

Stadt Bad Rodach

Begründung

Bebauungsplan

"Unterer Marbach"

Vorentwurf

Planstand: 28.10.2021

Projektnummer: 21-2440

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.4 Regionalplanung und Landesplanung	6
1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Beschreibung des einzelhandelsbezogenen Vorhabens	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	18
4.5 Mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
5.1 Dachgestaltung	19
5.2 Werbeanlagen.....	19
5.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	19
5.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	20
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
7.1 Überschwemmungsgebiet	21
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	21
7.3 Oberflächengewässer	22
7.4 Abwasserbeseitigung.....	22
7.5 Abflussregelung	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Kampfmittel	23
10. Immissionsschutz	23

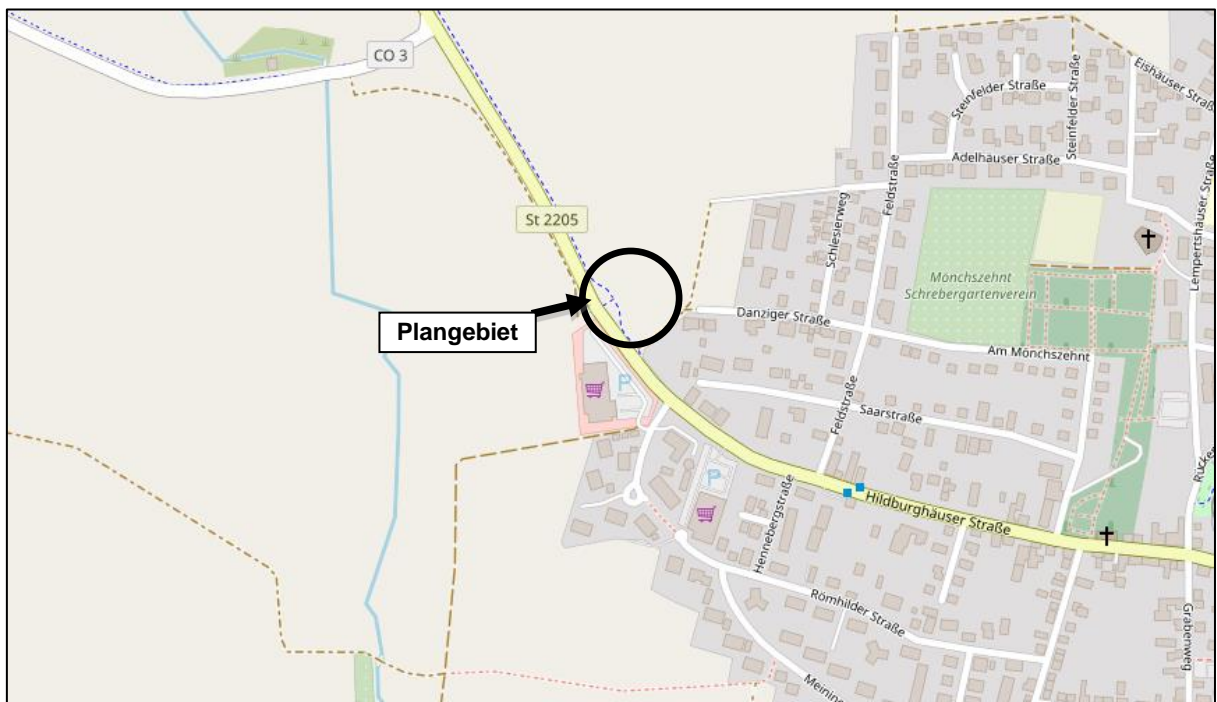
11. Denkmalschutz	24
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
13. Bodenordnung.....	24
14. Flächenbilanz.....	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In Gegenlage des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes im Anschluss an den nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Rodach strebt die Firma Edeka östlich der Staatsstraße St 2205 auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und einem Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² an, da der bestehende Lebensmittelmarkt aufgrund seines Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation letztlich nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen entspricht. Darüber hinaus ist in diesem Bereich durch die Stadt Bad Rodach die städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietes im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen vorgesehen. Zur Erschließung der Flächen ist eine Zufahrt zur Staatsstraße 2205 einschließlich einer Linksabbiegespur im Bereich der Staatsstraße 2205 vorgesehen. Hierbei ist geplant, das Mischgebiet über die Flächen des Sondergebietes zu erschließen. Das eigentliche Baugebiet umfasst rd. 1,3 ha und ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietes und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einem baulich integrierten, aber räumlich getrennten Getränkemarkt geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen, die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Sicherung der Erschließung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach stellt für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes noch *Wohnbauflächen* sowie im Bereich der bestehenden und geplanten Zufahrt *Grünflächen* und *Immissionsschutzmassnahmen* dar, wodurch der vorliegende Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen*, *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Straßenverkehrsflächen* zulasten der bisherigen Darstellungen. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dabei nur teilweise dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Osten umfasst die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich den Bereich der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße und im Nordwesten lediglich den Bereich der geplanten und bestehenden Zufahrt, nicht aber den Bereich des Straßenverlaufes der Staatsstraße St 2205.

Bereits in seiner Sitzung am 23.01.2012 hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach im Bereich des vorliegenden Plangebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unterer Marbach“ im Bereich der Flurstücke 860, 861, 860/2 teilweise, 987 teilweise, 988/2, 986 teilweise, 985/2 teilweise, Gemarkung Bad Rodach sowie in der gleichen Sitzung die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach für diesen Bereich beschlossen. Da die der Bauleitverfahren zugrunde liegenden Planvorhaben nicht weiterverfolgt wurden und diese nicht den aktuellen Planungen entsprechen, wurden die beiden vorgenannten Aufstellungsbeschlüsse durch den Stadtrat der Stadt Bad Rodach in seiner Sitzung vom 17.05.2021 aufgehoben. In derselben Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" sowie die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der gegenwärtigen, vorliegenden Planung beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bad Rodach die Flurstücke 821/1 teilweise, 843 teilweise, 844 teilweise sowie 860 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,6 ha (15.884 m²). Hierbei entfallen rd. 0,9 ha (9.480 m²) auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, rd. 0,3 ha (3.059 m²) auf das Mischgebiet und rd. 0,3 ha (3.345 m²) auf die Straßenverkehrsflächen.

Norden:	Schlesierweg (unbefestigt) und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Osten:	Unbefestigter Weg, Freiflächen und gemischte Nutzungen
Süden:	Gemischte Nutzungen, Staatsstraße St 2205 und daran angrenzend Bestandsgebäude der Firma Edeka
Westen:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst ausschließlich Flächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze Teilabschnitte eines Radweges sowie der freien Strecke der Staatsstraße St 2205 außerhalb der Ortsdurchfahrt, die der Sicherung der Erschließung des Plangebietes dienen. Das Gelände weist ein deutliches Gefälle von rd. 321 m ü.NHN im Nordosten bis rd. 316 m ü.NHN im Südwesten des Plangebietes auf.

Plangebiet



Eigene Aufnahmen (05/2021)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² für einen Lebensmittelmarkt und eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 500 m² für einen Getränkemarkt festgesetzt, sodass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Zugleich ist auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten. Daher wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" festgesetzt.

Gemäß Ziel 5.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das Unterzentrum Bad Rodach hierfür ein geeigneter Zentraler Ort, da gemäß § 2 der Verordnung über das LEP 2013 die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden.

Hinsichtlich der im Zuge des geplanten Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen kann festgehalten werden, dass es sich nicht um die Etablierung eines grundsätzlich neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt. Vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt auf unmittelbar gegenüberliegenden Flächen zum Bestandmarkt die baulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten.

Eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung des Bestandsgebäudes wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Rodach ausgeschlossen. Von einer über die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.4.1 hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der städtebaulich integriert ist und bereits eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes soll der Einzelhandelsstandort auch weiterhin zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich gesichert werden.

1.4 Regionalplanung und Landesplanung

Maßstab für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.01.2020 und im Regionalplan der Region Oberfranken-West festgesetzt sind. Hierbei sind gemäß Art. 3 BayLplG Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind in Kapitel 5.3 "Einzelhandelsgroßprojekte" des LEP Bayern enthalten und lauten:

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

5.3.4 Regelung für zusammengewachsene Gemeinden

- *vorliegend unbeachtlich -*

5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

- *vorliegend unbeachtlich -*

Hinsichtlich des **Z 5.3.1 Lage im Raum** gilt, dass es sich bei der Stadt Bad Rodach gemäß den Festlegungen im Regionalplan der Region Oberfranken-West um ein Unterzentrum handelt. Damit erfährt die Stadt eine Klassifizierung als zentraler Ort, da gemäß § 2 der Verordnung über den LEP 2013 die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt werden. Damit kommt die Stadt Bad Rodach als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Betracht.

Zum **Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde** ist zunächst der Frage nachzugehen, wie der Begriff der städtebaulich integrierten Lage aus landesplanerischer Sicht bewertet wird. In der Begründung zu Z 5.3.2 wird diesbezüglich ausgeführt: *"Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen."*

Der Standort des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka befindet sich im nordwestlichen Ortseingangsbereich der Stadt Bad Rodach in geringfügiger Entfernung zu den ersten Wohngebäuden sowie zu den zentralen Wohngebieten der Stadt Bad Rodach. Der Standort ist damit fußläufig von den Wohngebieten aus sehr gut zu erreichen. Ferner sind ausgehend vom Plangebiet die Bushaltestellen "Bad Rodach, Hildburghäuser Straße" in rd. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar. Die Haltestellen befinden sich beidseitig der Hildburghäuser Straße, in Richtung der Ortslage, und werden ortsüblich angefahren. Demnach kann der Standort als städtebaulich integriert i.S. des Z 5.3.2 LEP Bayern bewertet werden.

Das **Z 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen** setzt den Rahmen für die zulässige Verkaufsflächengröße eines Einzelhandelsbetriebes. In der Begründung des LEP Bayern wird zu dieser Zielsetzung ausgeführt: „Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. [...]“.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka auf Flächen östlich der Staatsstraße St 2205 sowie unmittelbar gegenüberliegend zum Bestandsgebäude geschaffen werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll durch einen Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und einem integrierten, jedoch räumlich getrennten Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² ersetzt werden. Das Planvorhaben bewegt sich damit in der Größenordnung des o.g. Schwellenwertes und ist entsprechend mit den Vorgaben des Z 5.3.3 LEP Bayern vereinbar.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass das Vorhaben den für die raumordnerische Bewertung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe maßgeblichen Zielen gemäß LEP Bayern entspricht. Darüber hinaus dient der Neubau der Sicherstellung einer auch zukünftig leistungsfähigen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Stadt Bad Rodach und trägt im Sinne der Festlegung Z 2.2.5 des Regionalplanes der Region Oberfranken-West zur Entwicklung und Sicherung der unterzentralen Versorgungsaufgaben der Stadt Bad Rodach für den Nordwesten des Mittelbereichs Coburg bei. Ferner handelt es sich grundsätzlich um einen bestehenden Versorgungsstandort, wodurch sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat. Schließlich dient die Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen des Neubaus des Edeka-Marktes primär der Optimierung des Betriebsablaufes und der Steigerung des Kundenkomforts. Darüber hinaus wird eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung des Bestandsgebäudes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Rodach ausgeschlossen.

1.5 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach** in der wirksamen Fassung stellt für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes noch *Wohnbauflächen* sowie im Bereich der bestehenden und geplanten Zufahrt *Grünflächen* und *Immissionsschutzmassnahmen* dar, wodurch der vorliegende Bebauungsplan in diesem Bereich gegenwärtig nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen*, *Sonderbauflächen* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* und *Straßenverkehrsflächen* zulasten der bisherigen Darstellungen.

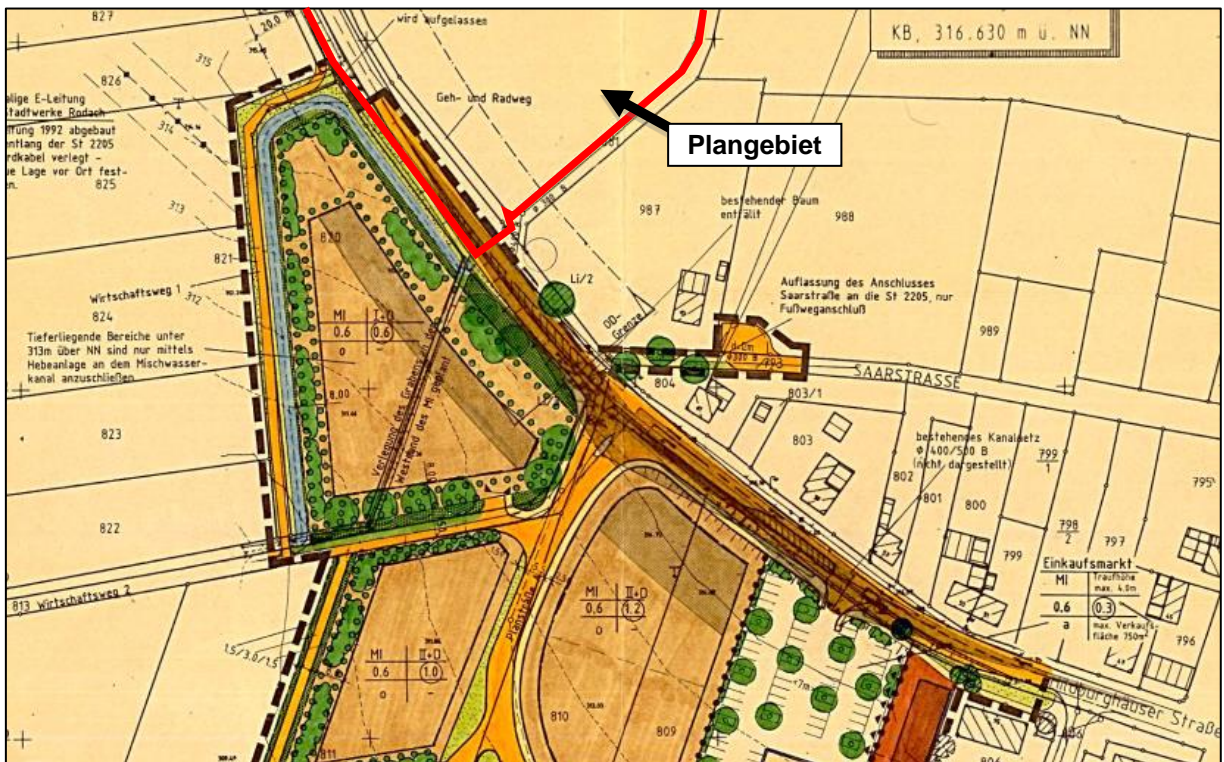
Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht nur teilweise dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Osten umfasst die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich den Bereich der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße und im Nordwesten lediglich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten *Grünflächen* und *Immissionsschutzmassnahmen*, nicht aber den Bereich des Straßenverlaufes der Staatsstraße St 2205.

Im Bereich der bestehenden Freiflächen zwischen dem Schlesierweg und der Danziger Straße sollen im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zulasten der bisherigen Darstellungen von Wohnbauflächen ebenfalls Gemischten Bauflächen dargestellt werden.

Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat bereits in seiner Sitzung am 23.01.2012 im Bereich des vorliegenden Plangebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rodach beschlossen. Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes war die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen red. und Gemischten Bauflächen zulasten der bisherigen Darstellungen. Da die der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegende Planung nicht weiterfolgt wurde und diese nicht der aktuellen Planung entspricht, wurde der Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 durch den Stadtrat der Stadt Bad Rodach in seiner Sitzung vom 17.05.2021 aufgehoben. In derselben Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der gegenwärtigen, vorliegenden Planung beschlossen.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches der rechtswirksamen **Bebauungsplan-Änderung "Erweiterung Oberau" von 1993**, die im Umfeld des Plangebietes überwiegend Mischgebiet und für den Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes "Unterer Marbach" Verkehrsflächen sowie ergänzend Verkehrsgrünflächen festsetzt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen nunmehr entsprechend dem Bestand sowie der Planung in diesem Bereich einheitlich Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Bebauungsplan-Änderung „Erweiterung Oberau“ von 1993



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung "Erweiterung Oberau" von 1993 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Schließlich hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach in seiner Sitzung am 23.01.2012 im Bereich des vorliegenden Plangebietes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes war die Festsetzung von *Gewerbegebiet red.* und *Mischgebiet*. Da die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung nicht weiterfolgt wurde und diese nicht der aktuellen Planung entspricht, wurde der Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 durch den Stadtrat der Stadt Bad Rodach in seiner Sitzung vom 17.05.2021 aufgehoben. In derselben Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Bad Rodach die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Marbach" im Sinne der gegenwärtigen, vorliegenden Planung beschlossen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Bad Rodach ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die geplante Umsiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage und Freiflächen in hinreichendem Umfang lässt sich, aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung und Anbindung sowie der mit einer entsprechenden Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, innerhalb der geschlossenen Ortslage im Innenbereich oftmals nicht ohne Weiteres umsetzen. Größere Konversionsflächen oder alternative Flächen sind im Siedlungsgebiet der Stadt Bad Rodach nicht vorhanden. Entsprechend sind in der Stadt Bad Rodach keine vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standort in Betracht kommen und kurzfristig für eine Einzelhandelsnutzung städtebaulich entwickelt werden können.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge des geplanten Vorhabens überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.05.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Aushängekästen der Stadt Bad Rodach und den Ortsteilen der Stadt Bad Rodach.

2. Beschreibung des einzelhandelsbezogenen Vorhabens

Als Ersatzbau für den bestehenden Edeka-Markt westlich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) ist seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH im Bereich des Plangebietes die Errichtung eines modern gestalteten, großzügigeren Neubaus des Verkaufsbauwerkes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit Stellplatz- und Freiflächen mit einer Fläche von maximal 200 m² und einem Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² vorgesehen. Das geplante Verkaufsbauwerk ist von der Staatsstraße St 2205 abgerückt, während die geplanten Kundenstellplätze straßenseitig orientiert sind. Darüber hinaus ist eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen des Plangebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen und auf den zur Staatsstraße St 2205 angrenzenden Flächen ist die Umsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzungen geplant. Die geplante Zufahrt auf das Betriebsgelände erfolgt ausgehend von der Staatsstraße St 2205. Ausgehend von dieser Zufahrt, über die Flächen des Betriebsgeländes des Lebensmittelmarktes, findet die Erschließung des geplanten Mischgebietes statt. Zur Sicherung der Erschließung des Mischgebietes setzt der vorliegende Bebauungsplan im Bereich der Zufahrt in Form eines 11 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit fest.

Freiflächenplan zum Vorhaben



Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 27.10.2021

Ausschnitt nicht geordnet, ohne Maßstab

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgen durch Anschluss an das bestehende Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz im Bereich der Staatsstraße St 2205 bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt. Eine erschließungstechnische Vorprüfung, die die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt, wurde bereits beauftragt. Die Inhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planunterlagen aufgenommen. Eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung des Bestandsgebäudes der Firma Edeka wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Rodach ausgeschlossen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am nordwestlichen Ortseingang der Stadt Bad Rodach, östlich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße), von wo aus unmittelbar eine überörtliche **Anbindung** ermöglicht wird. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte "Bad Rodach, Hildburghäuser Straße in rd. 300 m Entfernung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen befinden sich in Richtung der Ortslage, beidseitig der Hildburghäuser Straße und werden ortsüblich angefahren. Zur äußeren **Erschließung** ist ausgehend von der Staatsstraße St 2205 eine Zufahrt zum Sondergebiet geplant. Ausgehend von der Zufahrt ist über die Flächen des Betriebsgeländes des Lebensmittelmarkt die Erschließung des Mischgebietes geplant. Zur Sicherung der Erschließung des Mischgebietes setzt der vorliegende Bebauungsplan im Bereich der Zufahrt in Form eines 11 m breiten Streifens mit Geh- und Fahrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit fest.

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden **Ziel- und Quellverkehre** kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen. Zudem findet durch die Aufgabe des bisherigen Marktstandortes im Wesentlichen eine Verlagerung der gegenwärtigen Verkehrsströme statt.

Der westliche Bereich des Baugrundstückes befindet sich aufgrund der unmittelbar an der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) angrenzenden Lage innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Generell gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung. Ferner dürfen gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG ist das Einvernehmen auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten 1. Grundstücke eine Zufahrt gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG zu einer Staatsstraße erhalten sollen oder 2. die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staatsstraße erforderlich würde.

Ist in den Fällen Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG eine baurechtliche oder anderweitige Genehmigung nicht erforderlich, so entscheidet gemäß Art. 24 Abs. 3 BayStrWG die Straßenbaubehörde. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

Die Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes bzw. wurden an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst und befinden sich damit außerhalb der Bauverbotszone. Im Sinne einer flächensparenden und kostengünstigen baulichen Lösung reichen jedoch die Stellplätze mit Zu- und Umfahrten im Bereich des Sondergebietes zum Teil geringfügig in die Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2205 hinein.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der hier vorgesehenen gemischten Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der regionalplanerischen Zielsetzung, die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Ortseingang ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen.

Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Des Weiteren setzt der vorliegende Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Großflächigkeit des hier geplanten Lebensmittelmarktes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel"** fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig sind. Mit der Festsetzung kann die Umsetzung des geplanten Vorhabens bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfang, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Mischgebiet und das Sondergebiet die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes aufgenommen. Für das Mischgebiet wird ergänzend die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** und für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens, zugleich wird der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung entsprechend der Ortseingangslage begrenzt. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung für das Mischgebiet der Obergrenze für Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und im Sondergebiet grundsätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrungen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf, da vorliegend Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Kundenstellplätze beziehen, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der vorliegende Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet auf ein Maß von **GFZ = 1,0** und für das Sondergebiet auf ein Maß von **GFZ = 0,4**. Die Festsetzung für das Mischgebiet bleibt somit zwar grundsätzlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Orts- und Umgebung gerecht wird. Die Festsetzung für das Sondergebiet ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit ebenfalls eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Gemäß Art. 83 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) gilt, dass soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit der Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort gilt. Entsprechend ist die Vollgeschossdefinition der Bayerischen Bauordnung von 1997 anzuwenden, die den Vollgeschossbegriff wie folgt definiert:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auf ein Maß von **Z = II**. Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist demnach eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der BayBO erfüllen, zulässig.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung innerhalb des Mischgebietes und des Sondergebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet werden wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,0 m	11,5 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	8,0 m	10,5 m
Pultdächer	8,5 m	10 m
Flachdächer	---	10 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Mischgebiet gilt die natürliche Geländeoberfläche. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Für das Sondergebiet begrenzt der Bebauungsplan die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 10 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Eingangsbereich der Stadt Bad Rodach setzt der Bebauungsplan fest, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet wird die **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet setzt der Bebauungsplan als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Mischgebiet und im Sondergebiet jeweils durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Sondergebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der konkreten Vorhabenplanung und im Mischgebiet unter anderem auch am Verlauf der Bauverbotszone der angrenzenden Staatsstraße St 2205. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass im Mischgebiet **Stellplätze** und **Nebenanlagen** i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind die Flächen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone. Für das Sondergebiet setzt der Bebauungsplan hingegen fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Sondergebiet festgesetzten Flächen für Pkw-Stellplätze mit Zu- und Umfahrten entsprechen der konkreten Vorhabensplanung und ergeben sich aus dem entsprechend hohen Bedarf an Stellplätzen im Rahmen von einzelhandelsbezogenen Vorhaben.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass im Mischgebiet Pkw-Stellplätze in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Für das Sondergebiet setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Ferner beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung und Eingrünung des Baugrundstückes zeichnerische und textliche Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Hierbei wird festgesetzt, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

4.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der Zufahrt von der Staatsstraße St 2205 werden innerhalb des Sondergebietes mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in Form eines 11,0 m breiten Streifens festgesetzt. Die Belastung der Flächen mit einem **Geh- und Fahrrecht** erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur **Dachform** und **Dachneigung** und bestimmt, dass im Mischgebiet Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für das Sondergebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend der Vorhabenplanung fest, dass ausschließlich Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und insbesondere einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Ortsmöblierung und Ortsgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes in Ortseingangslage sowie die Lage unmittelbar angrenzend zur klassifizierten Staatsstraße St 2205 begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur so weit zuzulassen, sofern sie sich entsprechend unterordnen. Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern unzulässig sind und dass die maximale Höhe von **Werbefahnen** und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt. **Fremdwerbung** ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

5.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Der im Zuge entsprechender Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche **Abfallbehälter** innerhalb der Gebäude vorzusehen oder außerhalb der Gebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

5.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung **der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** und bestimmt, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind.

Zudem wird festgesetzt, dass im Mischgebiet großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (**Schottergärten**), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und der Begründung als **Anlage** beigelegt.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplan integriert.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die zuständige Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung werden im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes von geringfügiger Größe sowie des Neubaus eines Lebensmittelmarktes nur in begrenzten Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und auch die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung des geplanten Vorhabens werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Thermalbrunnen I und II (Gebietskennzahl 2220563000010) von 1983. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gelangt. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit an den Mischwasserkanal im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße anzuschließen.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

7.3 Oberflächengewässer

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend zum Plangebiet befinden sich Gewässer.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Eine erschließungstechnische Vorprüfung, welche die Kapazitäten der bestehenden Kanäle bis hin zur Abwasserreinigungsanlage und auch die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers konzeptionell berücksichtigt, wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planunterlagen aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße ist möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Rodach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung geprüft und festgelegt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Entwässerung im Trennsystem

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gelangt. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit an den Mischwasserkanal im Bereich der Staatsstraße St 2205 (Hildburghäuser Straße) bzw. im gegenwärtig noch unbefestigten Abschnitt der Danzinger Straße anzuschließen. Die Einzelheiten sowie die Notwendigkeit einer eigenständigen Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung geprüft.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern in der Umgebung aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Anschluss der bestehenden gemischten Nutzungen sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen und geplanten Nutzungen und Freiflächen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	15.884 m²
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	9.480 m ²
Mischgebiet	3.059 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.345 m ²

Planstand: 28.10.2021

Projektnummer: 21-2440

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie & M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de