

## **F) Begründung**

### 1. Planungsrechtliche Situation

#### 1.1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets wird durch ein Lebensmittelgeschäft mit dazugehörigen Stellplätzen genutzt. Dieses Lebensmittelgeschäft soll von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Dadurch entsteht ein großflächiger Einzelhandel, der in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Die Art der Nutzung ist in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu ändern.

In Ergänzung zum Lebensmittelgeschäft soll ein Drogeriemarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Damit dies gelingt, ist die Baugrenze im Westen des Planungsgebietes zu ändern.

#### 1.2. Verfahrensstand

Am 28.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

#### 1.3. Rechtsgrundlagen

##### 1.3.1. Allgemeine Grundlagen

Für das Planungsgebiet besteht der seit dem 25.10.1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28b „Gewerbegebiet II, 2. Änderung“.

##### 1.3.2. Bestehendes Baurecht

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,80 festgesetzt.

#### 1.4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen liegen nicht vor.

#### 1.5. Ziele der Raumordnung

Die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes überschreitet die Grenze der Großflächigkeit nicht. Das Vorhaben ist damit nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu bewerten. Bei dem erweiterten Lebensmitteldiscounter handelt es sich jedoch um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in den Anwendungsbereich der LEP-Ziele 5.3 fällt. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben in allen Gemeinden zulässig (vgl. LEP 5.3.1 (Z)). Gem. LEP 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Damit soll eine verbrauchernahe Versorgung erreicht und einem Funktionsverlust der Innenstädte und Ortskerne vorgebeugt werden. Der Planungsstandort kann insgesamt noch als städtebaulich integriert bewertet werden. Er grenzt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Der Standort ist von den Wohngebieten südlich der Marbacher Straße fußläufig erreichbar, wobei der anteilige fußläufige Einzugsbereich durch eine Verdichtung zwischen Marbacher Straße und S-Bahnlinie noch vergrößert werden kann bzw. sollte. Dies entspräche auch dem Entwicklungskonzept für den Hauptort, das aktuell erarbeitet wird.

Ein Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen LEP 5.3 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

#### 1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet aus.

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist, kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung später angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 1.7. Angrenzende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28b „Gewerbegebiet II, 2. Änderung“.

Der Bebauungsplan wird teilweise durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Westlich des Planungsgebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet I“. Dieser Bebauungsplan wird von der Planung nicht berührt.

### 2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelgeschäfts zu ermöglichen. Diese Erweiterung trägt den Anforderungen an die Gestaltung moderner Geschäfte des Lebensmittel-Einzelhandels Rechnung. Dafür werden größere Flächen als biher für die Geschäfte benötigt.

### 3. Beschreibung des Planungsgebiets

#### 3.1. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Marbacher Straße und im Süden und Osten vom Gewerbering begrenzt. Nördlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke.

#### 3.2. Geltungsbereich und Größe

Die Flurnummern 1216/23 und 1216/27 sind ganz und die Flurnummer 1216/22 teilweise Bestandteil des Planungsgebietes. Insgesamt umfassen die Grundstücke eine Fläche von 8.307 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. Bisherige Nutzung und Bebauung

Die Flächen werden gewerblich genutzt.

Auf der Flurnummer 1216/27 befindet sich ein Lebensmittelgeschäft. Der dazugehörige Parkplatz befindet sich auf Flurnummer 1216/23. Die Flurnummer 1216/22 wird als Abstellplatz für Lastkraftfahrzeuge genutzt.

#### 3.4. Erschließung

##### 3.4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Marbacher Straße und den Gewerbering erschlossen.

##### 3.4.2. Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Straßen befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Telekom und Gas.

### 3.4.3. Topografie

Das Gelände steigt nach Westen hin an. Die größte Steigung befindet sich im westlichen Teil des Planungsgebietes.

### 3.5. Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut. Entlang der Marbacher Straße und des Gewerberings findet sich eine schmale Eingrünung der Gewerbe- und Stellplatzflächen. Diese ist als mäßig artenreich zu beschreiben.

An Gehölzbeständen befinden sich auf der Eingrünung eine weitgehend unvollständige Baumreihe, kleinere Gruppen von Sträuchern sowie diverse Bodendecker. Im Bereich der Stellplätze finden sich vereinzelt Bäume und mit Bodekchern bestandene Grünflächen. Der ökologische Wert ist als gering einzustufen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Biotope der Amtlichen Biotopkartierung Bayern noch gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützte Nass- und Trockenstandorte vorhanden. In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind keine Fundorte wildlebender Tier- und Pflanzenarten für das Gebiet geführt.

### 3.6. Denkmalschutz

#### 3.6.1. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich oder näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

#### 3.6.2. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich oder näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.

#### 3.6.3. Naturdenkmäler

Im Geltungsbereich oder näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler.

### 3.7. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

### 3.8. Immissionsschutz

Emittenten, die die in Gewerbegebieten zulässigen Pegel überschreiten, sind nicht bekannt.

Der Parkplatz wird nicht vergrößert. Durch den Bau des Drogeriemarktes und die damit verbundene Tieferlegung des Parkplatzes wird die Lärmsituation nach Westen sogar verbessert. Die Zufahrten und der Anlieferbereich bleiben unverändert.

Der Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen bewegt sich im zulässigen Rahmen und bedarf keiner Maßnahmen.

Es gelten die festgesetzten Schalleistungspegel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II, 2. Änderung“.

#### 4.      Planungskonzept

##### 4.1.    Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes unterliegt im Planungsgebiet gewissen Eckdaten und Rahmenbedingungen, die zu erfüllen sind.

##### 4.2.    Art der baulichen Nutzung

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen bedingt, dass das Lebensmittelgeschäft zu einem großflächigen Einzelhandel wird. Diese Erweiterung ist erforderlich, da der moderne Einzelhandel größere Flächen für seine Geschäfte benötigt. Supermärkte benötigen bei Neuplanungen Verkaufsflächen von mind. 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Großflächigkeitsschwelle sind sie auf Flächen innerhalb von Kerngebieten (MK) oder Sondergebieten (SO) angewiesen.

Discounter wie beispielsweise Drogeriemärkte benötigen nur Verkaufsflächen bis 800 m<sup>2</sup>.

##### 4.3.    Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundfläche unverändert. Die Wandhöhen werden dem Vorhaben angepasst.

##### 4.4.    Klimaschutz

Der Abstand der Gebäude und Bepflanzungen zueinander ist so gewählt, dass eine Beschattung ausgeschlossen wird. Die Vorgaben des EEWärmeG bzw. der EnEV können erfüllt werden.

Die Begrünung des Flachdaches sorgt für eine Verbesserung des Mikroklimas

Über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Festsetzungen wurden nicht getroffen. Das Gebiet ist aufgrund seiner bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Eigentumsrechte sowie seiner geringen Fläche für zentrale Energieversorgungseinrichtungen nicht geeignet.

#### 5.      Begründung der Festsetzungen

##### 5.1.    Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet festgesetzt. Im Planungsgebiet ist eine Differenzierung der Sondergebiete nach Zweckbestimmung erforderlich.

##### 5.1.1.    Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

In diesem Sondergebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen bedingt, dass das Lebensmittelgeschäft zu einem großflächigen Einzelhandel wird. Dies ist in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Diese Erweiterung ist erforderlich, da der moderne Einzelhandel größere Flächen für seine Geschäfte benötigt. Supermärkte benötigen bei Neuplanungen Verkaufsflächen von mind. 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Großflächigkeitsschwelle sind sie auf Flächen innerhalb von Kerngebieten (MK) oder Sondergebieten (SO) angewiesen.

##### 5.1.2.    Sondergebiet „Drogeriemarkt“

In diesem Sondergebiet soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Drogeriemärkte benötigen Verkaufsflächen bis 800 m<sup>2</sup>.

Der Drogeriemarkt könnte auch in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Die Gemeinde Petershausen wünscht die geplante Ansiedlung eines solchen Marktes. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes sollen sonstige gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein zentrales städtebauliches Anliegen der Gemeinde. Aufgrund der Verknüpfung mit dem großflächigen Einzelhandel über die gemeinsam genutzten Zufahrten und Stellplätze ist aus materiellen Gründen eine Festsetzung als Sondergebiet angezeigt.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird wie im bestehenden Bebauungsplan mit 0,80 festgesetzt. Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht möglich, da die Höchstgrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft ist.

Die Wandhöhen werden wegen des Geländes mit Höhen ü. NN. Festgesetzt. Die Höhen ermöglichen die geplanten Bauvorhaben und festigen den Bestand.

#### 5.3. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Angestrebt ist eine offene Bauweise, um eine Durchgrünung des Planungsgebiets entlang der Grundstücksgrenzen zu sichern. Aufgrund der Länge der Baukörper von mehr als 50 m ist eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist es erforderlich, eine Grenzbebauung zwischen den Flurnummern 1216/23 und 1216/27 ausnahmsweise zuzulassen.

#### 5.4. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachform wird als Sattel- bzw. als Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung des Satteldachs bezieht sich auf das bestehende und zu erweiternde Gebäude des Lebensmittelmarktes.

Für den Neubau des Drogeriemarktes wurde ein Flachdach festgesetzt. Dieses ist zu begrünen. Dadurch soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück minimiert und das Kleinklima verbessert werden. Die bauliche Höhe des Gebäudes in Bezug zur Marbacher Straße macht die Dachfläche von der Straße aus einsehbar. Durch die Begrünung soll der Eindruck einer Grünfläche vermittelt werden. Dies trägt zu einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraums bei.

#### 5.5. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung sieht nach Anlage 1 zu § 5 Ziffer 3.2 vor, dass Läden, Waren- und Geschäftshäuser über 400 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche je 15 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche einen Stellplatz zu erbringen haben. Die hier geforderte Anzahl der Stellplätze ist aufgrund der Betriebserfahrung für die anzusiedelnden bzw. zu erweiternden Betriebe zu hoch. Aus diesem Grund wird eine geringere Anzahl von Stellplätzen festgesetzt. Als ausreichend wird der Stellplatzschlüssel nach Ziffer 3.1 erachtet.

#### 5.6. Ver- und Entsorgung

Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist erforderlich, um Masten und Kabelbrücken zu vermeiden. Diese können die Durchfahrt von größeren Fahrzeugen unmöglich machen und sind gestalterisch unbefriedigend.

Die Abfallbehälter sollen in Gebäuden untergebracht werden. Damit soll die Lagerung von Abfall im Freien verhindert werden. Geschlossene Container sind im Gewerbe üblich und der Unterbringung des Abfalls in Gebäuden gleichzusetzen.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser kann gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

#### 5.7. Werbeanlagen

Firmen sollen am Ort ihrer Betriebsstätten Werbeanlagen errichten können.

Einschränkungen sind aus gestalterischen Gründen erforderlich. Dadurch soll verhindert werden, dass die Werbeanlagen unangemessen weit über den Standort hinaus sichtbar sind. Gleichzeitig sollen die Werbeanlagen den Kunden die Orientierung im Gewerbegebiet erleichtern.

Die Festsetzungen erlauben den Firmen, Werbeträger im Rahmen ihrer CI aufzustellen.

#### 5.8. Einfriedungen

Die Zaunhöhe wurde festgesetzt, um unangemessen hohe Einfriedungen zu vermeiden.

Die Festsetzung der Sockelhöhen ist aus naturfachlichen Gründen erforderlich. Die Höhe von 10 cm ist das Ergebnis der Abwägung zwischen der Sicherung des Grundstückes vor Niederschlagswasser und der Querungsmöglichkeit von Kleintieren.

#### 5.9. Grünordnung

##### 5.9.1. Ziele der Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Anlage der städtebaulichen Planung soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

##### 5.9.2. Maßnahmen der Grünordnung

Als Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets wird das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspendler, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebots.

Durch die Pflanz- und Erhaltungsgebote wird die Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet. Dabei wird auch die Grünordnerische Festsetzung des bisher bestehenden Bebauungsplans Nr. 28 b aufgegriffen.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

##### 5.9.3. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach § 8a BnatSchG ist nicht anzuwenden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

##### 5.9.4. Vorprüfung nach § 3 c UVPG

Für das Planungsgebiet ist eine Vorprüfung nach § 3c UVPG nicht erforderlich. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

#### 5.10. Immissionsschutz

Die für das Planungsgebiet festgesetzten Schalleistungspegel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II, 2. Änderung“ werden unverändert übernommen.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM vom 00.05.1995, Bericht Nr. 708 / 1.

Die Immissionen durch den Schienenlärm der Bahnstrecke München-Treuchtlingen liegt laut einem Gutachten des Büros ACCON GmbH, vom 24.10.1989, Bericht Nr. ACB-1089-609-699, unterhalb der Orientierungswerte. Festsetzungen sind für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

Eine schutzwürdige Wohnbebauung ist nicht zulässig und somit sind schädliche Umwelteinwirkungen durch den Schienenverkehr nicht zu besorgen.