Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Bodenwöhr

„Einzelhandel am Wirtskellerweg“

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail –burglengenfeld@beraten-planen.de

Inhalt

1 Art der baulichen Nutzung 4
2 Maß der baulichen Nutzung 4
3 Bauweise 5
4 Überbaubare Grundstücksflächen 5
5 Freizuhaltende Fläche 5
6 Abgrabungen und Auffüllungen 5
7 Stützmauer 6
8 Gestaltung der baulichen Anlagen 6
9 Einfriedungen 7
10 Grünordnung 8
Hinweise durch Text 16

Die Gemeinde Bodenwöhr erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Bebauungsplan „Einzelhandel am Wirtskellerweg“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ besteht aus

- den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),
- der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) vom 24.09.2026 festgesetzt.

Teil A Textliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Ladengebiet“ festgesetzt.

(3) Im Sondergebiet sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren, Backwaren, Metzgereiwaren, Zeitschriften und Schreibwaren.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Bekleidung, Angel- und Fischereibedarf sowie Musikbedarf.
- Ergänzende Randsortimente sind zulässig, sofern sie dem jeweiligen Hauptsortiment untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

(2) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 2,0.

(3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 8,00 m.

a) Technisch erforderliche Dachaufbauten, insbesondere Anlagen der Haustechnik, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschreiten, sofern sie gegenüber den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückversetzt angeordnet werden.

(4) Maximal zulässige Verkaufsflächen:

Die Summe der Verkaufsflächen aller im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt 1.800 m² nicht überschreiten.

(5) Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen:

a) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder, sofern ein solcher Schnittpunkt nicht vorhanden ist, bis zum oberen Abschluss der Außenwand bzw. der Attika.

b) Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK EG) darf von der für den jeweiligen Bereich festgesetzten RFOK-Bezugshöhe um maximal 0,50 m nach oben oder unten abweichen.

c) Die RFOK-Bezugshöhen werden wie folgt festgesetzt:
SO1 = 382,100 m ü. NHN
SO2 = 389,000 m ü. NHN

3 Bauweise

(1) Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

(2) Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

(2) Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können oder die keine eigenen Abstandsflächen erzeugen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Innerhalb der Anbauverbotszone im Bereich der St 2398 sind ausdrücklich Stellplätze als bauliche Anlagen zulässig.

5 Freizuhaltende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Sichtdreiecke nach RASt 06 sind dauerhaft von jeglichen sichtbehindernden Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Hindernissen freizuhalten. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Fahrbahnoberkante sind zulässig.

6 Abgrabungen und Auffüllungen

(1) Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 2,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände vor baulichen Veränderungen zulässig.

(2) Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 an das angrenzende Gelände anzuschließen.

(3) Böschungen haben spätestens an der Grundstücksgrenze auf Höhe des bestehenden Geländes vor baulichen Veränderungen zu enden.

7 Stützmauer

(1) Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe der Stützmauer wird zwischen der Oberkante der Stützmauer und dem jeweils tieferliegenden angrenzenden Gelände nach Herstellung der Geländemodellierung gemessen.

(2) An Grundstücksgrenzen ist eine Überschreitung der nach Abs. 1 zulässigen Höhe auf bis zu maximal 2,00 m zulässig, wenn der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks der höheren Ausführung der Stützmauer schriftlich zustimmt.

(3) Stützmauern sind innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone unzulässig.

8 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

(1) Parkplatzüberdachungen:

a) Überdachungen von Stellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Die Überdachungen sind als offene Konstruktionen ohne geschlossene Seitenwände auszuführen. Zulässig sind tragende Stützen sowie konstruktiv erforderliche Bauteile.

c) Die Nutzung der Überdachungen als geschlossene Garage, Lagerfläche, Verkaufsfläche oder sonstige eigenständige Hauptnutzung ist unzulässig.

d) Die Vorschriften zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie festgesetzte Sichtfelder, Leitungsrechte, Grünflächen und Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bleiben unberührt.

e) Die zulässige Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

(2) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:

a) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen sowie auf sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere auf Parkplatzüberdachungen, zulässig.

b) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so auszuführen, dass unzumutbare Blendwirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.

(3) Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen sind so anzuordnen, auszuführen und zu betreiben, dass unzumutbare Blend- und Störwirkungen auf die umliegende Bebauung sowie auf Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden.

b) Die Oberkante von an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der Attika bzw. den höchsten Dachabschluss um maximal 4,00 m überschreiten.

c) Beleuchtete, angestrahlte oder rückstrahlende Werbeanlagen an Gebäudefronten sind auf eine Werbefläche von maximal 4,00 m² je Gebäudefront zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf maximal 0,70 m senkrecht zur Fassadenfläche betragen.

d) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m über dem bestehenden Gelände vor baulichen Veränderungen und mit einer Werbefläche von maximal 20,00 m² zulässig.

e) Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blink- oder grellem Licht sind unzulässig.

(4) Dachgestaltung:

a) <u>Dachform:</u>
Zulässig sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD).

b) <u>Dachneigung:</u>
Flachdach: 0° - 5°
Pultdach: 5° - 10°

c) <u>Dachdeckung:</u>

- Dächer der Hauptgebäude sind als Gründächer auszuführen.
- Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- Ausgenommen sind technisch erforderliche Dachaufbauten, Dachausstiege, Lichtkuppeln, Entwässerungseinrichtungen, Wartungsflächen sowie konstruktiv erforderliche Befestigungsflächen.

9 <u>Einfriedungen</u>

(1) Durchgehende Sockel sind unzulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des künftig hergestellten Geländes ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten.

10 Grünordnung

(1) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

a) Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 6-7 BBodSchG zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Ober-fläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bodenaushubmaterial soll möglichst vor Ort wieder eingesetzt werden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu be-schränken (§ 1a Abs. BauGB).

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten)

Zum Bodenschutz siehe außerdem Vermeidungsmaßnahmen in Pkt. 4.1 des Umweltberichts.

Im Bereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. Bei der

Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Es ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Ab-fall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Boden-veränderungen verursacht werden.

b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2013) sind zu berücksichtigen.

c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

d) Baumpflanzungen, Begrünung der privaten Grünflächen, Beleuchtung, Glasfassaden

Auf den randlichen Grünflächen (außerhalb der festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzflächen) sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume und Sträucher zu pflanzen (planlich festgesetzte Anzahl bindend).
Die Gehölzstandorte können frei gewählt werden. Nicht zulässig sind nicht heimische Nadelgehölze. Ansonsten werden heimische Gehölze der Gehölzauswahlliste empfohlen. Soweit im Bereich des bestehenden Einkaufsmarkts die

Gehölze in den randlichen Grünflächen erhalten werden, entfällt die entsprechende Pflanzverpflichtung.
Stellplätze sind mit Bäumen der nachfolgenden Gehölzauswahlliste zu bepflanzen (auch Sorten, 1 Baum pro 10 Stellplätze).

Alle nicht überbauten privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulässig. Es ist im Bereich der Grünflächen ein natürlicher Bodenaufbau herzustellen. Folien u.ä. sind nicht zulässig.
Die nicht überbauten Grünflächen sind als möglichst extensive Wiesenflächen zu entwickeln.
Im gesamten Baugebiet ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a Bay-NatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Ab-schirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).

Große Glasfassaden von mehr als 2 m² im müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit ma-ximal 7 cm Abstand usw.).

(2) Allgemeines, Ausgleich/Ersatz

a) Allgemeines, Ausführungszeiträume, Meldung Ökoflächenkataster

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen, dar-über hinaus Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und in geringem Umfang außerhalb. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung sind in der auf die Inbetriebnahme nachfolgenden Pflanz-periode umzusetzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen.
Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (siehe nachfolgende Festsetzungen) sind durch die Gemeinde (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG) unmittelbar nach Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster zu melden.

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

i. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen (private Bauparzelle) verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

<u>Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:</u>
Im westlichen und südwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist auf dem 5 m breiten Streifen eine mindestens 2-reihige mesophile Hecke aus heimischen und standortgerechten Arten unter Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen (ausschließlich Verwendung von Gehölzen der Gehölzauswahlliste, siehe nachfolgend).
Die Gehölzpflanzungen sind naturnah zu entwickeln. Im Randbereich zu den an-grenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Heckensäume auszubilden, die durch Selbstbegrünung oder Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 zu etablieren sind.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Teilfläche von Flur-Nr. 312 der Gemarkung Erzhäuser, 124 m²):

Gemäß der Planung zum Bebauungsplan „Sonder-/Gewerbegebiet Nahversorgung Südlich der Neunburger Straße“ (Bebauungsplan wurde mittlerweile aufgehoben, die dort angesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen können nunmehr für andere Eingriffsvorhaben herangezogen werden) ist auf einer Teilfläche von 124 m² die Begründung eines Buchenwaldes basenarmer Standorte, alte Ausprägung, L 233, FFH-LRT 9110 durchzuführen.

Die Aufwertungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Grundsätzlich sind die fachlichen Vorgaben wie folgt einzuhalten:

- Die allgemeinen und die maßnahmenspezifischen Mindestanforderungen der Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK) sind zu beachten; sie stellen die Grundvoraussetzung dar, dass eine Anerkennung als Ausgleichs/Ersatzmaßnahme überhaupt möglich ist
- da ein Zielbiotoptyp geplant ist (L233), der als FFH-LRT 9110 eingestuft ist, sind die Qualitätsanforderungen an die Erreichung eines FFH-LRT gemäß Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern (LfU, 04/2022, S. 139-141 sowie Stand 04/2018) zu beachten

Zielzustand ist, wie erwähnt, der BNT L233, basenarme Buchenwälder, alte Aus-prägung, 14 WP, 3 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum; damit können 11 WP als Zielzustand anerkannt werden. Der Bestandstyp basenarme Buchenwälder soll mit der Maßnahme angestrebt werden. Die Hauptbaumart Buche soll im Altbestand später mit mindestens 75 % vertreten sein. Der Zielzustand entspricht der potenziellen natürlichen Vegetation, und kann aufgrund der Beschattung durch die angrenzenden Waldbestände im Süden und Westen etabliert werden.

Ausgangszustand:

N712, strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung (15.311 m²) und Schlagfluren, K 11 (1.840 m²)

Entwicklungsziel:

Begründung eines standortgemäßen basenarmen Buchenwaldes, LRT 9110 (BNT L 233, gesamt 124 m²)

Zeitraum bis zur Erreichung des Entwicklungszieles ca. 25 Jahre, gemessen ab bestandskräftiger Zulassung

Aufwertungsmaßnahmen (Erstgestaltung, Herstellung):
Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind geplant, die im Sinne der AH PIK, Kap. 2.3.5 und 2.3.6 geeignet sind, so dass die Maßnahmenfläche als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden kann:

- Grundfläche anerkennungsfähig: 124 m² (Erstgestaltung; Herstellung)
- Pflanzung von Buchen unter Beachtung der forstlichen Herkunftsgebiete Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m; weitere Baumarten sind gemäß der Baumarten-Matrix als Nebenbaumarten beim LRT 9160 in Abstimmung mit der Forstfachbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde untergeordnet beizumischen (u.a. Weißtanne)
- langfristige Waldentwicklung einer der natürlichen Waldgesellschaft und den An-forderungen des FFH-LRT entsprechenden Struktur durch fachlich geeignetes waldbauliches Vorgehen; das waldbauliche Vorgehen ist über den langen Ent-wicklungszeitraum bis zur Zielbereicherung kontinuierlich durch den Projektträger, in enger Abstimmung mit der Forstfachbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde, sicher zu stellen (mit Dokumentation)
- Anreicherung von Totholz durch aktives Einbringen von liegendem Totholz aus Stammstücken und /oder Wurzelstöcken (u.a. Fichte), jeweils mindestens 5 m³ an mindestens 2 Stellen, im Rahmen des Umbaus
- langfristig, nach entsprechender Bestandsentwicklung, Bereitstellung von stehendem Totholz und Biotopbäumen entsprechend des Erhaltungszustandes B (Wert innerhalb der Referenzspanne gemäß Tabelle 2 des Handbuchs der Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie , Stand 04/2018): Orientierungswert ca. 4-9 Festmeter Totholz/ha und ca. 5 Biotopbäume/ha (ältere Bäume mit einem entsprechenden Entwicklungspotenzial innerhalb eines absehbaren Zeitraums); die Biotopbäume und Biotopbaumanwärter sind zu markieren; der Totholzvorrat ist dauerhaft zu gewährleisten, so dass mit jeder Pflege- bzw. Durchforstungsmaßnahme ggf. neues Totholz in ausreichender Menge und Dimension nachzuliefern ist; natürliche Strukturen, wie aufgestellte Wurzelteller, Naßstellen, kleine

Waldlichtungen u.a., die im Rahmen der naturnahen Entwicklung der Kompensationsfläche entstehen, sind zu belassen.

ii. Gehölzauswahlliste

Folgende heimische Gehölze werden empfohlen, soweit ausreichend Wuchs- bzw. Standraum vorhanden ist. Für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind diese Gehölzarten zwingend zu verwenden.

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

In den privaten Grünflächen werden außerdem Obstbäume als halb- oder Hochstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossene Pflanzungen integriert (mesophile Heckenpflanzung als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme):
  Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

   Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde eine frühere Freigabe erteilt (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).
   Für Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG hingewiesen.

2. Bodenschutz

   Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung innerhalb oder außerhalb des Plangebietes zuzuführen.
   Die Zwischenlagerung von Oberboden ist in maximal 2,0 m hohen Mieten vorzunehmen. Die Bodenmieten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zwischenbegrünung) in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

   Bei Oberbodenarbeiten sollen insbesondere folgende technische Regelwerke beachtet werden:

   - DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“
   - DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“
   - DIN 18300 „Erdarbeiten“

   Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche vorgesehen ist.
   Bei Auffüllungen darf nur zulässiges und unbelastetes Material verwendet werden.
   Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes wird ergänzend auf die Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen:
   https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm

3. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG).
Der belastete Aushub ist getrennt zu halten und ordnungsgemäß zu sichern (z. B. Zwischenlagerung in dichten Containern mit Abdeckung). Die Aushubarbeiten sind ggf. zu unterbrechen, bis der weitere Umgang mit dem Material abgestimmt ist.

4. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser sowie auf die Erlaubnispflicht für Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet oder umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind gegebenenfalls vorzusehen.

Zum Schutz vor Starkniederschlägen und Überflutungen wird empfohlen:

- Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Kellerlichtschächte, Tiefgaragenzufahrten) ausreichend über Gelände- bzw. Straßenoberkante anzuordnen
- Keller und Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

5. Niederschlagswasser

Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich
(Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 und § 37 Abs. 1 WHG).

Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden. Eine Ableitung auf fremde oder öffentliche Grundstücke ist unzulässig.
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern oder zu nutzen (z. B. über Retentionsanlagen oder Zisternen). Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Beim Einsatz von Zisternen für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV), insbesondere § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6, einzuhalten. Hierbei ist insbesondere auf

- die strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen
- die Kennzeichnung entsprechender Zapfstellen

zu achten.

Ergänzend wird auf folgende Regelwerke hingewiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind entsprechende Anträge beim zuständigen Landratsamt zu stellen.

6. Elektroversorgung und Telekommunikation
   Im Bereich von Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV, Ausgabe 1989) zu beachten.
   Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen über Erdkabel.
   Für Kabelhausanschlüsse sind marktübliche Einführungssysteme zu verwenden, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Energieeinsparung und erneuerbare Energien
   Die Gemeinde empfiehlt die Umsetzung energieeffizienter Bauweisen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere:
   - Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
   - Solarthermieanlagen zur Warmwasserbereitung
   - Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Blockheizkraftwerke)
   - Heizsysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe (z. B. Pellets oder Hackschnitzel)

Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist bei gewerblichen sowie privaten Neubauten die Installation von Photovoltaikanlagen erforderlich, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) enthält zudem spezifische Anforderungen an den Brandschutz sowie an Abstände, die bei der Installation von Photovoltaikanlagen beachtet werden müssen.

Der Einsatz von Geothermieanlagen ist grundsätzlich zulässig, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Es wird auf die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen hingewiesen.

8. Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normenwerke können zusammen mit dem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.
Die entsprechenden Normen sind zudem beim Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA) archivmäßig hinterlegt.

9. Hinweis zu Immissionen
Während der Bauphase sowie durch den späteren Betrieb des Ladengebietes ist mit Geräusch-, Staub-, Geruchs-, Licht- und sonstigen Immissionen zu rechnen. Die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bleiben unberührt.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere durch Geräusche, Gerüche, Staub und Erschütterungen, auch zeitweise in den Abendstunden, an Wochenenden oder während der Erntezeit auftreten. Diese sind hinzunehmen, soweit sie die gesetzlichen Anforderungen einhalten.

10. Überbaubare Grundstücksflächen
Entlang der St 2398 verläuft gem. Planzeichnung eine Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) mit einer Breite von 20 m sowie eine Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG) mit einer Breite von 40 m.