen Versorgung für das Gemeindegebiet.

- Des Weiteren wird im restlichen (mittleren und südlichen) Teil des bestandskräftig als Teilgebietsfläche „GE-2" festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO gegenüber den Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplanfassung vom 21.04.2009, auf Grundlage des aktuellen Standes des Katasterplans, eine Anpassung des Baulandes in einem insgesamt geringfügigen Umfang einerseits bzgl. der aus gesamtplanerischer Sicht zwingend erforderlichen Berichtigung bzw. Änderung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Westgrenze des PG vorgenommen. Entsprechend wird dort sowohl im mittleren Grenzabschnitt ein im bisher bestandskräftigen Gewerbegebiet enthaltener, ca. 460 m² umfassender Flächenumgriff (Teilfläche Fl.-Nr. 532) in eine "Fläche für die Landwirtschaft" umgeändert bzw. „planungsrechtlich rückgeführt" als insbesondere auch im südwestlichen Grenzabschnitt ein ca. 780 m² umfassender Flächenbereich (einer bisher unbeplanten Landwirtschafts-Fläche) nun in das Gewerbegebiet (GE) planungskonzeptionell-arrondierend neu miteinbezogen.

Zum anderen erfolgt ebenfalls eine entsprechende Nachführung bzw. Berichtigung der Bauland-Ausweisung in den Rand- und Übergangsbereichen zu den „Öffentlichen Verkehrsflächen" im Osten und Süden gem. des derzeit gültigen Standes der digitalen Flurkarte. Dabei wird insbesondere auch auf die nunmehr erfolgende planungskonzeptionelle Berücksichtigung des 5 m breiten Flächenstreifens für den zwischenzeitlich zur Umsetzung geplanten Fuß- und Radweg am Südrand des PG (Teilbereichsfläche „GE-2") bzw. nördlich entlang des „Köllenweges" hingewiesen.

- Abschließend wird in diesem Zusammenhang, zur weiterführenden inhaltlichen Klarstellung bzw. für eine eindeutige planungsrechtliche Bestimmtheit hinsichtlich der Bauland-Ausweisungen, der Flächenbereich der im bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 festgesetzten Teilgebietsfläche „GE-2", welcher sich innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße 17 befindet und in welchem die Wandhöhe auf max. 7,0 m beschränkt ist, neu als Teilgebietsfläche „GE-3" ausgewiesen (in der verbleibenden Teilgebietsfläche „GE-2" außerhalb der Baubeschränkungszone ist demgegenüber eine max. Wandhöhe von 12,0 m zulässig). In der bestandskräftigen Bebauungsplan-Fassung war dies lediglich durch eine zusätzliche Eintragung mit dem Wortlaut: „Zustimmungspflicht innerhalb der 40m-Baubeschränkungszone; Achtung: Wandhöhe hier max. 7,0 m" geregelt. Ergänzend wird für eine eindeutig nachvollziehbare Abgrenzung der Teilgebietsflächen „GE-2" und „GE-3" auch eine entsprechende Abgrenzungslinie bzgl. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen entlang der Grenze der Baubeschränkungszone (40 m-Bereich zur B 17) zusätzlich in die Planzeichnung eingetragen.

B) Die bestandskräftige Planungskonzeption bzgl. der Überbaubaren Grundstücksflächen / Führung der Baugrenzen mit festgesetzten Abständen von 5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der „Schongauer Straße" sowie von jeweils 6 m sowohl gegenüber den Öffentlichen Verkehrsflächen entlang der „Südlichen Keltenstraße" und dem „Köllenweg" als auch entlang der westlichen / südwestlichen Grundstücksgrenzen der Baugebiets-Teilfläche „GE-2" bleibt im Wesentlichen unverändert erhalten und wird ebenfalls lediglich an die Grenzen / Abmarkungen des aktuellen Katasterplans angepasst bzw. entsprechend nachgeführt.

Lediglich im Bereich der vorliegend neu ausgewiesenen Sondergebietsflächen (SO; Fl.-Nr. 514/6) erfolgt entlang der Ostgrenze bzw. gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der „Südlichen Keltenstraße", insbesondere mit Blick auf die dort bereits bestandskräftig festgesetzte (dementsprechende) Lage der Baugrenzen-Führung und in Berücksichtigung der räumlichen Lage der Bestandsbebauung sowie der künftig vorgesehenen baulichen Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand Juli 2021), eine geringfügige Reduzierung um 1 m auf einen verbleibenden Abstand von durchgehend 5 m. Die entsprechende Reduzierung wird vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch hinsichtlich der besonderen Standortsituation i.V.m. der sich in diesem Flächenumgriff markant aufweitenden Straßenraumsituation im Einmündungsbereich der „Südlichen Keltenstraße" in die „Schongauer Straße" sowie auch bzgl. der grundsätzlich ausdrücklich gewünschten, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. einer situativ-bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Sondergebietsflächen (SO) als gesamtkonzeptionell zielführend und verträglich erachtet.

C) Bzgl. der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Führung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt vorliegend zum einen ebenfalls eine Anpassung an den aktuellen Stand der digitalen Flurkarte. Eine deutliche Flächen-Veränderung bzw. -Neuausweisung ergibt sich dabei am Südrand des PG (Teilbereichsfläche „GE-2") bzw. nördlich entlang des „Köllenweges" i.V.m. der planungskonzeptionellen Berücksichtigung / Aufnahme des 5 m breiten Flächenstreifens für den dort zwischenzeitlich zur Umsetzung geplanten Fuß- und Radweg.

Zum anderen werden in der vorliegend geänderten Planung die Neben- / Begleitflächen der Öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die grundsätzlich gewünschte (und bzgl. einer nachhaltigen Funktionalität auch entsprechend erforderliche), weitreichende bzw. größtmögliche Flexibilität für die Gemeinde i.V.m. einer künftigen, situativ-bedarfsgerechten Umsetzung von (baulichen) Maßnahmen auf den öffentlichen Straßenraum-Flächen nicht mehr gesondert als „öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün, Schotterrasen, Sparten, Fussweg" ausgewiesen. Diesbezüglich soll keine entsprechende separate Flächen-Festsetzung mit ggf. möglichen, einschränkenden Auswirkungen mehr erfolgen.

Eine gemäß der Bestandssituation (z.B. Fuß- und Radweg entlang der „Schongauer Straße") oder gem. den ggf. vorgesehenen Planungs-Absichten im PG (z.B. geplanter Fuß- und Radweg nördlich entlang des „Köllenweges") vorgenommene plangraphische Untergliederung des Straßenraumes bzw. der Öffentlichen Verkehrsflächen ist zwar weiterhin in den Planunterlagen beinhaltet (u.a. auch bzgl. einer räumlich-

funktionalen Überprüfung der Dimensionierung der festgesetzten Flächen). Allerdings stellen diese lediglich noch nachrichtlich-informative Planungsinhalte i. S. von Planungsvorschlägen bzgl. einer Untergliederung der Nebenflächen des Straßenraumes im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption dar.

- Aus denselben Gründen wird generell auch ganz gezielt von grünordnerischen Festsetzung im Flächenumgriff der Öffentlichen Verkehrsflächen abgesehen.

Einzige Ausnahme stellen vorliegend die 3 festgesetzten straßengeleitenden Baumstandorte für die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen mind. 2. Wuchsordnung i.V.m. dem geplanten Fuß- und Radweg nördlich entlang des „Köllenweges" dar, welche aus gesamtplanerischer Sicht insb. im Hinblick auf die dort vorhandenen besonderen räumlichen bzw. straßenräumlich-funktionalen Verhältnisse sowie aufgrund einer planungskonzeptionell-konsequenten Fortsetzung der grünordnerischen Maßnahmen entlang dieser Fuß- / Radwege-Achse festgelegt werden.

Demgegenüber wird der in den bestandskräftigen Planunterlagen enthaltene Festsetzungspunkt „Erhalt von Bäumen (Allee entlang der Schongauer Strasse)", gerade auch hinsichtlich der gewünschten weitreichenden Flexibilität i.V.m. der straßenräumlichen Situation bzw. der Umsetzung möglicher / erforderlicher (baulicher) Maßnahmen entlang der „Schongauer Straße" sowie v.a. auch im gegenständlichen Nahbereich der Einmündung der „Südlichen Keltenstraße", aus der Planung ersatzlos entfernt. Die dort insgesamt (noch) vorhandenen 4 straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Bestandsgehölze werden in der Planzeichnung deshalb lediglich noch nachrichtlich-informativ eingetragenen bzw. plangraphisch dargestellt. Die Gehölze bzw. deren Standorte sollen zwar nach Möglichkeit unverändert erhalten bleiben und bei Erfordernis einer Neupflanzung / Fällung auch ein Laubgehölz 2. Wuchsordnung ersatzweise möglichst am Standort oder im Nahbereich des Standortes wieder nachgepflanzt werden. Allerdings können diese im Fall von ggf. sonstigen zu berücksichtigenden (gesamtplanerischen) Belangen i.V.m. der straßenräumlichen Situation entlang der „Schongauer Straße" ggf. auch an anderweitigen, eventuell geeigneteren Alternativ-Standorten im öffentlichen Straßenraum ersetzt werden.

Die Gemeinde wird den jeweiligen Erfordernissen entsprechend eine situativ-bedarfsgerechte straßenräumliche / -begleitende grünordnerische Situation umsetzen.

D) Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit bzw. zur vorsorglichen Vermeidung von potentiellen Gefahrenstellen i.V.m. den Erschließungs- / Zufahrtsbereichen für die Baugrundstücke (insb. Erhalt von Übersichtlichkeit und Funktionsfähigkeit bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung) wurden in den Kreuzungs- / Einmündungsbereichen der Straßenverläufe bzw. den beiden vorliegend relevanten Innenkurven-Situationen entsprechende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der „Südlichen Keltenstraße" in die „Schongauer Straße" bzw. im Bereich des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO) ist dementsprechend auf Grundlage der Bestandsverhältnisse sowie in Berücksichtigung / nachhaltiger Sicherstellung der künftigen Erschließungssituation des Lebensmittel-Discounters, bis auf einen 14 m langen Abschnitt im Zufahrts- bzw. Ein- & Ausfahrtbereich am Nordwestrand sowie einem 6 m langen Abschnitt im südöstlichen Randbereich gegenüber der „Südlichen Keltenstraße", grundsätzlich über den gesamten nördlichen und östlichen Grenzverlauf des Grundstückes Fl.-Nr. 514/6 hinweg ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgelegt.

Des Weiteren erfolgt am Südrand des PG bzw. im Einmündungsbereich der „Südlichen Keltenstraße" in den „Köllenweg" die Festsetzung eines aus gesamtplanerischer Sicht diesbezüglich erforderlichen „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt" - ausgehend von den entsprechend relevanten Eckpunkten / (künftigen) Abmarkungen der Baugrundstücke im Kurvenbereich - mit einem Abstand von 20,0 m (entlang des „Köllenweges") sowie von 16,0 m (entlang der „Südlichen Keltenstraße"). Dies entspricht im Ergebnis je einem Längen-Maß in der Größenordnung von rund 30 m bis zu den Randbereichen des Straßenverlaufes im Einmündungsbereich / Kurven-Innenbereich selbst, jeweils gemessen an den unmittelbar angrenzenden Fahrbahn-Außenkanten der beiden Straßen.

Auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung wird hingewiesen.

E) Im Hinblick auf die in der vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung relevanten freizuhaltenden

Sichtflächen wurden entsprechende Sichtdreiecke für die Prüfung bzw. den diesbezüglichen räumlichen Funktions-Nachweis sowohl im Zufahrts- / Ein- & Ausfahrtbereich am Nordwestrand des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO; Fl.-Nr. 514/6) als auch, vorrangig i.V.m. der Überprüfung der Situation bzgl. der neu eingeplanten Straßenneben- / Begleitflächen, im Einmündungsbereich der „Südlichen Keltenstraße" in den „Köllenweg" festgesetzt.

Als Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) ist dabei gegenüber den Straßenfahrbahnen i.V.m. einer angesetzten Höchstgeschwindigkeit von grundsätzlich max. 50 km/h eine Länge von jeweils 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellänge für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gem. EAE 85/95 und RASt 06). Gegenüber dem berücksichtigten Fuß- und Radweg im Zufahrtsbereich des Lebensmittel-Discounters entlang der „Schongauer Straße" ist eine Länge von jeweils 30 m in der Planung festgelegt.

Auf die Inhalte der „Änderungs-Ziffer" 3.10 bzw. unter dem dort neu eingefügten § 13 „Sichtfelder / Sichtdreiecke" wird bzgl. der aus fachlicher Sicht in der Planung quasi als „Standard-Regelungen" festgesetzten weiteren (fachlichen) Erfordernisse / Punkte weiterführend verwiesen - darunter insbesondere auch der ständigen Freihaltung der eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke von jeder Art Sichtbehinderung (wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen, etc.), die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

F) Die Festsetzung der privaten Grünflächen (urspr. Bezeichnung „private Grünflächen zur Ortsdurchgrünung") bleibt entlang der Straßenräume der „Südlichen Keltenstraße" sowie des „Köllenweges" mit einer durchgehenden Breite von jeweils 3,0 m planungskonzeptionell entsprechend der bestandskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2009 unverändert erhalten. In den entsprechenden Rand- / Übergangsbereichen erfolgt lediglich eine Nachführung bzw. Berichtigung auf Grundlage des aktuellen Standes des Katasterplans.

Auch sind in diesen Flächen-Bereichen bzw. -Abschnitten - im Wesentlichen ebenfalls konzeptionell unverändert zur bisher bestandskräftigen Planung - strukturbildende, straßenraumbegleitende Gehölzpflanzungen (Laubbäume mind. 2 Wuchsordnung) in einer gesamtplanerisch zielführenden Regelmäßigkeit festgesetzt.

- Demgegenüber werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO; Fl.-Nr. 514/6) im Hinblick auf die grundsätzlich weiterführende Optimierung der straßenraumbegleitenden Grünordnung entlang der „Schongauer Straße", in Berücksichtigung der Raumsituation in den Rand- / Übergangsbereichen der künftigen Parkplatz-Anlage des Lebensmittel-Discounters (gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand Juli 2021), zusätzliche Flächenabschnitte mit 2 m bzw. 1 m breiten privaten Grünflächen (möglichst durchgehend) ausgewiesen. Diese sind, neben dem Zufahrts- / Ein- & Ausfahrtbereich am Nordwestrand, gem. den Bestandsverhältnissen sowie den Inhalten der vorgenannten Planungs- / Projektunterlagen lediglich noch am Nordostrand in einer Länge von 2,5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der „Schongauer Straße" unterbrochen (Abschnitt mit erforderlicher Bauland-Festsetzung).

  Weiterhin erfolgt in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Festsetzung von 3 zusätzlichen Baumstandorten auf den privaten Grundstücksflächen für die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung mit der Zielsetzung einer straßenraumwirksamen bzw. räumlich-wahrnehmbaren Optimierung der (straßenbegleitenden) Gesamt-Durchgrünungssituation im Ortseingangsbereich entlang der „Schongauer Straße".

- Abschließend werden in Bezug auf die Grünordnungs-Situation gegenüber dem bisher bestandskräftigen Planungsstand aus dem Jahr 2009 - im Zuge der erforderlichen Anpassung / Nachführung des

Bebauungsplan-Geltungsbereiches sowie auch der Planungskonzeption entlang der Westgrenzen der Plangebiets-Teilflächen „GE-2" an den aktuellen Stand des Katasterplans - die ursprünglich ausgewiesenen, ca. 4 m breiten „privaten Grünflächen zur Ortsdurchgrünung" aus der Planung entfernt sowie eine vollständige Überplanung dieses Flächenabschnittes zugunsten von Bauland / einer Gewerbegebietsfläche (GE) vorgenommen.

Dabei ist im Hinblick auf die gesamtplanerische Abwägung dieser Planänderung grundsätzlich festzuhalten, dass nach aktuellem Sachstand vorliegend aufgrund der besonderen Lage und Bestandssituation der Plangebietsflächen (als ein für eine gewerbliche Entwicklung besonders prädestiniertes Gebiet) grundsätzlich eine Konzeption mit einer möglichst intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt wird (im Rahmen einer gewünschten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen, umgeben von einer entsprechend der Standortsituation situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmenkonzeption zu Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung).
Eine bestmögliche und weitreichende Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale (im Hinblick auf diese „Lagegunst") auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung (s. Kapitel 1.) sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sollen weitreichend berücksichtigt werden.
Mit dieser Planungsänderung wird weiterhin auch der am Standort vorgesehenen künftigen gemeindlichen Entwicklungsperspektive konsequent Rechnung getragen und die grundsätzlich angestrebte Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges nach Richtung Westen planungskonzeptionell (vorsorglich) berücksichtigt. Schließlich werden die gegenständlich ausgewiesenen Flächen im Rahmen einer künftig erfolgenden Siedlungserweiterung nach Richtung Westen sich dann nicht mehr an einem (zwischenzeitlichen) Randbereich des Siedlungsgefüges befinden sondern lediglich noch „innenliegende", vollständig umbaute Flächenbereiche mit einer entsprechend geänderten Funktionserfüllung auf Ebene des künftigen Gesamt-Quartiers darstellen.
In diesem Zusammenhang wird nicht zuletzt auf die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP, s. vorstehendes Kapitel 3.3.1) sowie auch auf die im Jahr 2020 erfolgte Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" verwiesen, dessen Geltungsbereich sich bereits in einer Entfernung von lediglich ca. 110 bis 170 m weiter westlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereiches befindet.

Im Ergebnis wird im Rahmen der gegenständlichen Gesamt-Planung für die grünordnerische Maßnahmenkonzeption der Anlagenein- bzw. Baugebietsdurchgrünung nach Richtung Westen die (geänderte) Festsetzung von räumlich differenziert festgelegten Pflanzbindungsmaßnahmen auf Privatgrund (innerhalb des Baulandes) für die Realisierung / Umsetzung einer qualitätsvoll-strukturbildenden sowie räumlich-wahrnehmbaren Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung getroffen bzw. aus gesamtplanerischer Sicht vorliegend als situativ-bedarfsgerecht erachtet.

Ergänzend ist bzgl. der Änderungen, Anpassungen / Nachführungen, etc. der Grünordnerischen Konzeption auf die Ausführungen unter der nachfolgenden, diesbezüglich gesondert erstellten Ziffer 5.1.3 weiterführend hinzuweisen.

G) Abschließend erfolgt auf Ebene der Festsetzungen durch Planzeichen eine Änderung bzw. planungskonzeptionelle Anpassung der Firstrichtungen (festgesetzte / zulässige Stellung der Gebäudekörper) in den Baugebietsteilflächen „GE-2" und „GE-3", auf Grundlage einer durchgeführten ortsplanerisch-städtebaulichen Überprüfung der hierdurch in der Folge entstehenden Situation bzgl. der Anordnung bzw. Abfolge der Baukörper / baulichen Anlagen.
Deren Lage bzw. räumliche Ausrichtung wird an die Westgrenze(n) des Plangebietes angepasst.

5.1.2 Festsetzungen durch Text

A) Die §§ 1 „Räumlicher Geltungsbereich" sowie 2 „Bestandteile der Satzung" der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 2009 werden ersatzlos gestrichen bzw. entfernt, da diese für den Geltungsbereich der gegenständlichen Planung durch „§ 1 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans" der gegenständlichen Planung vollinhaltlich ersetzt werden.

B) Bezüglich § 3 „Art der baulichen Nutzung" wird zum einen auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „A)" verwiesen.

Zum anderen wird ergänzend hierzu in Bezug auf das neu ausgewiesene Sonstige Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO die gem. den Belangen der Landesplanung erforderliche Regelung getroffen, dass nur eine Verkaufsfläche (zusammengerechnet für alle Nutzungen) von insgesamt max. 1.200 m² zulässig ist.

Gemäß LEP 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte", 5.3.1 „Lage im Raum" sind Ausweisungen für Betriebe in allen Gemeinden zulässig „bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (...); diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (= „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.")".

Abschließend erfolgt hinsichtlich einer abschließenden planungsrechtlichen Bestimmtheit i.V.m. den vorliegend zulässigen Nutzungen die klarstellende Festsetzung, dass im Bereich der SO-Ausweisung ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters inklusive eines Backshops mit integriertem Café als begleitende Nutzungen zulässig ist, der zur örtlichen Nahversorgung dient.

Entsprechend werden alle weiteren Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen Planung als unzulässig erachtet bzw. konsequent ausgeschlossen.

C) § 4 „Maß der baulichen Nutzung":

- Die in der bisher bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 2009 festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen von 7,0 m bzw. 12,0 m bleiben unverändert erhalten.
- Im Rahmen des "bestandskräftigen Baurechts" ist weiterhin bereits eine sehr intensive bauliche Verwertbar- / Überbaubarkeit der Flächen gegeben. So ist für die nördlich gelegene, ursprüngliche Teilgebietsfläche „GE-1" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (mit Zulässigkeit / Möglichkeit für eine zusätzliche Überschreitung der GRZ bis an die Obergrenze von 0,8 der Orientierungswerte eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 17 BauNVO) festgesetzt sowie für die im mittleren und südlichen Plangebietsbereich gelegene Teilgebietsfläche „GE-2" eine GRZ mit einem Wert von 0,8 zulässig. Zudem findet die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung. Im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planänderung werden auch diese Werte der GRZ grundsätzlich unverändert beibehalten.

Allerdings wird vor dem Hintergrund dieser festgesetzten GRZ, hinsichtlich einer i. E. rechtsklaren bzw. planungsrechtlich abschließend bestimmten Festsetzungs-Situation / -Systematik in Bezug auf die Einhaltung der vorgenannten Obergrenzen der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO, die urspr. in der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 2009 getroffene Festsetzung „mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet" aus den Unterlagen entfernt.

Demgegenüber besteht nun für den Bereich der verfahrensgegenständlich neu ausgewiesenen SO-Flächen (trotz Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) jedoch weiterführend die Erfordernis, in die Planunterlagen im Hinblick auf den Erhalt einer situativ-bedarfsgerechten, zukunftsträchtigen Planungskonzeption bzw. aufgrund der dort künftig zur Umsetzung geplanten / vorgesehenen Bebauungs- sowie Nutzungssituation die nachfolgende Regelung explizit mit aufzunehmen. So ist ergänzend festgesetzt, dass abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" durch private Verkehrsanlagen / Erschließungsflächen, Rangier-, Hof-, Abstell-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen,

Überdachungen, etc. sowie „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden darf.

- Darüber hinaus ist im Hinblick auf eine grundsätzlich weitreichende bedarfsgerecht-zielführende bzw. inhaltlich nachhaltig-funktionierende, zukunftsträchtige Gesamt-Planungskonzeption (und nicht zuletzt auch hinsichtlich der vorliegenden „Standortgunst" der PG-Flächen; s. hierzu insb. die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „F)") ferner die ergänzende Festsetzung zu treffen, dass die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.
- Abschließend wird die in der bestandskräftigen Planfassung getroffene Festsetzung Ziffer 2. mit dem Wortlaut „Die (in der Planzeichnung) eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO." in Bezug auf eine abschließende planungsrechtliche Klarstellung der vorliegend getroffen Festsetzungs-Situation bzw. eine diesbezüglich insgesamt funktionierende Festsetzungs-Systematik zum „Maß der baulichen Nutzung" aus den Unterlagen entfernt.

D) In § 6 „Garagen und Nebengebäude" wird unter der Ziffer 2. der (bisher) bestandskräftigen Planunterlagen i.V.m. der Berechnung der Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze einerseits im Rahmen einer Klarstellung inhaltlich ergänzt, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung nicht nur für die Berechnung der Anzahl der Garagen sondern auch für die Ermittlung der Stellplätze entsprechend gilt.
Zusätzlich wurde im Hinblick auf eine bedarfsgerecht-zielführende, zukunftsträchtige Planungskonzeption klarstellend angefügt, dass die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung - d.h. in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantragsverfahrens aktuellen Fassung - anzuwenden ist.

- Zum anderen war für das Vorhaben des „großflächigen Einzelhandels" bzw. der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters - aufgrund der dort künftig zur Umsetzung vorgesehenen / benötigten Bebauungs- & Nutzungssituation sowie bzgl. Zuschnitt und Flächengröße des Baugrundstückes - grundsätzlich abweichend von der Anwendung bzw. der Gültigkeit der gemeindlichen Stellplatzsatzung die gesonderte (hierfür allein geltende) Regelung zu treffen, dass im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mind. 75 Stellplätze generell zu errichten sind.

Diese von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 13.01.1995 abweichende Regelung wird gegenständlich zwingend benötigt, da bei einer Erfordernis der Einhaltung insb. der Regelungen des § 3 „Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen" der Satzung vorliegend für den Lebensmittel-Discounter auf den zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Baugrundstückes nicht genügend Stellplätze geschaffen werden könnten. Die für den Lebensmittel-Discounter benötigte Stellplatzanzahl von mind. 75 Stellplätzen selbst könnte zwar auf Grundlage der Berechnung nach der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" der Satzung auf dem Grundstück geschaffen werden (siehe plangraphisch-nachrichtliche Darstellung der zur Umsetzung geplanten Stellplätze in der Planzeichnung gem. der vorliegenden Planungs- / Projektunterlagen i.V.m. der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters, Stand Juli 2021). Allerdings wäre bei Anwendung der betreffenden Regelung des § 3 „Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen", gemäß der darin enthaltenen Anforderung „Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW (...) durch Bäume und Sträucher zu gliedern", auf dem Grundstück des Lebensmittel-Discounters definitiv nicht genügend Fläche / Raumangebot vorhanden, um die vorstehende Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen herstellen bzw. nachweisen zu können.

Abschließend besteht in diesem Zusammenhang bzw. in der Konsequenz weiterhin die Erfordernis, die unter § 7 „Grünordnung", Unterziffer 1. der (bisher) bestandskräftigen Planunterlagen enthaltene Festsetzung „Soweit bei einem Vorhaben mehr als 12 Stellplätze nachzuweisen sind, ist zusätzlich je 10 Stellplätze 1 Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen." im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 2. Bebauungsplan-Änderung ersatzlos zu streichen.

E) § 7 „Grünordnung":
Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „F)" wird grundsätzlich verwiesen.

Die Regelungen zur „Grünordnung" unter § 7 der Festsetzungen durch Text wurden nahezu vollständig im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zielführende Fortschreibung bzw. die Einarbeitung situativ-bedarfsgerechter, zeitgemäßer Festsetzungsinhalte ersetzt und aktualisiert. Die Festsetzungen zum Punkt „Ausgleichsfläche" bleiben unverändert bestehen.
Bzgl. detaillierter Ausführungen zu Änderungen, Anpassungen / Nachführungen, etc. wird auf die Inhalte unter der nachfolgenden, diesbezüglich gesondert erstellten Ziffer 5.1.3 „Grünordnerische Konzeption" weiterführend verwiesen.

- Des Weiteren sind unter § 7 „Grünordnung" der (bisher) bestandskräftigen Planunterlagen auch Regelungen für die Anzahl und Breite der zulässigen Zufahrtsbereiche für die Baugrundstücke enthalten, für welche ebenfalls eine Änderungserfordernis besteht.
Diese werden im Hinblick auf eine zeitgemäß-zukunftsträchtige Planungskonzeption entsprechend aktualisiert bzw. die Festsetzungs-Eckpunkte auf die diesbezüglichen Anforderungen innerhalb des Gesamt-Plangebietes insb. auf Grundlage der Erfordernisse sowohl der zur Umsetzung vorgesehenen Erweiterungs-Bebauung des Lebensmittel-Discounters (Planungs- / Projektunterlagen Stand Juli 2021) als auch i.V.m. der südlich daran angrenzenden (sich derzeit bereits in Bau befindenden) Neuerrichtung des mit Bescheid vom Dezember 2021 genehmigten Postzustellstützpunktes abgestimmt und abgestellt:
Die Planunterlagen werden entsprechend abgeändert bzw. fortgeschrieben und darin in einer gesondert festgelegten Unterziffer eingefügt, dass die ausgewiesenen privaten Grünflächen (entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen) zum einen bei Baugrundstücken mit einer Größe von bis zu 5.000 m² für eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 10,00 m unterbrochen werden dürfen.
Zum anderen sind ab einer Grundstücks- / Parzellengröße von mehr als 5.000 m² maximal zwei Zufahrtsbereiche von insgesamt maximal 20,00 m Breite zulässig, wobei ein einzelner Zufahrtsbereich maximal 15,00 m breit sein darf.
Aus gesamtplanerischer Sicht ist dabei im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche Planungskonzeption zwingend zu beachten, dass die in der Planzeichnung eingetragenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" vorrangig zu beachten sind. Diese besitzen deshalb auch eine übergeordnete Gültigkeit.

F) In § 8 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude" wird zum einen in der unter der Ziffer 1. bestehenden Werte-Tabelle, in welcher die maßgeblichen Festsetzungen für die einzelnen Baugebietsteilbereiche zusammengefasst sind, die Neufestsetzung der Gewerbegebiets-Teilfläche „GE-3" ergänzt. Diese wird im Zuge der gegenständlichen Planung, zur weiterführenden inhaltlichen Klarstellung bzw. für eine eindeutige planungsrechtliche Bestimmtheit hinsichtlich der Bauland-Ausweisungen, aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Festsetzung der max. Wandhöhe) gegenüber der Baugebietsteilfläche „GE-2" neu ausgewiesen.
Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „A)" wird weiterführend verwiesen.

Zum anderen wird entsprechend der Systematik der bestandskräftigen Planfassung eine Unterziffer 1.1 mit einer weiteren Werte-Tabelle neu eingefügt bzw. festgesetzt, welche – analog zur bereits bestehenden Tabelle für die Gewerbegebiets-Teilflächen – die wichtigsten „Bestimmungen" / Festsetzungs-Eckpunkte des gegenständlich neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" enthält.

- Des Weiteren wird die Unterziffer 4. mit dem Wortlaut „Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO" die Formulierung „in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021" ergänzt.
Dies erfolgt zur planungsrechtlichen Klarstellung, dass i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung die zum Zeitpunkt der Durchführung des Auslegungs- / Beteiligungsverfahrens geltende Fassung der Bayerischen Bauordnung anzuwenden ist.

- In der Unterziffer 7. wird der Hinweis auf Art. 91 BayBO ersatzlos gestrichen bzw. werden die Planunterlagen inhaltlich entsprechend aktualisiert, da dieser Artikel in der vorgenannten Fassung der

Bayerischen Bauordnung nicht mehr enthalten ist (und davon unabhängig dieser auch generell nicht mehr benötigt würde).

- Abschließend wird in der Unterziffer 8. die bisher bestandskräftige Regelung / Formulierung „Wege und Zufahrten sollen aus wassergebundener Decke ausgeführt werden." im Hinblick auf eine gesamtplanerisch-zielführende, bedarfsgerechte sowie v.a. auch zeitgemäße Planungskonzeption durch nachfolgende Festsetzungs-Inhalte ersetzt:

  Dementsprechend wird festgesetzt, dass Stellplätze und Carports mit sickerfähigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen sind. Ergänzend hierzu wird unter der neu eingefügten Unterziffer 8.1 die zusätzliche Regelung getroffen, dass Lager- und Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen-wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.).
  Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet sichergestellt werden.

G) Der § 11 „Werbeanlagen" wird im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung dahingehend aktualisiert bzw. abgeändert, dass die Festsetzungs-Inhalte sowohl entsprechend der in den vergangenen Jahren für den Bereich des PG bereits beschlossenen / zugestandenen Befreiungen (Jahr 2020) als insbesondere auch auf Grundlage eines bezgl. der Werbeanlagen-Festsetzungen durch die Verwaltung bereits gesondert ausgearbeiteten Entwurfes / Textvorschlages aus dem Jahr 2019 ergänzt / fortgeschrieben werden.

Demnach sind gem. einem allgemeinen Festsetzungs-Punkt (Unterziffer 1.) Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Weiterhin dürfen diese durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren. Auch sind bewegliche Lichtwerbung, Neonlicht, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. genauso wie Werbeanlagen an Einfriedungen sowie im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig.

Bezüglich der entsprechenden, in den weiteren Festsetzungs-Punkten (Unterziffern 2. bis 4.) gesondert getroffenen Regelungen zu „freistehenden Werbeanlagen", „Werbeanlagen an Gebäuden" sowie hierzu erforderlichen Abweichungen i.V.m. dem neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (i.S. des § 11 BauNVO) wird auf die Inhalte der Änderungs-Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

H) Ergänzung bzw. Fortschreibung § 12 „Immissionsschutz":
An dieser Stelle wird grundsätzlich auf die Inhalte / Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7. „Immissionsschutz" dieser Begründung sowie der Ziffer 5. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Zum einen ist festzuhalten, dass die diesbezüglichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Süd, Bericht Nr. F7/449-LG vom 29.01.2008, in welchem die gewerbliche Geräuschbelastung unter Berücksichtigung der (möglichen) Einwirkung aller Gewerbeflächen im Umgriff / der Umgebung des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft wurde, unverändert bestehen bleiben.

Zum anderen wurde gemäß der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering) die Verträglichkeit (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung

„großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) grundsätzlich nachgewiesen.

Gemäß den Ergebnissen / fachgutachterlichen Empfehlungen der vorliegend erstellten schalltechnischen Untersuchung wird der § 12 „Immissionsschutz" deshalb lediglich um folgenden Hinweis bzw. Wortlaut ergänzt:

„Gemäß der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zur 2. Bebauungsplan-Änderung erstellten schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, wurde die Verträglichkeit (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen SO Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) nachgewiesen.
Aufgrund dessen sind keine gesonderten Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich, allerdings sind im Baugenehmigungsverfahren die unter Punkt 7. der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten bzw. umzusetzen (hierzu wird weiterführend insb. auf Ziffer 5. der „Hinweise durch Text" sowie Ziffer „7. Schallschutzmaßnahmen (...)" des in Anlage beigefügten Gutachtens verwiesen)."

I) Des Weiteren wird die Ziffer „§ 13 In Kraft treten" der bestandskräftigen Planunterlagen aus dem Jahr 2009 gestrichen bzw. entfernt, da diese vollinhaltlich durch die neu eingefügte Ziffer „§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung" ersetzt wird.

J) Abschließend wird eine neue Ziffer „§ 13" mit der Bezeichnung „Sichtfelder / Sichtdreiecke" ergänzt bzw. eingefügt. Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „E)" wird entsprechend verwiesen.

5.1.3 Grünordnerische Konzeption

Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffern 5.1.1 im Unterpunkt „F)" sowie Ziffern 5.1.2 im Unterpunkt „E)" wird inhaltlich ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

Die Regelungen des § 7 „Grünordnung" der Festsetzungen durch Text werden nahezu vollständig im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zielführende Fortschreibung bzw. die Einarbeitung situativ-bedarfsgerechter, zeitgemäßer Festsetzungsinhalte ersetzt und aktualisiert.

Entsprechend werden folgende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption in die textlichen Festsetzungen der Planung eingearbeitet:

A) Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.
Die (bisher) bestandskräftig festgesetzte Formulierung „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten." wird entsprechend ersetzt bzw. fortgeschrieben.
Weiterhin ist die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.

B) Weitestmögliche Festsetzung von sickerfähigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereichen bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund. Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.2 im Unterpunkt „F)" wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Die diesbezüglichen Festsetzungsinhalte unter § 9 „Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser" Ziffer 3 des bestandskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort. So ist generell das gesamte innerhalb der Baugrundstücke anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone).
In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich zudem auf die unverändert in den Planunterlagen unter der Unterziffer „3." belassene Festsetzung „Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen." hinzuweisen.

Insgesamt soll damit insbesondere auch eine bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmögliche Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung im Plangebiet erfolgen, für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

C) Bezüglich der planerischen Konzeption zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" wird an dieser Stelle erneut auf die Ausführungen bzw. Inhalte der vorhergehenden Ziffer 5.1.1 im Unterpunkt „F)" grundsätzlich verwiesen.

Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Davon abweichend ist hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig (gem. § 9 Ziffer 1 des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009).

Zusätzlich dürfen die privaten Grünflächen vorliegend durch entsprechend erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Auf die Ausführungen bzw. Inhalte der vorstehenden Ziffer 5.1.2 im Unterpunkt „E)" wird weiterführend verwiesen. Abschließend hierzu ist erneut anzumerken, dass die in der Planzeichnung eingetragenen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" vorrangig zu beachten sind bzw. dabei eine übergeordnete Gültigkeit besitzen!

D) Ergänzend zu den diesen Maßnahmen zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" wurde, grundsätzlich konzeptionell unverändert zu den Festsetzungen der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 2009, eine generelle m^2-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung sowie eine abwechslungsreiche, strukturell-gestaffelte Höhenentwicklung der Grünstrukturen auf den Grundstücken in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 500 m^2 angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung sowie pro 100 m^2 mindestens ein Strauch (3. Wuchsordnung) auf den Baugrundstücken zu pflanzen.
Allerdings kann von dieser m^2-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung" besteht) abgezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls unverändert zur (bisher) bestandskräftigen Planung darauf hinzuweisen, dass aus gesamtplanerischer Sicht die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen,

insbesondere entlang der „Südlichen Keltenstraße“ im Osten und des „Köllenweges“ im Süden konzentriert werden soll.

E) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mindestens 2. Wuchsordnung. Dabei ist auf die Umsetzung einer standortgerechten, artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu achten!

Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken in geringem Umfang bzw. bis zu 3,0 m veränderlich. Dabei ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die festgesetzten straßenraumbegleitenden Gehölze, insbesondere zur Aufrechterhaltung der gewünschten / planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit bzw. dem Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen entlang der öffentlichen Räume, in einem Abstand bis zu max. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt gepflanzt werden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

F) Dabei ist sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" Ziffer 4. verbindlich.

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ ist für alle im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie insbesondere auch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

G) Abschließend erfolgt im Wesentlichen unverändert zur bisher bestandskräftigen Planung die Festlegung einer zeitlichen Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der festgelegten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund:
So hat die Anpflanzung der privaten Grünflächen bzw. die Umsetzung sämtlicher festgesetzter Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund „spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude“ zu erfolgen.
Für eine Optimierung der planungsrechtlichen Bestimmtheit wurde weiterhin ergänzt, dass hierfür der Zeitpunkt des Erstbezuges maßgeblich ist.

Allgemeine Hinweise:

- An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. erfolgen dürfen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.
- Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.
- Abschießend wird bzgl. der vier in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragenen / plangraphisch dargestellten straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Bestandsgehölze innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen entlang der „Schongauer Straße“ darauf hingewiesen, dass diese nach Möglichkeit erhalten bleiben sollen. Bei Erfordernis einer Neupflanzung / Fällung sollte ein Laubgehölz 2.

Wuchsordnung ersatzweise nachgepflanzt werden (im Hinblick auf die vier Einzel-Standorte ggf. auch bzgl. sonstiger zu berücksichtigender Belange an anderweitigen, ggf. geeigneteren Alternativ-Standorten im öffentlichen Straßenraum).

5.1.4 Hinweise durch Text

Im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend bzw. weitreichend transparente und zeitgemäße Planung werden die Ausführungen unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009, durch entsprechende „Hinweise durch Text" mit den im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen, etc. aktualisiert und fortgeschrieben bzw. im vorliegenden Planungsfall entsprechend vollinhaltlich ersetzt.

Demzufolge werden unter dem hierfür in die vorliegenden Planunterlagen neu eingefügten Punkt „Hinweise durch Text" unmittelbar anschließend an die textlichen Festsetzungen insgesamt 10 neue Unterpunkte mit aufgenommen / eingefügt, die nachfolgende Themenbereiche behandeln bzw. wie folgt lauten:

- Ziffer 1. „Denkmalschutz",
- Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung",
- Ziffer 3. „Boden- / Grundwasserschutz",
- Ziffer 4. „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen",
- Ziffer 5. „Immissionsschutz",
- Ziffer 6. „Beschränkungen und Hinweise in Verbindung mit der Bundesstraße 17",
- Ziffer 7. „Flugbetrieb der Bundeswehr",
- Ziffer 8. „Vermessungszeichen",
- Ziffer 9. „Photovoltaikanlagen" und
- Ziffer 10. „Örtliche Bauvorschriften".

Auf die Ausführungen unter den entsprechenden Punkten der „Hinweise durch Text" auf S. 11 ff. der Planunterlagen wird jeweils verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,05 ha und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandskräftige Planung in der Fassung vom 21.04.2009:

Art der Fläche	**Flächengröße**	**%**
Planungsgebiet gesamt	ca. 20.495 m²	100 %
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO / Bauland	ca. 16.045 m²	ca. 78,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen *(lediglich „pure" Straßenverkehrsfläche)*	ca. 505 m²	ca. 2,5 %
„Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün, Schotterrasen, Sparten, Fußweg" *(Flächen zugehörig zum Straßenraum / planungskonzeptionell eigentlich Bestandteil der Öffentlichen Verkehrsflächen)*	ca. 1.355 m²	ca. 6,5 %
„Private Grünfläche zur Ortsdurchgrünung"	ca. 1.810 m²	ca. 9 %
Fläche für die Landwirtschaft *(zusätzlich überplanter Flächenumgriff gem. Anpassungs- / Nachführungserfordernis an die Grundstücksgrenzen-Abmarkungen des aktuellen Katasterplans; dieser war im Geltungsbereich des bestandskräftigen BPlans Nr. 26 i.d.F. vom 21.04.2009 noch nicht beinhaltet!)*	ca. 780 m²	ca. 3,8 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 2. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 20.495 m²	100 %
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO / Bauland	ca. 11.415 m²	ca. 55,5 %
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" i.S. des § 11 BauNVO / Bauland	ca. 4.980 m²	ca. 24,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche *(davon: Planungsvorschlag Straßennebenflächen / Untergliederung Straßenraum z.B. für Anlage Fuß- und Radwege, Straßenbegleitgrün, Bankette, etc. innerhalb der Straßenbegrenzungslinie)*	ca. 2.615 m² (ca. 1.990 m²)	ca. 13 % (ca. 10 %)
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung"	ca. 1.025 m²	ca. 5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 460 m²	ca. 2,2 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.
Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung bzw. Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes "bestehendes Baurecht" auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 besteht (siehe Planzeichnung), das v.a. auch bzgl. der baulichen Intensität nicht wesentlich verändert wird (siehe v.a. auch Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung).

Insgesamt sind i. E. keine Anhaltspunkte für eine (im Vergleich zur bestandskräftigen (Ausgangs)Situation, zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.
Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation" sowie auch von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung und Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.
In diesem Zusammenhang ist aus gesamtplanerischer Sicht i.V.m. nachhaltig-wirksamen schutzgutbezogenen Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen in besonderem Maße auf die vorliegend getroffenen dezidierten (geänderten) Festsetzungen zur Grünordnerischen Konzeption, gerade auch in Bezug auf die entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen im Bereich der privaten Flächen hinzuweisen. Hierdurch erfolgt eine zielführende (weitere) Optimierung hinsichtlich der Umsetzung einer qualitätsvollen und bedarfsgerechten Baugebietsdurchgrünung durch eine weitreichende Neufassung und Anpassung der diesbezüglichen Regelungen bzw. wird diese im Rahmen von bedarfsgerecht-zweckmäßigen Festsetzungs-Eckpunkten weiter konkretisiert und abschließend bestimmt festgelegt. Damit wird im Rahmen der weiteren Baugebietsentwicklung i. E. eine sich künftig effektiv ergebende Durchgrünungssituation sowie Arten- und

Strukturanreicherung in einem (noch) weiterführend qualitätsvollen sowie situativ-bedarfsgerechten Umfang bewirkt.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten.

Auf die Ausführungen unter der voranstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrsinfrastruktur

Auf die von der B 17 ausgehenden Emissionen wird generell hingewiesen.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

7.2 Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

7.2.1 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Geräuschsituation bzw. eines ausreichenden Schutzes der umliegenden Wohnbebauung bzw. -nachbarschaft vor Lärm- / Schallimmissionen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 bereits ein gesondertes schalltechnisches Gutachten erstellt und die gewerbliche Geräuschbelastung unter Berücksichtigung der (möglichen) Einwirkung aller Gewerbeflächen im Umgriff / der Umgebung des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft.
Auf den entsprechenden, in die Planunterlagen des bestandskräftigen Bebauungsplans integrierten Untersuchungsbericht mit Bezeichnung „Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für das geplante Gewerbegebiet „An der südlichen Keltenstraße" der Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Betrachtung hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingenten", Bericht Nr. F7/448-LG vom 29.01.2008, erstellt durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH Niederlassung München, wird verwiesen.

Im Ergebnis wurden aufgrund dieser Schalltechnischen Untersuchung in dem Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2009 **höchstzulässige Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 festgesetzt**:

- **tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)/m²** und
- **nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 45 dB(A)/m²**;

Auf die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz unter § 12 der „Festsetzungen durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009, welche auch weiterhin unverändert fortgelten, wird verwiesen (s. nachrichtlich-informative, in schwarzem Farbton erfolgte Übernahme unter § 3.8 der vorstehenden textlichen Festsetzungen zur gegenständlichen 2. Bebauungsplan-Änderung).
Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte das entsprechenden schalltechnischen Gutachtens in der Fassung vom 29.01.2008 selbst verwiesen.

7.2.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen des gegenständlichen Planänderungsverfahrens ist im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange zu prüfen, ob diese festgesetzten Emissionskontingente des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009 unter Berücksichtigung der

geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters innerhalb des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (im Sinne des § 11 BauNVO) weiterhin eingehalten werden können.
Hierzu wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das entsprechende schalltechnische Gutachten mit Bezeichnung „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Sondergebiet Einzelhandel für Netto-Markt) Gemeinde Altenstadt" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung (siehe Gutachten Kapitel 7. „Schallschutzmaßnahmen / Textvorschlag für die Satzung" sowie 8. „Zusammenfassung", Seiten 11 f.) wurde die **Verträglichkeit** (der Erweiterung) des Lebensmittel-Discounters im neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (Emissionskontingente) **nachgewiesen**.
Aufgrund dessen sind **keine gesonderten Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich.**

Allerdings sind im Baugenehmigungsverfahren die unter Punkt 7. der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen / Auflagen zu beachten (siehe Gutachten S. 11 f.).
Bzgl. des Wortlautes der im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Schallschutzmaßnahmen / Auflagen wird auf die Inhalte der Ziffer 5.2, Abschnitt „b)" der „Hinweise durch Text" ergänzend verwiesen.

7.2.3 Fazit

Bei Beachtung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen / Auflagen (auf Ebene der nachfolgenden Planungen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens) sowie auch des unter Punkt 4. der schalltechnischen Untersuchung vom 05.04.2022 beschriebenen Betriebsablaufes bestehen aus schalltechnischer / fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters innerhalb des neu ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (im Sinne des § 11 BauNVO) bzw. die Aufstellung der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Südlichen Keltenstraße".

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der anhängigen schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 verwiesen.

DIN-Vorschriften / Normblätter
Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

7.3 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

7.4 Einrichtungen / Flugbetrieb der Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet ca. 1,1 km südöstlich der Franz-Josef Strauss-Kaserne mit Sprunggelände und einem Jet- Tiefflug-Korridor befindet und deshalb auch mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr generell zu rechnen ist.
Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des Sprunggeländes und der Kaserne, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

8. Erschließung und Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Altenstadt bzw. an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau angeschlossen.
Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Stadt Schongau.
In Bezug auf Gewerbe- und Industrieabwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

8.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zur Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

8.3 Niederschlagswasserbehandlung

8.3.1 Niederschlagswasserbehandlung / -versickerung im Plangebiet

Die diesbezüglichen Festsetzungsinhalte unter § 9 „Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser" Ziffer 3 des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße" in der Fassung vom 21.04.2009 werden im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens nicht abgeändert und gelten deshalb unverändert / uneingeschränkt fort.

So ist grundsätzlich das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst flächig und über die belebte Bodenzone).

Auf die Ausführungen bzw. Inhalte zur „Niederschlagswasserversickerung" unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

8.3.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, Arbeits- und Merkblätter, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung" der „Hinweise durch Text" weiterführend verwiesen.

8.4 Stromversorgung / Kommunikation

A) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist als gesichert zu bewerten.
Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-kV-Kabelleitungen sowie 20-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Verlauf der 20-kV-Kabelleitungen kann der Planzeichnung entnommen werden (Grundlage / Quelle: LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Schongau: Informationen zur Kabelauskunft / Kabellagepläne mit Stand vom 19.05.2022).

Allgemeine Hinweise:

Es wird generell darauf hingewiesen, dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insb. die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können online abgerufen werden unter https://geoportal.lvn.de/apak oder können bei der Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau angefordert werden.

Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

B) Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

C) Allgemeine Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen sind.
Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass u.a. insbesondere auf den Dachflächen auch auf sämtliche Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. zu verzichten ist, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

8.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Müll-Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren / befahrbaren Erschließungsanlage im Plangebiet bereitzustellen sind.
Entsprechend hat gegenständlich die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll an hierfür geeigneten Standorten entlang der „Schongauer Straße“ bzw. entlang der „Südlichen Keltenstraße“ und ggf. (entsprechend der künftigen verkehrstechnischen Erschließung des Baugrundstückes am Südrand des Plangebietes) auch entlang des „Köllenweges“ zu erfolgen.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas", aktueller Stand zur Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021), München
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Marktoberdorf und Kaufbeuren
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt 1990, einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1993 (in Kraft getreten 1996) sowie der 3. Änderung aus dem Jahr 1997
- Gemeinde Altenstadt, Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Südlichen Keltenstraße", Stand 21.04.2009 mit 1. Änderung, Stand 22.12.2009
  als Teil dieses Bebauungsplanes: Schalltechnische Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2009 erstellt wurde: TÜV Süd Industrie Service GmbH, Niederlassung München, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für das geplante Gewerbegebiet „An der südlichen Keltenstraße" der Gemeinde Altenstadt – Schalltechnische Betrachtungen hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingenten, in der Fassung vom 29.01.2008
- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 222020 / 2 in der Fassung vom 05.04.2022, 19 Seiten
- LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Schongau: Informationen zur Kabelauskunft/-lagepläne mit Stand vom 19.05.2022
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Kurzüberblick – Nahversorgung in Altenstadt, in der Fassung vom 24.01.2022
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB: Schreiben vom 20.07.2022

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen bzw. Normblätter, auf welche in dieser Bebauungsplan-Änderung verwiesen wird, können / konnten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Altenstadt zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Südlichen Keltenstraße“ und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Altenstadt übereinstimmen.

GEMEINDE ALTENSTADT

Altenstadt, den 29. AUG. 2022

(Siegel)

1. Bürgermeister Andreas Kögl

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den 23.08.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
41 773

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

Ingenieurbüro Greiner

Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB

Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Telefax 089 / 89 55 60 33 - 9
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing.(FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. Dominik Prišlin
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Sondergebiet Einzelhandel für Netto-Markt) Gemeinde Altenstadt

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022

Auftraggeber: Paul Hammerschmid
Ziegelstr. 1
85283 Wolnzach

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti
M.Eng. Tobias Frankenberger

Datum: 05.04.2022

Berichtsumfang: Insgesamt 19 Seiten:
13 Seiten Textteil
3 Seiten Anhang A
3 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	**Situation und Aufgabenstellung**	**3**
2.	**Grundlagen**	**3**
3.	**Anforderungen an den Schallschutz**	**4**
4.	**Schallemissionen**	**7**
5.	**Schallimmissionen**	**9**
5.1	Durchführung der Berechnungen	9
5.2	Berechnungsergebnisse	9
6.	**Beurteilung**	**10**
7.	**Schallschutzmaßnahmen / Textvorschlag für die Satzung**	**11**
8.	**Zusammenfassung**	**12**

Anhang A: **Abbildungen**
Anhang B: **Berechnungsergebnisse und Eingabedaten (Auszug)**

1. Situation und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Altenstadt besteht ein Netto-Markt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 26. Im Bebauungsplan (GE-Gebiet) sind Emissionskontingente nach DIN 45691 zur Beschränkung der zulässigen Emissionen festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Marktes ist im Bereich des Plangrundstücks die Änderung des Bebauungsplanes in ein SO-Gebiet Einzelhandel erforderlich.

Im Umfeld bestehen weitere Gewerbebetriebe sowie schutzbedürftige Büro- bzw. Wohnnutzungen (vgl. Übersichtsplan Anhang A, Seite 2).

Für den Bestandsmarkt wurde durch unser Büro die schalltechnische Untersuchung zum Genehmigungsverfahren (Bericht Nr. 209076 / 2 vom 09.07.2009) erstellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan ist zu prüfen, ob die festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Marktes weiterhin eingehalten werden können.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung im Einzelnen ist:

- die Ermittlung der Schallemissionen des Lebensmittelmarktes mit Erweiterung,
- die Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung während der Tages- und Nachtzeit,
- der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionskontingenten, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten des Bebauungsplanes ergeben,
- die Ausarbeitung der baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt,
- die Formulierung eines Textvorschlages für die Satzung des Bebauungsplanes,

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgt in einem verständlichen Bericht zur Vorlage bei den genehmigenden Behörden. Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Planungsbeteiligten.

Hinweis:

Die Untersuchung dient als Grundlage für das Bebauungsplanänderungsverfahren und kann zudem im Zuge des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens als schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis verwendet werden.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

[1] Planunterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 26 „An der südlichen Keltenstraße“, vom 24.04.2009
- Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt Ost“, Stand 18.10.1988
- Eingabeplanung (Grundriss, Lageplan, Ansichten) „Erweiterung eines Netto-Marktes Schongauer Straße 44 86972 Altenstadt“, vom 20.07.2021, Planungsgruppe Bensing + Partner GmbH
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:2.500 vom 04.04.2022

[2] DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987; bzw. DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

[3] Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 "Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Einführung der DIN 18005; Teil 1"

[4] DIN 45691 „Geräuschkontingentierung"; Dezember 2006

[5] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBl 1998, Nr. 26, S. 503 mit Änderung vom 01. Juni 2017

[6] DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Oktober 1999

[7] Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage; August 2007

[8] "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen". Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische Landesanstalt für Umwelt, G.-Nr.: 3.5.3/325 vom 16.05.1995 mit Aktualisierung im Jahr 2005

[9] Messungen der Geräuschemissionen durch die Warenanlieferung für Lebensmittelmärkte mit großen Lkw (Rangieren, Be- und Entladung, Kühlaggregate) an offener Rampe und Rampe mit Torrandabdichtung im Mai 2017, Bericht Nr. 215157 / 2 vom 22.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner

[10] Ortsbesichtigung in Altenstadt am 26.11.2021

[11] Schalltechnische Untersuchung Nr. 209076 / 2 vom 09.07.2009 des Ingenieurbüro Greiner zum Genehmigungsverfahren des Netto-Marktes in Altenstadt

[12] Telefonische Besprechung mit der Planungsgruppe Bensing + Partner GmbH (Hr. Günther) vom 05.04.2022 über die Vorgehensweise bei der schalltechnischen Untersuchung

3. Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm[5]) vorzunehmen. Sie enthält u.a. folgende Immissionsrichtwerte abhängig von der Gebietsnutzung:

WA-Gebiete	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
MI-Gebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
GE-Gebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium").

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume:

tags	06.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 06.00 Uhr

Unter Umständen kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen:

an Werktagen	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr

Für Immissionsorte in MI/MD/MK-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgeräusche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die Immissionsrichtwerte sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten. Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) reagiert werden.

Die TA Lärm enthält weiterhin u.a. folgende „besondere Regelungen" und Hinweise:

Seltene Ereignisse

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden. Folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

tags	70 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB(A), nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Gemengelagen

Wenn gewerblich genutzte Gebiete und Wohngebiete aneinandergrenzen, können die Immissionsrichtwerte für die Wohngebiete auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 zu berechnen.

3.2 Anforderungen im vorliegenden Fall

Gemäß § 12, Punkt 1 der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „An der südlichen Keltenstraße" [1] sind für das Plangrundstück Emissionskontingente gemäß DIN 45691 in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche vom Emissionskontingent GE 1 mit ca. 3.694 m² und einer Teilfläche vom Emissionskontingent GE 2 mit ca. 1.005 m². Das Plangrundstück setzt sich aus den Grundstücken mit Fl.Nrn. 514/6, 535/5, 532/2 514/8 zusammen.

Bei der Berechnung wird für das Plangrundstück die emittierende Grundstücksfläche mit 4.699 m² angesetzt (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2). Die einzuhaltenden Immissionskontingente L_{IK} werden an den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 4 gemäß DIN 45691 berechnet. Der Immissionsort IO 2 wurde an der östlichen Baugrenze eines derzeit noch unbebautem Grundstück (Fl.Nr. 532/6) gewählt.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes von einem Betrieb werden unabhängig von den o.g. Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des GE-Gebietes bzw. der angrenzenden GE-Gebiete sind an schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (vgl. Punkt 3.1) einzuhalten. Zur Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung werden die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) reduziert. Es wird der Immissionsort IO 5 am Bestandsgebäude (Einzelhandelsfläche mit Büronutzung) im SO-Gebiet, der Immissionsorte IO 6 am Bestandsgebäude im GE-Gebiet und der Immissionsorte IO 7 an der Baugrenze (derzeit unbebaut) des nächstgelegenen Grundstücks gemäß Bebauungsplan [1] gewählt. Der Immissionsort IO 8 dient rein informativen Zwecken. Dieser wurde in 3 m Entfernung südlich des Plangrundstücks des Nett-Markts gewählt.

In der folgenden Tabelle sind die einzuhaltenden Immissionskontinente bzw. die reduzierten Immissionsrichtwerte dargestellt (vgl. Berechnungsergebnisse, Anhang B, Seite 2).

Tabelle 1: Immissionskontingente L_{IK} bzw. red. Immissionsrichtwerte in dB(A)

Immissionsort	Nutzung / Gebiet	Immissionskontingente L_{IK} bzw. red. Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags	nachts
IO 1	WA (Wohnen)	36,1 (40)*	21,1 (25)*
IO 2	MI (Wohnen)	38,8 (45)*	23,8 (30)*
IO 3	MI (Wohnen)	37,9 (45)*	22,9 (30)*
IO 4	WA (Wohnen)	37,9 (40)*	22,9 (25)*
IO 5	SO (Einzelhandel, Büro)	59	44
IO 6	GE (Wohnen, Büro)	59	44

IO 7	GE (Baugrenze)	59	44
IO 8	GE (Informativ)	59	44

* In Klammern sind die einzuhaltenden L_{IK} unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze genannt.

Hinweis:

Die Berechnung der Immissionskontinente erfolgt nach dem Verfahren der DIN 45691 [4]. Es wird mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der Pegelabnahme aufgrund der geometrischen Abstandsverhältnisse mit $10*lg*(4*\pi*s^2)$ bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet.

4. Schallemissionen

Basierend auf den vorliegenden Angaben [1] [11] sowie unseren Untersuchungen zu vergleichbaren Märkten wird im Sinne einer auf sicheren Seite liegenden Beurteilung folgender Schallemissionsansatz gewählt:

Der geplante Lebensmittelmarkt (Netto Marken-Discount) ist zu den gesetzlich festgelegten Öffnungszeiten geöffnet. Die Netto-Verkaufsfläche (ohne Kassenzonen) wird mit ca. 930 m² angesetzt. Gemäß Parkplatzlärmstudie [7] ergeben sich bei Ansatz der maximalen Frequentierung für Lebensmittelmärkte (1,05 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde) täglich 1.562 Pkw-Bewegungen auf den geplanten 75 Stellplätzen. Dies entspricht täglich 781 Kunden, die mit dem Pkw auf den Parkplatz fahren. Die Berechnung der Schallemissionen erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie mit den entsprechenden Zuschlägen für Parkplätze an Einkaufszentren.

Die Warenanlieferung erfolgt täglich mittels 3 Lkw > 105 KW Leistung, die mit Kühlaggregaten ausgestattet sind. Die Kühlaggregate sind bei der Be- und Entladung nicht in Betrieb (Vereisungsgefahr). Die Be- und Entladung der Lkw erfolgt an der Laderampe an der Südfassade des Marktes mit einer Dauer von je 20 Minuten je Lkw. Für die Belieferung des Backshops wird täglich 1 Lkw < 105 KW Leistung mit 10 Minuten Be-/Entladung.

An der Ostfassade des Marktgebäudes werden Außenverflüssiger (4 Ventilatoren) und an der West- und Nordfassade drei Axialventilatoren (Abluft) berücksichtigt. Die Lüftungsanlage des Marktgebäudes ist innenliegend und daher nicht relevant für die schalltechnische Beurteilung.

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Tageszeit unter Berücksichtigung des Ruhezeitenzuschlags (vgl. Punkt 3.1) gewählt (vgl. Detailplan im Anhang A, Seite 3 sowie Eingabedaten im Anhang B, Seite 3):

Tabelle 2: Schallemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes während der Tageszeit

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Parkplatz mit 75 Stpl.	-	1.562 Pkw-Bewegungen	L_{WA} = 95,2 dB(A)	gemäß [7]
Fahrweg 3 Lkw > 105 KW	$L`_{WA,1h}$ = 63,0 dB(A)	3 Lkw (An- u. Abfahrt), davon 1 Lkw in der Ruhezeit	$L`_{WA}$ = 61,7 dB(A)	gemäß [8]
3 Lkw-Kühlaggregate	L_{WA} = 97,0 dB(A)	6 min, davon 2 min in der Ruhezeit	L_{WA} = 78,0 dB(A)	gemäß [9]
Rangieren 3 Lkw > 105 KW	L_{WA} = 99,0 dB(A)	6 min, davon 2 min in der Ruhezeit	L_{WA} = 80,0 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen der Lkw > 105 KW	$L_{WAT,1h}$ = 94,0 dB(A)*	60 min, davon 20 min in der Ruhezeit	L_{WA} = 85,0 dB(A)	gemäß [9]

Fahrweg 1 Lkw < 105 KW	$L`_{WA,1h}$ = 60,0 dB(A)	1 Lkw (An- u. Abfahrt)	$L`_{WA}$ = 48,0 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen des Lkw < 105 KW	$L_{WAT,1h}$ = 94,0 dB(A)*	10 min	L_{WA} = 74,2 dB(A)	gemäß [9]
Außenverflüssiger	L_{WA} = 75,0 dB(A)	16 Stunden inkl. Ruhezeitenzuschlag	L_{WA} = 76,9 dB(A)	gemäß [11]
Axialventilator (Abluft Markt, Westf.)	L_{WA} = 66,0 dB(A)	16 Stunden inkl. Ruhezeitenzuschlag	L_{WA} = 67,9 dB(A)	gemäß [11]
Axialventilator (Abluft Markt, Nordf.)	L_{WA} = 66,0 dB(A)	16 Stunden inkl. Ruhezeitenzuschlag	L_{WA} = 67,9 dB(A)	gemäß [11]
Axialventilator (Abluft Backshop)	L_{WA} = 54,0 dB(A)	16 Stunden inkl. Ruhezeitenzuschlag	L_{WA} = 55,9 dB(A)	gemäß [11]

* Gemäß [9] wurde für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten (Europaletten, Rollcontainer, Blumencontainer) ein Schallleistungspegel mit Impulshaltigkeitszuschlag (L_{WAFTeq}) in Höhe von 94 dB(A) ermittelt. Die Vorgangsdauer beträgt ca. 4 Minuten für das Entladen oder Beladen von 8 Ladeeinheiten.

Anmerkungen:

- Mit dem o.g. Ansatz von vier Lkw für die Belieferung des geplanten Marktes werden auch die in der täglichen Praxis variierenden Anliefersituationen (Mischung aus verschieden großen Lkw und Lieferwagen) auf der sicheren Seite liegend abgedeckt.
- Aufgrund der Berücksichtigung der Ruhezeitenzuschläge in o.g. Tabelle liegt man mit diesem Emissionsansatz in Bezug auf die Immissionsorte im MI- und GE-Gebiet auf der sicheren Seite.

Nachtzeit (lauteste Nachtstunde)

Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe. Es kann jedoch optional eine kleine Anlieferung (z.B. Backwaren) erfolgen. Die Be- und Entladung erfolgt geräuscharm im Bereich des Backshops.

Die Schallabstrahlung der Außenverflüssiger und der Axialventilatoren (mit Ausnahme des Backshops) wird ebenfalls berücksichtigt.

Folgender detaillierte Schallemissionsansatz wird für die Nachtzeit gewählt (vgl. Detailplan im Anhang A, Seite 3 sowie Eingabedaten im Anhang B, Seite 3):

Tabelle 3: Schallemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes während der Nachtzeit

Schallquelle	Schallleistungspegel	Einwirkzeit / Anzahl	Emissionspegel	Bemerkung
Fahrweg 1 Lkw < 105 KW (lärmarm)	$L`_{WA,1h}$ = 55,0 dB(A)	1 Lkw je Stunde (An- u. Abfahrt)	$L`_{WA}$ = 55,0 dB(A)	gemäß [8]
Be-/Entladen des Lkw	$L_{WAT,1h}$ = 90,0 dB(A)	2,5 min je Stunde	L_{WA} = 76,2 dB(A)	gemäß [9]
Außenverflüssiger	L_{WA} = 75,0 dB(A)	1 Stunde	L_{WA} = 75,0 dB(A)	gemäß [11]
Axialventilator (Abluft Markt, Westf.)	L_{WA} = 66,0 dB(A)	1 Stunde	L_{WA} = 66,0 dB(A)	gemäß [11]
Axialventilator (Abluft Markt, Nordf.)	L_{WA} = 66,0 dB(A)	1 Stunde	L_{WA} = 66,0 dB(A)	gemäß [11]

5. Schallimmissionen

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit EDV-Unterstützung nach dem Verfahren der „Detaillierten Prognose" der TA Lärm. Hierzu wird über das Untersuchungsgebiet ein rechtwinkliges Koordinatensystem gelegt. Die Koordinaten aller schalltechnisch relevanten Elemente werden dreidimensional in die EDV-Anlage eingegeben. Dies sind im vorliegenden Fall:

- Parkplätze
- Punkt-, Linien- und Flächenschallquellen
- Abschirmkanten
- Höhenlinien
- bestehende und geplante Gebäude; sie werden als Abschirmkanten berücksichtigt und die Fassaden wirken schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 1 dB)
- Immissionsorte (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2)

Es werden linienförmige Elemente durch Geradenstücke angenähert. Flächen werden durch Polygonzüge nachgebildet. Das eingesetzte Programm "Cadna A" (Version 2021) unterteilt die Schallquellen in Teilstücke bzw. -flächen, deren Ausdehnungen klein gegenüber den Abständen von den Immissionsorten sind und die daher als Punktschallquellen behandelt werden können.

Das Gelände im Bereich des Untersuchungsgebietes kann für die schalltechnischen Berechnungen als eben angesetzt werden.

Die Höhenangaben wurden den Planunterlagen [1] entnommen und im Zuge der Ortsbesichtigung ergänzt. Das Berechnungsprogramm hat hieraus ein digitales Geländemodell entwickelt, welches die Basis für die Ausbreitungsberechnungen nach der Norm DIN ISO 9613-2 (Oktober 1999) [6] ist.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen berücksichtigt durch:

- Abstandsvergrößerung
- Luftabsorption
- Boden- und Meteorologiedämpfung

Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt. Die in die EDV-Anlage eingegebenen Daten sind in Anhang B zusammengefasst und in der Abbildung in Anhang A grafisch dargestellt.

5.2 Berechnungsergebnisse

Aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 ergeben sich an der angrenzenden Bebauung folgende Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit. In der folgenden Tabelle 4 sind die Beurteilungspegel je Immissionsort und die einzuhaltenden Immissionskontingente bzw. reduzierten Immissionsgrenzwerte dargestellt (vgl. Berechnungsergebnisse im Anhang B, Seite 2).

Tabelle 4: Berechnungsergebnisse in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort	Nutzung / Gebiet	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionskontingente L_{IK} bzw. Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 1	WA (Wohnen)	32,2	17,3	36,1 (40)*	21,1 (25)*
IO 2	MI (Wohnen)	35,3	20,4	38,8 (45)*	23,8 (30)*
IO 3	MI (Wohnen)	33,7	19,9	37,9 (45)*	22,9 (30)*
IO 4	WA (Wohnen)	27,8	12,8	37,9 (40)*	22,9 (25)*
IO 5	SO (Einzelhandel, Büro)	51	36	59	44
IO 6	GE (Wohnen, Büro)	49	35	59	44
IO 7	GE (Baugrenze)	51	36	59	44
IO 8	GE (Informativ)	59	40	59	44

* In Klammern sind die einzuhaltenden L_{IK} unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze genannt

6. Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aufgrund des Betriebs des Lebensmittelmarktes mit den gemäß Bebauungsplan einzuhaltenden Immissionskontingenten bzw. den reduzierten Immissionsrichtwerten zeigt folgende Ergebnisse:

An den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 außerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Immissionskontingente um mindestens 3,5 dB(A) tags und 3,0 dB(A) nachts unterschritten. Aufgrund der großen Entfernung von über 200 m kann die Impulshaltigkeit der Geräusche des Parkverkehrs und der Warenanlieferung im Wesentlichen vernachlässigt werden. Da die Impulshaltigkeit im vorliegenden Emissionsansatz in vollem Umfang berücksichtigt wurde, liegt man mit den Berechnungsergebnissen in Bezug auf diese Immissionsorte deutlich auf der sicheren Seite.

Unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze betragen die Unterschreitungen mindestens 7,8 dB(A) tags und 7,7 dB(A) nachts.

An dem Immissionsort IO 5 bis IO 7 innerhalb des GE-Gebietes bzw. der angrenzenden GE-Gebiete werden die reduzierten Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Der rein zu informativen Zwecken gewählte Immissionsort IO 8 zeigt, dass in einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Netto-Marktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete bereits eingehalten werden können.

Mit den berechneten Beurteilungspegeln an den Immissionsorten im MI- und GE-Gebiet liegt man deutlich auf der sicheren Seite, da auch hier die Ruhezeitenzuschläge für WA-Gebiete im Emissionsansatz berücksichtigt wurden.

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen.

Hinweis:

Der Betrieb des Backshops (einschließlich Anlieferung) ist auch an Sonn- und Feiertagen tagsüber uneingeschränkt möglich. Die einzuhaltenden Immissionskontingente werden unter Berücksichtigung der gemäß TA Lärm erweiterten Ruhezeitregelungen für Sonn- und Feiertage unterschritten.

Maximalpegelkriterium

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung in WA-, MI- und GE-Gebieten und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

Gemäß TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn die hierzu aufgestellten Kriterien (vgl. Punkt 3) kumulativ erfüllt werden. Im vorliegenden Fall ist die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nicht gegeben, da sich der bereits bestehende anlagenbezogene Verkehr durch die Erweiterung nur geringfügig erhöht und zudem im Nahbereich nur Gewerbeflächen angrenzen.

7. Schallschutzmaßnahmen / Textvorschlag für die Satzung

Bebauungsplanverfahren

Es sind keine Festsetzungen von baulichen Maßnahmen notwendig. Folgender Hinweis ist in die Satzung aufzunehmen.

„In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222020 / 2 vom 05.04.2022 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm und des Bebauungsplanes (Emissionskontingente) nachgewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die unter Punkt 7 der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten."

Baugenehmigungsverfahren

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Auflagen zu beachten:

- Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten ist während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) uneingeschränkt zulässig.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
  - Die Warenanlieferung an der Westfassade (vor dem Backshop) ist mit maximal 1 kleinem Lkw je Nachtstunde zulässig. Das Kühlaggregat des Lkws ist auf dem Betriebsgelände auszuschalten.
  - Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist zulässig.
- Die Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
  - Außenverflüssiger L_{WA} 75 dB(A) tags und nachts

- Axiallüfter (Nord-, Westfassade) je L_{WA} 66 dB(A) tags und nachts
- Axiallüfter Backshop L_{WA} 54 dB(A) tags und nachts

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. Pflaster mit geringem Fugenabstand zu verwenden.

Die oben genannten Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend anzupassen, sofern sich maßgebliche Abweichungen zur hier vorgelegten Planung [1] ergeben.

Sofern die Lage und/oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

8. Zusammenfassung

In der Gemeinde Altenstadt besteht ein Netto-Markt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 26. Im Bebauungsplan (GE-Gebiet) sind Emissionskontingente nach DIN 45691 zur Beschränkung der zulässigen Emissionen festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Marktes ist im Bereich des Plangrundstücks die Änderung des Bebauungsplanes in ein SO-Gebiet Einzelhandel erforderlich.

Im Umfeld bestehen weitere Gewerbebetriebe sowie schutzbedürftige Büro- bzw. Wohnnutzungen.

Für den Bestandsmarkt wurde durch unser Büro die schalltechnische Untersuchung zum Genehmigungsverfahren (Bericht Nr. 209076 / 2 vom 09.07.2009) erstellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan ist zu prüfen, ob die festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Marktes weiterhin eingehalten werden können.

Untersuchungsergebnisse

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aufgrund des Betriebs des Lebensmittelmarktes mit den gemäß Bebauungsplan einzuhaltenden Immissionskontingenten bzw. reduzierten Immissionsrichtwerten zeigt folgende Ergebnisse:

An den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 außerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Immissionskontingente um mindestens 3,5 dB(A) tags und 3,0 dB(A) nachts unterschritten

Unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze betragen die Unterschreitungen mindestens 7,8 dB(A) tags und 7,7 dB(A) nachts

An dem Immissionsort IO 5 bis IO 7 innerhalb des GE-Gebietes bzw. der angrenzenden GE-Gebiete werden die reduzierten Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Der rein zu informativen Zwecken gewählte Immissionsort IO 8 zeigt, dass in einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Netto-Marktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete bereits eingehalten werden können.

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen.

Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände der geräuschrelevanten Bereiche zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden, sodass die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm unterschritten werden.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung des Netto-Marktes in der Schongauer Straße 44 in 86972 Altenstadt, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf sowie die unter Punkt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti
(verantwortlich für den technischen Inhalt)

M.Eng. Tobias Frankenberger

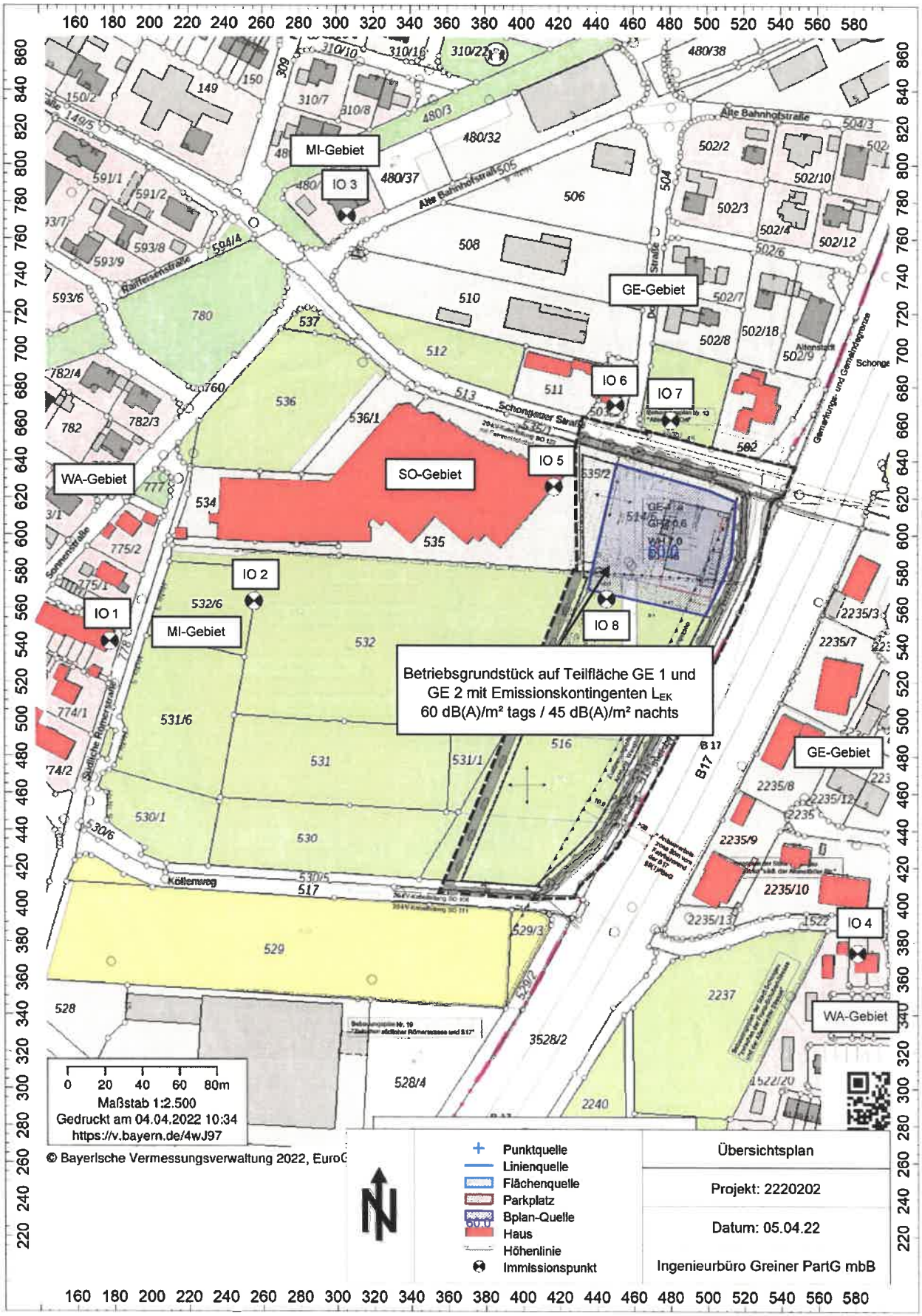
DAkkS
Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19498-01-00

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

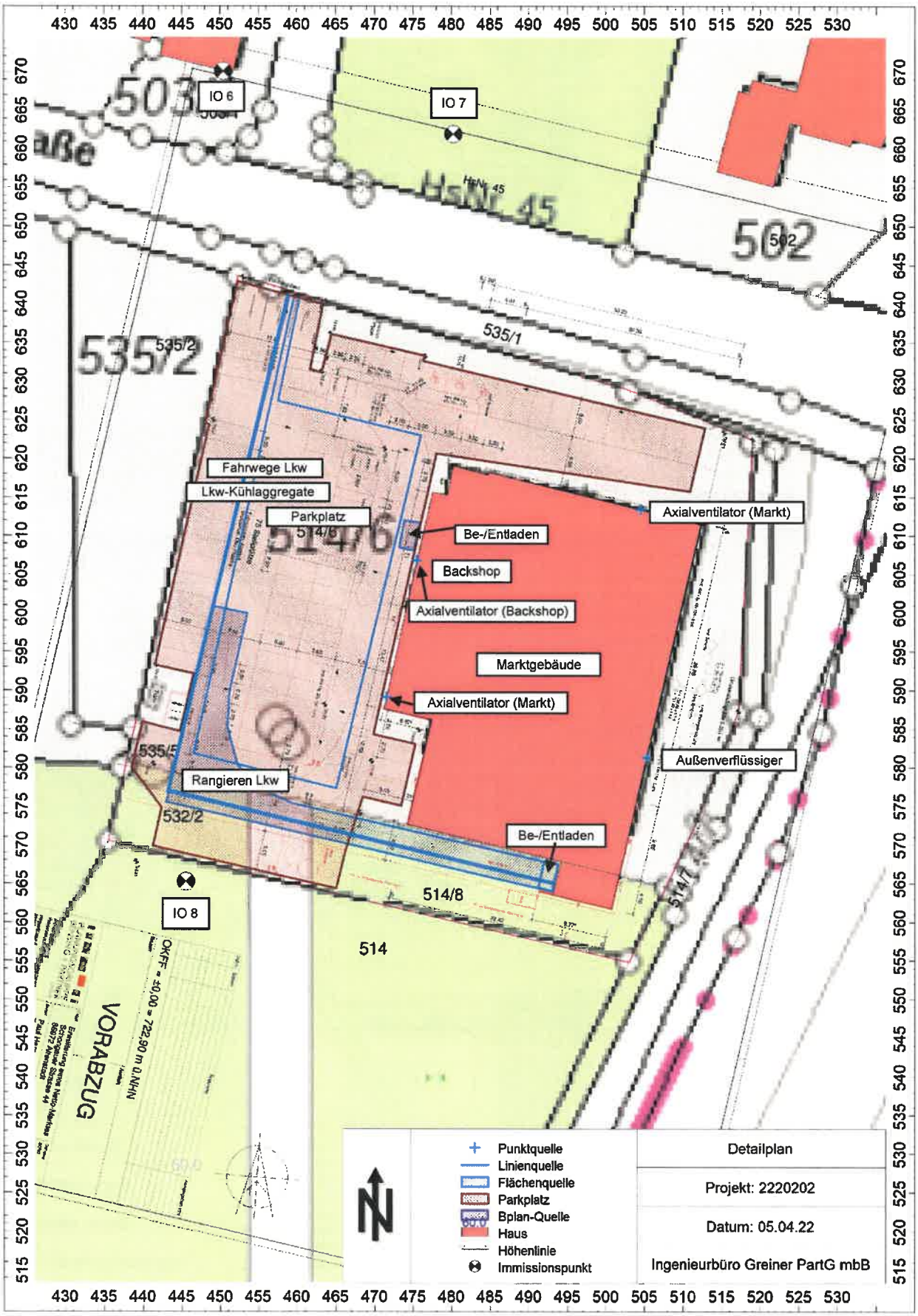
Anhang A

Abbildungen

Übersichtsplan mit Emissionskontingent und Immissionsorten



Detailplan mit Schallquellen



Anhang B

Berechnungsergebnisse und Eingabedaten (Auszug)

Berechnungsergebnisse

Emissionskontingente L_{EK} der Teilfläche GE 1 und GE 2, Fl.Nr. 514/6, 532/2 und 514/8:

Bezeichnung	Zeitraum Tag		Zeitraum Nacht		emittierende Fläche
	Lw''	Lw	Lw''	Lw	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(m²)
Emissionskontingent Teilfläche GE1 und GE2	60,0	96,7	45,0	81,7	4.699

Immissionskontingente L_{IK} für die maßgeblichen Immissionsorte IO 1 bis IO 4:

Bezeichnung	Immissionskontingente	
	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)
IO 1	36,1	21,1
IO 2	38,8	23,8
IO 3	37,9	22,9
IO 4	37,9	22,9

Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 bis IO 5:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IO 1	32,2	17,3	36,1	21,1	5,00	r	177,74	542,01	105,00
IO 2	35,3	20,4	38,8	23,8	5,00	r	255,28	563,92	105,00
IO 3	33,7	19,9	37,9	22,9	5,00	r	305,69	772,31	105,00
IO 4	27,8	12,8	37,9	22,9	5,00	r	581,31	373,44	105,00
IO 5	51,0	36,2	59,0	44,0	5,00	r	416,97	626,18	105,00
IO 6	48,8	35,0	59,0	44,0	5,00	r	450,42	670,10	105,00
IO 7	50,8	35,9	59,0	44,0	5,00	r	480,25	661,97	105,00
IO 8	58,7	39,8	59,0	44,0	5,00	r	445,51	565,29	105,00

Teilbeurteilungspegel Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr):

Quelle	Teilpegel V02 Tag							
Bezeichnung	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8
Außenverflüssiger	0,9	3,5	2,6	11,9	12,6	12,1	14,4	17,5
Axiallüfter (Abluft Markt, Westf.)	4,0	7,3	5,9	-10,6	21,0	18,1	19,8	28,8
Axiallüfter (Abluft Markt, Nordf.)	-	-	5,6	-	9,3	19,0	23,4	4,9
Axiallüfter (Backshop)	-	-	-	-	9,8	8,6	11,1	12,1
Fahrweg 3 Lkw > 105 KW (1 in R.z)	19,0	22,1	19,9	17,2	38,7	35,8	35,9	46,8
Lkw-Kühlaggregate 3 à 2 min (1 in R.z)	14,9	18,1	16,1	13,9	35,2	32,2	32,3	42,6
Fahrweg Lkw < 105 KW (1 tags/ 1 lt.Ns)	6,7	9,9	9,2	2,1	26,8	25,3	26,3	31,2
Rangieren 3 Lkw (1 in R.z.)	17,1	20,3	16,7	15,7	33,8	28,0	28,1	46,1
Be-/Entladen 3 Lkw à 20 min (1 in. R.z)	25,4	28,2	14,8	16,3	26,4	21,5	20,9	46,5
Be-/Entladen 1 Lkw < 105 KW à 10 min (1 lt. Ns à 2,5 min v. Hand)	12,4	15,5	15,0	-4,9	30,2	29,3	29,9	31,7
Parkplatz	30,5	33,7	33,2	26,3	50,4	48,4	50,5	57,7

Teilbeurteilungspegel Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde):

Quelle	Teilpegel V02 Nacht							
Bezeichnung	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8
Außenverflüssiger	-	1,6	0,7	10,0	10,7	10,2	12,5	15,6
Axiallüfter (Abluft Markt, Westf.)	2,1	5,4	4,0	-	19,1	16,2	17,9	26,9
Axiallüfter (Abluft Markt, Nordf.)	-	-	3,7	-	7,4	17,1	21,5	3,0
Fahrweg Lkw < 105 KW (1 tags/ 1 lt.Ns)	13,7	16,9	16,2	9,1	33,8	32,3	33,3	38,2
Be-/Entladen 1 Lkw < 105 KW à 10 min (1 lt. Ns à 2,5 min v. Hand)	14,4	17,5	17,0	-	32,2	31,3	31,9	33,7

Bericht (2220202.cna)

Schallquellen

Punktquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Lw / Li			Korrektur			K0	Freq.	Richtw.	Höhe		Koordinaten			
			Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht						X	Y	Z	
			(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(dB)	(Hz)		(m)		(m)	(m)	(m)	
Außenverflüssiger		2	76,9	76,9	75,0	Lw	75		1,9	1,9	0,0	0,0	500	(keine)	3,00	g	505,31	581,24	103,00	
Axiallüfter (Abluft Markt, Westf.)		2	67,9	67,9	66,0	Lw	66		1,9	1,9	0,0	0,0	500	(keine)	2,50	g	471,54	589,12	102,50	
Axiallüfter (Abluft Markt, Nordf.)		2	67,9	67,9	66,0	Lw	66		1,9	1,9	0,0	0,0	500	(keine)	2,50	g	504,54	613,38	102,50	
Axiallüfter (Backshop)		2	55,9	55,9	0,0	Lw	54		1,9	1,9	-54,0	0,0	500	(keine)	2,50	g	475,52	606,82	102,50	

Linienquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			K0	Freq.
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht		
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(dB)	(Hz)
Fahrweg 3 Lkw > 105 KW (1 in R.z)		2	82,4	82,4	0,9	61,7	61,7	-19,8	Lw'	63+3		-4,3	-4,3	-85,8	0,0	500
Lkw-Kühlaggregate 3 à 2 min (1 in R.z)		2	78,0	78,0	0,0	57,3	57,3	-20,7	Lw	97		-19,0	-19,0	-97,0	0,0	500
Fahrweg Lkw < 105 KW (1 tags/ 1 lt.Ns)		2	70,0	70,0	77,0	48,0	48,0	55,0	Lw'	60		-12,0	-12,0	-5,0	0,0	500

Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			K0	Freq.
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht		
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(dB)	(Hz)
Emissionskontingent Plangundstück alt	-	1	96,1	96,1	81,1	60,0	60,0	45,0	Lw''	60		0,0	0,0	-15,0	0,0	500
Rangieren 3 Lkw (1 in R.z.)		2	80,0	80,0	0,0	55,0	55,0	-25,0	Lw	99		-19,0	-19,0	-99,0	0,0	500
Be-/Entladen 3 Lkw à 20 min (1 in. R.z)		2	85,0	88,0	0,0	76,9	79,9	-8,1	Lw	94		-9,0	-6,0	-94,0	0,0	500
Be-/Entladen 1 Lkw < 105 KW à 10 min (1 lt.Ns. à 2,5 min v.Hand)		2	74,2	74,2	76,2	65,6	65,6	67,6	Lw	94		-19,8	-19,8	-17,8	0,0	500

Flächenquellen vertikal

Bezeichnung	M.	ID	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw''			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht			
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)		(m²)		(min)	(min)	(min)	(dB)	(Hz)	

Parkplätze

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lwa			Zähldaten						Zuschlag Art		Zuschlag Fahrb		Berechnung nach	Einwirkze	
				Tag	Ruhe	Nacht	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellpl/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N			Kpa	Parkplatzart	Kstro	Fahrbahnoberfl		Tag	Ruhe
				(dBA)	(dBA)	(dBA)				Tag	Ruhe	Nacht	(dB)		(dB)			(min)	(min)
Parkplatz		2	ind	95,2	-51,8	-51,8	Stellplatz	75	1,00	1,540	0,000	0,000	7,0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0,5	Betonsteinpflaster Fugen < 3mm	LfU-Studie 2007		

Hindernisse

Schirme

Bezeichnung	M.	ID	Absorption		Z-Ausd.	Auskragung		Höhe	
			links	rechts		horz.	vert.	Anfang	Ende
					(m)	(m)	(m)	(m)	(m)

Häuser

Bezeichnung	M.	ID	WG	Einwohner	Absorption	Höhe	
						Anfang	
						(m)	
Gebäude			x	0	0.21	5,00	r
Gebäude			x	0	0.21	6,00	r
Gebäude			x	0	0.21	3,00	r
Gebäude			x	0	0.21	5,00	r
Gebäude			x	0	0.21	5,00	r
Gebäude			x	0	0.21	7,00	r
Gebäude			x	0	0.21	3,00	r
Gebäude			x	0	0.21	6,00	r
Gebäude			x	0	0.21	7,50	r
Gebäude			x	0	0.21	7,00	r
Gebäude			x	0	0.21	2,50	r
Gebäude			x	0	0.21	2,50	r
Gebäude			x	0	0.21	8,00	r
Gebäude			x	0	0.21	7,50	r
Gebäude			x	0	0.21	2,50	r
Gebäude			x	0	0.21	2,50	r
Gebäude			x	0	0.21	6,00	r
Gebäude			x	0	0.21	7,50	r