

Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan Hofstetten „Sondergebiet Einzelhandel“



Gemeinde Hofstetten,
vertreten durch den 1. BGM. Berchtold
Grünsink 2
86928 Hofstetten
Tel: 08196-999231
Fax: 08196-999233

2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 16.01.2013

Präambel:

Die Gemeinde Hofstetten erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG.

1. Art der Baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) gemäß §11 (3) BauNVO

- 1.1. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter.
- 1.2. Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes sowie Lieferungen mit zugehörigen Be- und Entladevorgänge sind nur werktags im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Davon ausgenommen ist die Öffnungszeit des Backwarenladens an Sonntagen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr.

2. Maß der Baulichen Nutzung

- 2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,5 für Gebäude und 0,9 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der §19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.
- 2.2. Es ist höchstens ein Vollgeschoss zugelassen.
- 2.3. Die maximale Verkaufsfläche darf 1.200 m² nicht überschreiten.
- 2.4. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 5,5 m, die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) darf höchstens 11,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.
- 2.5. Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird auf 5500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1. Innerhalb der Baugrenze dürfen Gebäude bis an die Grundstücksgrenzen errichtet werden. (Art. 6 (1) BayBo)
- 3.2. Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m. (Art. 6 (5) BayBo). Der Art. 6 (9) BayBo gilt sinngemäß.
- 3.3. Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. (Abweichende Bauweise gemäss §22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.4. Die Wandhöhe von Gebäuden an Grundstücksgrenzen darf maximal 5,5 m betragen.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1. Als Dachform sind beim Hauptgebäude nur ein Satteldach zugelassen. Die Dachneigung muss mindestens 7 Grad betragen. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden. Bei Nebengebäude bis 80 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 4.2. Offene Lagerhallen müssen an 3 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

- 4.3. In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen. Ein Farbkonzept ist vorzulegen.
- 4.4. Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss bei Satteldächern mindestens 0,25 m betragen.
- 4.5. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Abweichend davon sind PV- und Solaranlagen zulässig.

5. Gestaltung von Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen so errichtet, angeordnet, gestaltet und unterhalten werden, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild nicht stören.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur an Fassadenflächen zulässig. Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind nicht zugelassen. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der betreffenden Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.
- 5.3. An der in der Planzeichnung vorgegebenen Stelle ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m und einer Fläche von max. 5,0 m², mit einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze, zugelassen.
- 5.4. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Fahnen mit Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude

- 6.1. Der Erdgeschossfußboden (OKFFB) darf höchstens auf 657,60 m über NN liegen. Die Sicherung des Gebäudes vor Hang- und Grundwasser ist Sache des Bauwerbers.

7. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

- 7.1. Auf dem Grundstück müssen pro 20 m² Netto-Verkaufsfläche 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen, errichtet und unterhalten werden.
- 7.2. Garagen und Nebenanlagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 7.3. Außerhalb der Baugrenzen ist eine Unterstellmöglichkeit für Einkaufswägen bis zu einer Größe von 20 m² und einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig.

8. Verkehrsflächen

- 8.1. Die Grundstückzufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden.
Es sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m zugelassen.

9. Versorgungsanlagen und Flächen

- 9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen kann das Grundstück mit Leitungsrechten belastet werden.

Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

- 9.2. Soweit erforderlich ist durch den Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.
- 9.3. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

- 10.1. Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.
- 10.2. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 10.2. Eine Geländeabsenkung wird bis zu 2,00 m Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante und bis zu 180 m² Fläche, zugelassen.
- 10.3. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.
- 10.4. Freiflächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan:
Dem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
- b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.
- d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

- e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

- 11.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 11.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück so weit als möglich zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, von Dachflächen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, in den Abwasserkanal (Misch- bzw. Regenwasserkanal) unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln. Die Rückhalteeinrichtung soll die bedingt vorhandene Sickerfähigkeit nach Möglichkeit ausnutzen (z. B. Ausbildung als Sickerschacht).

Je 300 m² angeschlossener Fläche muss ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachgewiesen werden.

Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

Werden die in der Niederschlagsfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRNGW_ und im DWA Arbeitsblatt A 138 genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserechtliche Genehmigung zu beantragen. Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

- 11.3. Die Bepflanzung des Grundstückes hat mit 1 Baum pro 600 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu erfolgen.

Zur Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planeintragungen 2-3 reihige lockere Heckenpflanzung heimischer Laubbäume und Landschaftssträucher aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden. Die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. müssen beachtet werden.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

20% der Bäume sind als einzelstehende Hochstämme (Mindestpflanzgröße 3*v.-mDb. 12-14 cm), 80% der Bäume sind als Hochstamm (Mindestpflanzgröße 2*v. oB. 7-8 cm) oder in die Hecke integrierte Heister (Mindestpflanzgröße 2*v. oB. 150-175 cm) folgender Arten zu pflanzen:

Artenliste Bäume und Heister :

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betulus pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Qualität Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.

Artenliste Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambuccus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

- 11.4. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.
- 11.5. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung, oder Fassadengliederungselemente aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze (Wildreben- Kriechspindel- oder Kletterrosenarten) zu begrünen.

12. Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegase

12.1. **Hinweis / Bauherr**

Sämtliche beschriebene Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen.

Desweiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu benennen.

12.1.0. Sicherungsmaßnahmen / Bauwerke / Bauherr

Für geschlossene Bauwerke und bauliche Anlagen im Geltungsbereich sind Maßnahmen zur Sicherung gegen migrierende Deponiegase zu ergreifen.

Die Sicherungsmaßnahmen sind im Detail gem. Plan „Prinzipdarstellung zur Bauwerkssicherung“, IB Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. P10517, Plan Nr. 1, vom 23.02.2011 auszuführen:

- 12.1.1. Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.
- 12.1.2. Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes ist jeweils eine tragfähige und gasdurchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggf. auf Trennvlies o. ä. einzubauen. Die Kiesdrainage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 – 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochzuziehen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Der Filterstreifen ist in seiner gasleitenden Eigenschaft, z.B. durch Vermeidung von Einspülungen von feinkörnigem Material, zu erhalten.
- 12.1.3. In der o. g. Kiesdrainage sind außerhalb und innerhalb des Ringfundamentes im Abstand von < 3,5 m Gasdrainageleitungen (z.B. DN 100) einzubauen. Die Gasdrainageleitungen sind in einer über Dach abzuleitenden Sammelleitung zu fassen („Abluftkamin“).
- 12.1.4. In allen Schächten auf Grundstücken, die sich auf oder im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden:
„Achtung! Erstickungs – und Explosionsgefahr durch Deponiegase. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden“.
- 12.1.5. Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden. Leitungsverbindungen sowie die Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken sind gasdicht und flexibel auszuführen, um evtl. Beschädigungen durch Setzungsdifferenzen vorzubeugen.
- 12.1.6. Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstückes dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.
- 12.1.7. Sämtliche Entwässerungsleitungen und – Schächte sind mit kontrollierbaren Siphons und mit permanenter Wasservorlage auszuführen.

- 12.1.8. Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.
- 12.1.9. Bodenplatten sind, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüfen, festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z.B. Epoxidharz) nachzudichten.

12.2. Sicherungsmaßnahmen / Gemeinde

12.2.0. Hinweise / Gemeinde

Sämtliche nachfolgend beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen. Des weiteren sind sämtliche Maßnahmen textlich und fotografisch zu dokumentieren.

- 12.2.1. Der öffentliche Regenwasserkanal ist gegen migrierendes Deponiegas zu sichern. Die Sicherungsmaßnahmen sind im Detail gem. Plan „Sicherung des Regenwasserkanals“ , IB Crystal Geotechnik, Projekt- Nr. P 10517, Plan – Nr. 2, vom 23.02.2011 auszuführen.

13. Hinweise

13.1. Hinweise zur Landwirtschaft:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Sondergebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

13.2. Hinweise zu Bodendenkmälern:

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

13.3. Restrisikohinweis:

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

13.4. Hinweise zur Kanalisation:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht.

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

13.5. Hinweise zur Löschwasserversorgung:

Die Gemeinde kann in Bezug auf die Löschwasserversorgung nur einen sog. Grundschutz gewährleisten. Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung durch den Bauherrn selbst sicherzustellen (z.B. durch entsprechende Bevorratung).

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherrn zu tragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 25.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)
2. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 26.07.2012. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.07.2012 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) hat in der Zeit vom 10.07.2012 bis 10.08.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 10.10.2012 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom 26.10.2012 bis 30.11.2012 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 05.11.2012 bis 05.12.2012.
6. Der Gemeinderat Hofstetten hat am 16.01.2013 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 16.01.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.02.2013. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
8. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 16.01.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).




Hofstetten, den 01.02.2013

.....
(Berchtold 1. Bürgermeister)



aufgestellt am: 25.04.2012
geändert am: 10.10.2012
redaktionell geändert am: 16.01.2013

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld


.....
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)

Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan Hofstetten „Sondergebiet Einzelhandel“



Gemeinde Hofstetten,
vertreten durch den 1. BGM. Berchtold
Grünsink 2
86928 Hofstetten
Tel: 08196-999231
Fax: 08196-999233

3. Begründung

in der Fassung vom 16.01.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltbericht

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0. Kostenschätzung

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 25.04.2012 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Hofstetten „Sondergebiet Einzelhandel“ beschlossen.

Aufgrund der Entscheidung des örtlichen Bäckers den Verkauf von Lebensmitteln in seinem neuen Ladengeschäft aufzugeben, hat sich die Gemeinde entschieden, einer Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes als „Lebensmittelvollsortimenter“ zuzustimmen. Seit der Schließung des alten Standortes im Altortbereich im Jahr 2011 ist eine zeitgemäße Versorgung der Hofstetter Bürgerinnen und Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr gegeben.

Hofstetten befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

Im Rahmen der Vorentwurfsphase zum Bebauungsplan wurden mehrere Alternativstandorte, überwiegend an bestehende Gewerbeansiedlungen angrenzende Flächen, ausführlich geprüft, inwieweit diese im innerörtlichen Bereich für die Baulandausweisung zur Verfügung stehen. Es wurde jedoch festgestellt, dass geeignete Flächen entweder nicht erworben werden können bzw. für ein Einzelhandelsgroßprojekt nicht geeignet sind.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und der Kreisstraße ist zum einen der vom LEP geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt der Standort eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung dar.

Die vorgesehene Planung steht gemäß dem Beschluss des Ministerrats vom 21.12.2010 und dem aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP-E 5.2) mit der Ausnahme- bzw. Abweichungsmöglichkeit, dass auch nicht zentrale Orte und Kleinzentren einen Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt als Vollsortimenter mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche ausweisen können, grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofstetten.

Die Anbindung des Einzelhandelprojektes ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 150 m) gewährleistet. Wobei täglich nur 3-5 Busverbindungen durch Hofstetten nach Landsberg am Lech stattfinden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aus den Erfordernissen, die ein Investor für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (in diesem Fall EDEKA) benötigt.

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Hofstetten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,705 ha.
Das Gelände neigt sich von Osten nach Westen um ca. 1 m und von Süden nach Norden ebenfalls um ca. 1 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hofstetten:

Flur Hofstetten:

Flurstücke Fl.Nr. 906 und Teilflächen aus der Flurnummer 927 (Landsberger Straße)

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet (SO) gemäß §11 (3) BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als sogenannter Lebensmittelvollsortimenter.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,5 für Gebäude und 0,9 für alle befestigten Flächen gelten als Obergrenze und dürfen nicht überschritten werden. Das Gebäude darf nur eingeschossig mit einer maximalen Wandhöhe an der Traufe von 5,5 m und am First von 11,0 m ausgebildet werden.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes ist auf der Nordseite und teilweise auf der Südseite eine grenznahe Bebauung innerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Art. 6 (1) BayBo zugelassen.

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht den Anforderungen an ein Einzelhandelgroßprojekt als „Lebensmittelvollsortimenter“.

2.6. Erschließung

Äußere Erschließung

Die Parzelle wird über die Landsberger Straße erschlossen.

Stellplatzbedarf

Aufgrund der Tatsache, dass die **Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten** keine Bedarfswerte vorgibt, wird in den Festsetzungen durch Text 1 Stellplatz pro 20 m² Netto-Verkaufsfläche gefordert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hofstetten sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der **Gemeinde Hofstetten** eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

Oberflächenentwässerung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in das betroffene Privatgrundstück hineinragt.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Energieversorgung

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden Einzelbebauung erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die Gebäudeausrichtung und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen.

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Hofstetten gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen.

4.0 Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Hofstetten sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird. Die liberalen Gestaltungsvorgaben ermöglichen es dem Bauwerber energieeffiziente Gebäude mit Dachflächen für eine optimale photovoltaische - und solarthermische Nutzung zu errichten.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Pläne:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter.**

Die ausgewiesene Fläche stellt ein intensiv genutztes Ackerland dar und wird demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

Die GRZ für Gebäude wird im Bebauungsplan auf maximal 0,5 festgelegt.

4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A Feld A I) mit mittlerer Eingriffsschwere zugewiesen.

Aufgrund der „Eingriffsschwere“ wird eine Ausgleich von 0,5 ermittelt. Die Gesamtfläche des neuen Baugebietes beträgt 5.742 m².

Die bestehenden Straßenflächen werden nicht berücksichtigt.

Ausgleichsfläche: $5.742 \text{ m}^2 * 0,5 = 2.871 \text{ m}^2$

Aufgrund der hohen Wertigkeit der Ausgleichsflächen kann die erforderliche Fläche um 20% gemindert werden. Daraus ergibt sich eine Fläche von $2.871 \text{ m}^2 * 0,8 = 2.297 \text{ m}^2$.

Der Eingriff in die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 361/1 der Gemarkung Hagenheim ausgeglichen. Die Fläche ist im Übersichtslageplan eingetragen.

Die ausgewiesene Grünfläche wurde bereits als seggen- u. binsenreiche Nasswiese angelegt. Die Fläche erfährt eine extensive Nutzung ohne Düngung mit Mähgutabfuhr.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die geplanten Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

4.3. Ausgleichsflächenplan Flur-Nr. 361/1 der Gemarkung Hagenheim M 1:1000



4.4. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Hofstetten beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung ergeben, wird die Gemeinde Hofstetten geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

5.0 Kostenschätzung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung entstehen der Gemeinde Hofstetten keine Kosten.

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

6.1. Immissionen:

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung und die daraus erforderlichen Festsetzungen werden durch ein Lärmgutachten, das von dem Investor beauftragt wurde, festgelegt und für den zweiten Verfahrensschritt (Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung) eingearbeitet.

6.2. Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegase:

Die Beurteilung der migrierenden Deponiegase und die daraus resultierenden Festsetzungen werden durch ein Gutachten, das von dem Investor beauftragt wird, festgelegt und bei den weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

6.3. Hinweise

Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Geländegestaltung, zu Drainagen und der Restrisikohinweis zu den Untergrundverhältnissen soll Schäden vom Bauwerber fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Hofstetten.

Aufgestellt am 25.04.2012
geändert am 10.10.2012
redaktionell geändert am 16.01.2013
Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang


.....
Dipl. Ing. (FH) Schenk, Stadtplaner

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.11.2012 mit 05.12.2012 in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.



Hofstetten, den 01. FEB. 2013

.....
Berchtold, 1. Bürgermeister