

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen  
(Teil B und Teil C)



**MARKT SCHIERLING**  
Erster Bürgermeister Christian Kiendl  
Dieselstraße 13  
84069 Schierling



## Planverfasser Bebauungsplan:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

**Fassung: 21.10.2025**

Verfahren nach § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

## 1. Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO<sub>E</sub> (Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind nur Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im SO<sub>EH1</sub> sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Getränke samt Randsortimenten sowie einem ergänzendem Backshop inkl. Verzehrbereich mit einer Verkaufsfläche\* von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> und max. 1.450 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortiment Getränke samt Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche\* von mindestens 500 m<sup>2</sup> und max. 690 m<sup>2</sup>
- einem ergänzenden Backshop inkl. Verzehrbereich mit einer Verkaufsfläche\* von maximal 150 m<sup>2</sup>
- Wohnungen gemäß Vorhabenplan
- Das Wohnen nicht wesentlich störende Räume für gewerbliche Nutzungen und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO

\*Verkaufsflächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsf lächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge, Verzehrbereiche im Anschluss an Verkaufsstellen, Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufs- und Verzehrflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Nicht zulässig sind Verzehrbereiche oder gastronomische Nutzungen außerhalb von Gebäuden

Im SO<sub>EH2</sub> sind zulässig:

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr
- Im Bereich der Stellplätze ist das Errichten von Einkaufswagenboxen zulässig
- Mit dem SO<sub>EH1</sub> und im SO<sub>Tankstelle</sub> funktional verbundene Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO.

Nicht zulässig sind Verzehrbereiche oder gastronomische Nutzungen außerhalb von Gebäuden.

#### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet Tankstelle

Das Sonstige Sondergebiet Tankstelle dient vorwiegend der Unterbringung von Tankstellen.

Zulässig sind nur Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im **SO Tankstelle** ist zulässig:

- Tankstellen
- Ladestationen
- Wasch- und KFZ-Pflegeanlagen
- Dem Hauptbetrieb untergeordnete Schank- und Speiseräume in Gebäuden
- Dem Hauptbetrieb untergeordnete Verkaufsflächen des Einzelhandels

Nicht zulässig sind Verzehrbereiche oder gastronomische Nutzungen außerhalb von Gebäuden.

### 1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 4 BauNVO

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Zulässige GRZ (§ 19 BauNVO)

Im **SO<sub>EH1</sub>** und im **SO<sub>EH2</sub>** wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im **SO<sub>Tankstelle</sub>** wird eine maximal zulässige Grundfläche von 730 m<sup>2</sup> festgesetzt. §19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO kommt nicht zur Anwendung.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **SO<sub>EH1</sub>** beträgt 11,0 m.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **SO<sub>EH2</sub>** beträgt 5,0 m. Im **SO<sub>EH2</sub>** ist auf bis zu 20 m<sup>2</sup> eine Überschreitung bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **SO<sub>Tankstelle</sub>** beträgt 9,9 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe bis zu 4 m hinausragen, sind zulässig.

## 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### 1.3.1 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichend offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach 1.3.3.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

### 1.3.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 0,4 H. Ansonsten gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

## 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im **SO<sub>EH1</sub>** sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig:

- die für den Hauptbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Einhausungen für Einkaufswagen
- Stellplätze
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Fluchtwege
- Zufahrten
- Fahrradabstellflächen
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen
- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung,

Im **SO<sub>Tankstelle</sub>** sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig:

- die für den Hauptbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, Zugänge und Zuwegungen
- Stellplätze
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Fluchtwege
- Zufahrten
- Fahrradabstellflächen
- Unterirdische Lageranlagen, Ölabscheider
- Werbeanlagen

## 1.5 Immissionsschutz

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Die Zufahrt zu den im Untergeschoß gewerblichen geplanten Nutzungen hat über die Eggmühler Straße bzw. dem Parkplatz des Einzelhandels (ST2) zu erfolgen; die Zufahrt zum Parkplatz der Wohnungen über die Labertalstraße auf den separaten Parkplatz (ST1).

Technische Anlagen, die ins Freie abstrahlen, sind nur mit folgenden max. Schallleistungen zulässig:

Nutzungseinheit	Technische Anlage	L <sub>WA</sub> in dB(A)	Nutzungszeit
Vollsortimenter	Gaskühler LM	74	24h
	Gaskühler GM	73	24h
	Klimaanlage	70	24h
Backshop	Klimaanlage	70	24h

Die Nutzungszeit der Einzelhandelseinrichtungen ist auf den Tag zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt, an Sonn- und Feiertagen auf die Zeit zwischen 7 und 20 Uhr.

Anlieferungen mit Lkw sind auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt, an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen. Es sind täglich 22 Lkw-Anlieferungsfahrten (Einzelhandel) und 4 Lkw-Fahrten zum Untergeschoß zulässig.

Die Anlieferungszonen des Einzelhandelsobjektes sind einzuhauen und mit Toren auszustatten.

Die Tore sind bei der Anlieferung geschlossen zu halten.

Die Tore haben einen Schalldämmwert von 27 dB(A) aufzuweisen.

## 1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe von Hauptgebäuden beträgt im SO<sub>EH1</sub> und im SO<sub>Tankstelle</sub> 373,0 m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels).

## 1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

### 1.7.1 Dächer

Im SO<sub>EH1</sub> sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

Im SO<sub>Tankstelle</sub> sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 38° zulässig.

Flachdächer (0° bis 5°) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Alternativ können Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.

### 1.7.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind maximal 2 Werbepylone für das Sondergebiet Einzelhandel sowie eine Werbe- und Preistafel für das Sondergebiet Tankstelle zulässig.

Der Werbepylon und Preistafel sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 10,0 m und einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Firstes/Attika zulässig.

Im Geltungsbereich sind Leuchtreklamen mit Blink-, Neon- und Wechsellicht unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 5 Fahnenmasten zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der südlich des Planungsgebiets liegenden Eggmühler Straße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Werbeanlagen am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

### 1.7.3 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### 1.7.4 Stellplätze, Einfriedungen

Im **SO<sub>EH2</sub>** sind Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ST2 zulässig.

Im **SO<sub>EH1</sub>** sind Stellplätze innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ST1 sowie auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Das **SO<sub>EH2</sub>** ist gegenüber allen westlich angrenzenden Grundstücken mit einem Zaum von mind. 1,5 m Höhe über hergestelltem Gelände einzufrieden.

Innerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan sind Schranken im Zufahrtsbereich, jedoch nur in einem Mindestabstand von 20 m ab der südlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Verkehrsfläche der Eggmühler Straße, zulässig.

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune ohne Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m über hergestellten Gelände zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 10 cm über hergestelltem Gelände liegen.

## 1.8 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.8.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind im Geltungsbereich gem. § 14 BauNVO zulässig.

### **1.8.2 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzwertes Tiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Beleuchtungen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

### **1.8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten **Anpflanzungen von Bäumen** sind Laubbäume als Solitär-Hochstammbäume nach Pflanzliste Ziff. 1.8.3.1 anzupflanzen. Der genaue Pflanzstandort dient der Orientierung und kann von der in der Planzeichnung dargestellten Lage abweichen, sofern die Anzahl der Pflanzungen gewahrt bleiben.

#### **1.8.3.1 Pflanzenliste Solitär-Hochstammbäume:**

*Mindest-Pflanzqualitäten: 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Stammhöhe mind. 2 m*

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	Pyramiden-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

#### Klimawandelresistente Baumarten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gewöhnliche Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Platanus x hispanica</i>	Gewöhnliche Platane
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Zelkova serrata</i>	Japanische Zelkove

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Die **Randeingrünung** ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

- Pflanzung einer 2-reihigen Hecke, Pflanzabstand max. 1,5 x 1,5 m
- Unzulässig sind Schnitthecken
- Zulässig sind die folgende gem. Pflanzenliste 1.8.3.2 festgesetzten Arten:
- Für Baumpflanzungen gilt: Mindestqualität der Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 16/18 cm
- Für Sträucher gilt: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

#### 1.8.3.2 Pflanzenliste für die Randeingrünung:

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

\* Giftpflanzen

#### Folgende Pflege ist für die Strauchhecke festgesetzt:

- Keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zulässig
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs – Gehölzaufwuchs oder Neophyten
- Schutz des Aufwuchses mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun.
- Abschnittsweiser Schnitt der Hecke

#### **1.8.4 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende Maßnahmen herzustellen:

##### **Zielzustand: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)**

Maßnahmen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese
- 1. Mahd ab Mitte Juni bis Anfang Juli; 2. Mahd ab September
- Keine Düngung, keine Pestizidbehandlung
- Einsaat erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region
- Ergänzen von Strukturanreicherungen von ca. 850 m<sup>2</sup> durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Kies-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme etc. einbringen

Mahdnutzung:

- Kein Mulchen
- Mähgut entfernen
- Kein Einsatz von Schlegelmähern

##### **Zielzustand: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B212)**

- Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art gem. Pflanzliste 1.8.6.
- Strauchpflanzungen abschnittsweise ca. 12 Meter breite, freiwachsende lineare Feldgehölzinsel als Deckpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen, durch folgende Baum- und Straucharten zertifiziert autochthone und gebietsheimischer Pflanzenware
- Pflege:
- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Schutz der Anpflanzung mind. in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss / Wildschutzzaun

#### **1.8.5 Pflanzliste für Anlage des Feldgehölzes**

##### Bäume:

- Eiche (*Quercus*)
- Hainbuche (*Carpinus*)
- Hasel (*Corylus*)
- Kirsche (*Prunus*)
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)
- Birke (*Betula*)

- Ahorn (*Acer*)
- Weide (*Salix*)
- Ulme (*Ulmus*)

**Sträucher:**

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellanna</i>	<i>Europäische Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europ. Pfaffenhütchen*</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gew. Liguster*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>wolliger Schneeball*</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>gew. Schneeball</i>

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **1.8.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsform) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen

Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

### **Pflanzbarkeit von Gehölzen**

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

### **Fremdländische Gehölze**

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 2.1 Sonstige Hinweise

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Neumarkt zu stellen.

#### Regenwasser:

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätze wird das Niederschlagswasser vollständig versickert. Die Parkplätze erhalten einen sickerfähigen Pflasterbelag mit Rasengittersteine oder Verbundsteine mit Sickerfugen. Das Regenwasser der Parkplätze wird insoweit über die Oberfläche versickert.

Das anfallende Regenwasser vom Dach des Verbrauchermarktes wird in eine dezentrale Versickerungsanlage im Norden in den Untergrund versickert.

Ein Anschluss des Regenwassers an den Mischwasserkanal ist nicht vorgesehen.

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt in Freispiegelströmung per Anschluss an den Mischwasserkanal. Ein natürliches Gefälle zum vorhandenen Mischwasserkanal ist gegeben. Das Schmutzwasser wird an zwei Stellen in den Kanal eingeleitet.

Abwässer aus dem Bereich des Fleisch- und Wurstverkaufs des Supermarktes werden über einen Fettabscheider in den Mischwasserkanal eingeleitet. Abwässer aus dem Bereich der Tankstelle werden über Koaleszenzabscheider in den Kanal eingeleitet. Die genannten Anlagen bestehen bereits.

#### Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Gelände Höhe und Straßen-OK zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

#### Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Sind für das Gebiet nicht bekannt.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung der §§6 – 8 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden

#### Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,“ (All-MBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 das Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

#### Lichtemissionen:

Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissions-schutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Ar-tenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Ar-

tenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).

Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.

Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.

Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass möglichst keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.

Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.

### Pflanzmaßnahmen

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

### Stellungnahmen

#### *Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten*

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen und zu dulden:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.