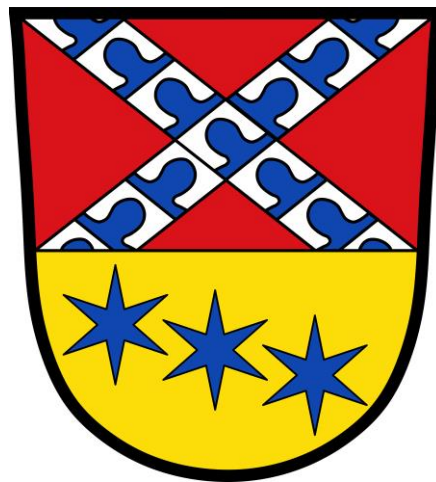


Bebauungsplan
**“Neubau EDEKA Markt“
in Deining**

Flurnummer 515/3
Gemarkung Deining

Gemeinde Deining



Fassung vom 12.02.2020

TEIL B

zusätzliche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

Zusätzliche textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Das Sondergebiet dient überwiegend der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß: 0,8.
Wandhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß: 6,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen sowie Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 14 BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zur Energieversorgung, zum Schallschutz und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser zulässig.

4. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

5. Gestaltung

5.1. Dächer

Dachform: Flachdach
Dachneigung: 0 - 5 °
Dachdeckung: gedeckte Farben, Dachbegrünung

6. Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Baubegleitende Maßnahmen

7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen (V1)

Die westlich und südöstlich angrenzenden Biotopstrukturen, die im FFH-Gebiet Nr. 6935-371 liegen, sind während der Baumaßnahmen fachgerecht durch einen Bauzaun zu schützen.

Für die Schutzmaßnahmen werden die allgemein gültigen Regeln der Technik zugrunde gelegt.

7.1.2 Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrung wird gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

7.1.3 CEF-Maßnahme: Umsiedlung der Gemeinen Nachtkerze durch Sodenverpflanzung im Mai 2020

Im Mai 2020 sind die im Eingriffsbereich vorkommenden Soden der gemeinen Nachtkerze (*Oenothera biennis*) durch die ökologische Baubegleitung zu markieren und durch eine geeignete Firma fachgerecht auf zuvor ausgewählte Standorte auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 126 zu versetzen.

7.1.4 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen. Nur die für die spätere Humusierung der Grünflächen benötigte Menge ist an geeigneten Standorten im Baubereich – außerhalb des Überschwemmungsbereichs (HW 100) - zwischenzulagern. Angrenzende naturschutzrelevante Standorte (Retentionsmulde, Erlenbruchwald) sind für die Lagerung auszuschließen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung mit tiefwurzelnden Pflanzen zum Erosionsschutz vorzusehen.

7.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Die Beläge der Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen auszuführen, die ein nachgewiesenes und bescheinigtes Schadstoff-Rückhaltevermögen aufweisen und zur regelmäßigen Bereinigung rückgehaltener Schadstoffe (aus Abrieb, Feinstaub, Schmiermitteln oder Treibstoffen aufgrund hoher Kfz-Frequentierung) geeignet sind. Dimensionierung von entwässerten Verkehrs- und Dachflächen sowie des aufnehmenden Grünflächen-Rigolen-Systems und deren bauliche Ausführungen sind nach den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW vom 17. Dez. 2008) vorzusehen.

7.3 Behandlung von Oberflächenwasser

Zur Versickerung des Dach-Niederschlagswassers sind 2 Rigolen in die geplanten Grünflächen einzubauen. Eine Rigole ist im Bereich der westlichen Grünfläche, die andere ist in der südlich des Gebäudes anschließenden Fläche vorzusehen. Der Überlauf der Rigolen ist über die angrenzende Grünfläche abzuleiten. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Entwässerung der Parkplätze erfolgt durch flächenhafte Versickerung in die geplanten westlichen und südlichen Grünflächen.

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

7.4 Pflanzbindungen und Ansaaten

7.4.1 Westlicher Bereich nahe der Aue

Als Eingrünung und Übergang in die freie Landschaft ist nach Westen hin eine standortgerechte und naturnahe lineare Gehölzstruktur bestehend aus Bäumen 1. Ordnung, Gehölzgruppen zu schaffen.

Folgende Baum- und Straucharten stehen zur Auswahl:

Bäume 1. Wuchsordnung – autochthone Herkunftsregion Nr. 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ - Mindest-Qualität: Hochstamm, 3 x v mDb, StU 14-16 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle

Straucharten – Auegehölze, autochthone Herkunftsregion Nr. 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ – Mindest-Qualität: v.Str. H 100- 150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide'
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball

Der Rigolenbereich ist nicht zu bepflanzen, sondern mit einer salzverträglichen Bankettmischung unter Verwendung einer Regioaatgutmischung mit Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“ anzusäen.

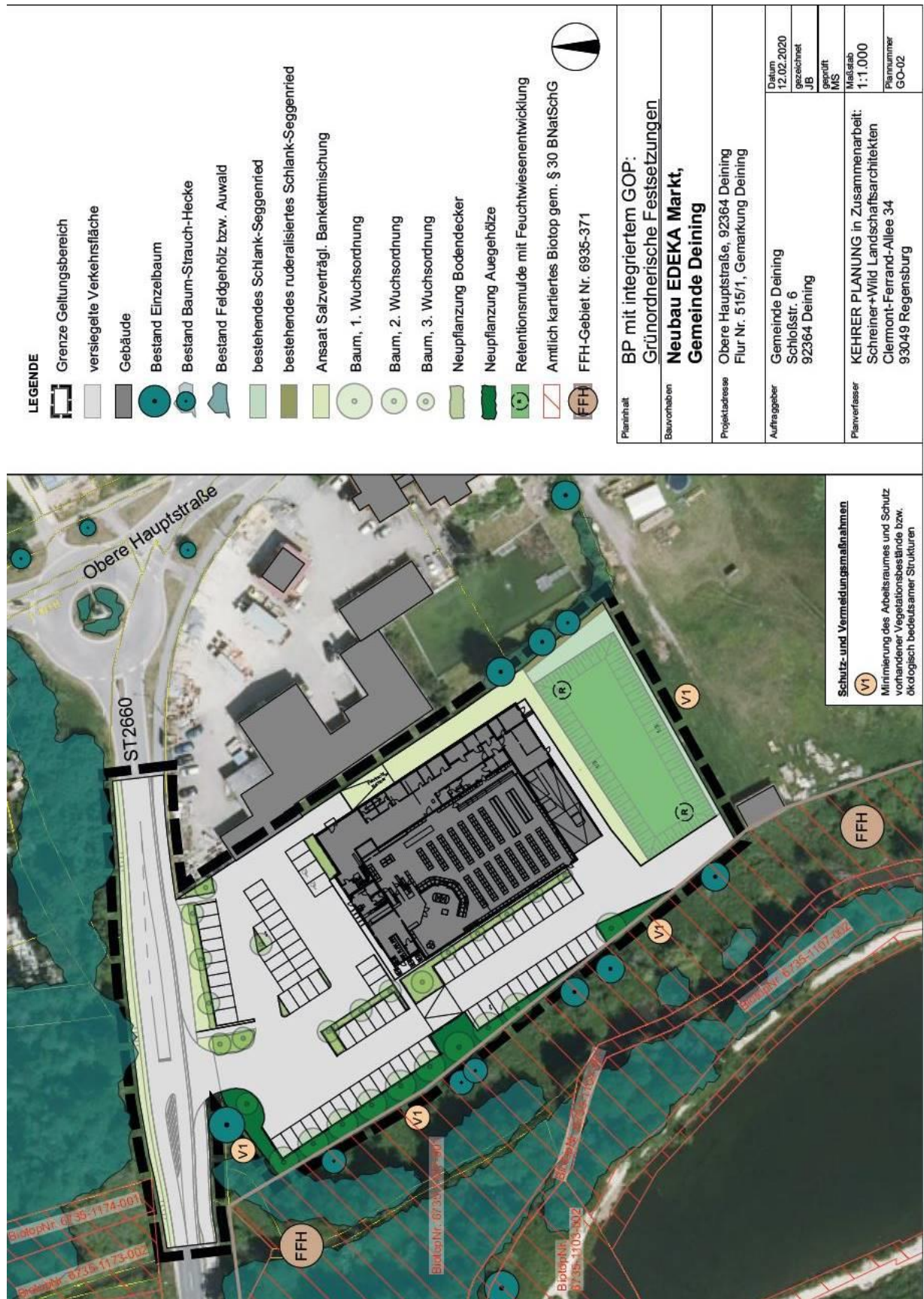


Abbildung 1: Grünordnungsplan.

7.4.2 Grünflächen innerhalb des Parkplatzes

Im Bereich des Parkplatzes und der Zufahrt sind gemäß Planeintrag Baumpflanzungen mit Arten folgender Liste vorzunehmen:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v mDb, StU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn	6-12	4-6
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Amerik. Stadtlinde	8-12	4-6

Entlang der Gebäudesüdwestseite sind gemäß Planeintrag Baumpflanzungen mit Arten folgender Liste vorzunehmen:

Bäume 3. Wuchsordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v mDb, StU 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche	12-15	2,5-3
<i>Acer platanooides</i> 'Columnare Typ 1'	Säulen-Spitzahorn	8-10	2-3

Kleinsträucher/ Bodendeckerarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carex pendula</i>	Riesen-Segge
<i>Hypericum hookerianum</i> 'Hidcote'	Johanniskraut
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense'	Liguster 'Lodense'
<i>Rubus odoratus</i>	Zimthimbeere
<i>Salix purpurea</i> 'Nana'	Hänge-Purpurweide
<i>Spiraea betulifolia</i>	Birkenblatt-Spiere

Alternativ zu den Kleinsträuchern kann eine salzverträglichen Bankettmischung unter Verwendung einer Regiosaatgutmischung mit Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“ angesät werden.

7.4.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

7.4.4 Retentionsmulde

Im Abgrabungsbereich der geplanten Retentionsmulde ist eine dort gegebenenfalls auftretende Torfschicht zu belassen. Eine Dränschicht aus Schotter o.ä. für den

Retentionsausgleich zum besseren Wasserabfluss am Beckengrund ist nicht zulässig, da ansonsten keine Entwicklung zu einer naturnahen Feuchtwiese stattfinden kann. Die Mulde ist mit einer 8 -10 cm starken Schicht aus bauseits vorhandenem Oberboden zu überdecken und abschließend mit einer Feuchtwiesenmischung anzusäen, unter Verwendung von Regiosaatgut, Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“, bestehend aus 30% Blumen und 70% Gräsern. Im tiefsten Bereich (70 cm unter GOK) ist Sukzession zuzulassen – zur Ansiedlung von umliegenden Feucht- und Nasswiesenarten.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d. h.:

- 2-malige Mahd der Wiesenbereiche ab 15.06. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts; im Sohlenbereich reicht eine einmalige Mahd ab Mitte September aus.
 - Verzicht auf organische und anorganische Düngemittel, kein Ausbringen von Gülle.
- Die Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten – mit flachen Böschungen im Verhältnis von mindestens 1: 3.

7.4.5 Ansaat mit salzverträglicher Bankettmischung

Grünflächen entlang der Staatsstraße St 2660 sowie die Durchfahrt entlang der östlichen Grenze und der Streifen nördlich der Retentionsmulde sind mit einer salzverträglichen Bankettmischung (Regiosaatgut mit Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“) anzusäen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen, d. h.:

- 3-malige Mahd der Wiesenbereiche ab 15.05., 15.07. und 15.09. mit Abtransport des Mähguts

7.5 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Um den Eingriff kompensieren zu können, ist laut Eingriffsregelung eine Fläche von insgesamt 10.673 m² notwendig.

Der Ausgleichsbedarf kann nicht intern abgedeckt werden. Er erfolgt extern auf folgenden gemeindlichen Flurstücken:

- Kompensationsfläche: Fl.Nr. 126, Gemarkung Deining: 1.793 m² (≙ 100%)
- Anrechenbare Ökokontofläche: Fl.Nr. 1203, Gemarkung Leutenbach: 6.689 m² (≙ 80%)
- Kompensationsfläche: Fl.Nr. 836, Gemarkung Döllwang: 2.527 m² (≙ 80%)
- Kompensationsfläche: Fl.Nr. 837, Gemarkung Döllwang: 1.884 m² (≙ 80%)

Aufgrund der nur 80%igen Aufwertbarkeit der Ökokontoflächen und der beiden Grundstücke Fl.Nr. 836 und 837, Gemarkung Döllwang, ist ein anrechenbarer Flächenanteil von insgesamt 8.880 m² für das Bauvorhaben nötig.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplans dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG).

Bestand auf Fl.Nr. 126, Gem. Deining:

Es handelt sich um eine neu geschaffene Retentionsmulde im Talraum der Weißen Laber, ca. 900 m nördlich des Eingriffsbereiches gelegen. Die Fläche ist zu 100% aufwertbar, da es sich um ehemaliges Grünland handelt, welches zum Zeitpunkt der Begehung bereits als Mulde ausgebildet war. Aufwertbar ist der gesamte Bereich zu 100%.

Zusätzlich ist die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme (Sodenverpflanzung) zum Erhalt des Nachtkerzenschwärmers auf der Fläche umzusetzen.



Abbildung 2: Retentionsmulde an der Weißen Laber auf Fl.Nr. 126 – Aufnahme vom 28.11.19

Bestand auf Fl.Nr. 1203, Gem. Leutenbach:

Es handelt sich um die Ökokontofläche Nr. 4 der Gemeinde Deining mit einem Strukturreichen Nadelholzforst als Ausgangszustand. Die Fläche besitzt nur eine 80%igen Aufwertbarkeit.

Bestand auf Fl.Nr. 836, Gem. Döllwang:

Das im Besitz der Gemeinde Deining befindende Grundstück, weist den Ausgangszustand Nadelwald auf. Die Fläche besitzt nur eine 80%igen Aufwertbarkeit.

Bestand auf Fl.Nr. 837, Gem. Döllwang:

Das sich im Besitz der Gemeinde Deining befindende Grundstück, weist den Ausgangszustand Nadelwald auf. Die Fläche besitzt nur eine 80%igen Aufwertbarkeit.

7.6 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ziele und Maßnahmen sind auf den beiden Flächen vorgesehen:

Fl.Nr. 126, Gem. Deining:

Ziel: Verbesserung des Feuchtlebensraumkomplexes an der Weißen Laber durch gezielte Sukzession im neu geschaffenen Retentionsbereich.

Maßnahmen:

- Entwicklung eines Mosaiks aus Feuchtwiesen sowie feuchten Hochstaudenfluren;
- Förderung eines Erlensaumes entlang der neu entstandenen Böschungen;
- Schaffung eines Lebensraumes für den Nachtkerzenschwärmer.

Pflege:

Mahd der feuchten Wiesenbereiche 1x/ Jahr ab 15. September mit Abtransport des Mähguts. Gehölzentwicklung im Wiesenbereich ist zu vermeiden.

Jegliche Düngung – sowohl chemisch als auch organisch – ist ausgeschlossen.

Durch Sukzession angefallene Erlen in den neuen Böschungsbereichen sind zu belassen zur Verminderung der Erosion.

Fl.Nr. 1203, Gem. Leutenbach:

Ziel ist die Entwicklung eines basenreichen Buchenwaldes alter Ausprägung.

Durch Waldumbau, Pflegemaßnahmen sowie Pflanzungen wird der Fichtenforst zu einem naturnahen Wald entwickelt.

Der Antrag für das Ökokonto wurde am 12.09.19 durch die Gemeinde Deining gestellt. Mit Abbuchung der Gesamtfläche von 6.689 m² für das Bauvorhaben „EDEKA-Markt Deining“ bleibt keine Restfläche vorhanden.

Fl.Nr. 836, Gem. Döllwang:

Ziel ist die Entwicklung eines basenreichen Buchenwaldes alter Ausprägung.

Durch Waldumbau, Pflegemaßnahmen sowie Pflanzungen wird der Fichtenforst zu einem naturnahen Wald entwickelt.

Die Gesamtfläche von 2.527 m² wird zur externe Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben „EDEKA-Markt Deining“.

Fl.Nr. 837, Gem. Döllwang:

Ziel ist die Entwicklung eines basenreichen Buchenwaldes alter Ausprägung.

Durch Waldumbau, Pflegemaßnahmen sowie Pflanzungen wird der Fichtenforst zu einem naturnahen Wald entwickelt.

Eine Teilfläche von 1.884 m² wird zur externen Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben „EDEKA-Markt Deining“. Die verbleibende ein Restfläche von 606 m² steht der Gemeinde Deining für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

8. Abwasserbeseitigung

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal geleitet und der zentralen Kläranlage Deining zugeführt. Für die Schmutzwasserbeseitigung gelten die

Satzungen der Gemeinde Deining.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Rigolen gesammelt und versickert. Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird durch die Neigung des Geländes nach Westen geleitet über die belebte Bodenzone zur angrenzenden Grünfläche geleitet, wo es über die belebte Oberbodenzone versickert.

9. Altlasten und Verdachtsflächen

Nach Auskunft des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

10. Bauliche Maßnahmen

Wegen der sehr inhomogenen Baugrundverhältnisse und zum Teil tiefreichenden Böden mit schlechter Tragfähigkeit sollen bauliche Anlagen auf Streifenfundamenten im Talsand gegründet werden. Für eine Gründung im Talsand ist es erforderlich, die Fundamente mittels Brunnen zu vertiefen. Die Fundamente müssen als bewehrte Balken ausgeführt und die Lasten über Brunnen oder Pfeiler aus dem ausreichend tragfähigen Boden abgetragen werden. Bei der Brunnengründung erfolgt der Aushub der Grube zum Schutz von Brunnenringen. Bei der Brunnengründung werden gelochte Brunnenringe und Fließbeton verwendet, damit auch beim Aushub entstehende Hohlräume außerhalb der Brunnenringe verfüllt werden. Da die Beurteilung des Bodens hinsichtlich seiner Tragfähigkeit schwierig ist, ist bei der Herstellung der ersten Brunnen zur endgültigen Festlegung der Gründungssohle ein Baugrundgutachter heranzuziehen. Die Brunnen sollten auf allen Seiten mindestens 0,5 m in den Talsand einbinden. Bauliche Anlagen werden nicht unterkellert. Sofern Bauteile ins Grundwasser einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

11. Geothermie

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

12. Hochwasser-Retentionsraumausgleich

Der Hochwasserretentionsraumverlust ist im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln und vollumfänglich intern auf der Flurnummer 515/3, Gemarkung Deining und extern auf der Flurnummer 126, Gemarkung Deining, auszugleichen.

13. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 219131 / 2 vom 16.12.2019 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den

Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

14. Straßenbau

Folgende Flurstücke sind durch die Planung der Erschließungsstraße teilweise betroffen: Fl. Nr. 511, Fl. Nr. 513, Fl. Nr. 514/2 und Fl. Nr. 606/3 Gemarkung Deining. Das im Plan markierte Sichtdreieck ist von jeglichen Sichtbarrieren (z. B. Bepflanzungen) freizuhalten. Die Fundamente des Straßenbaus (Betonkeil Randsteine, Punktfundamente Straßenlampen) sind vom angrenzenden Grundstückseigentümer zu akzeptieren.

15. Archäologische Bodenfunde

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf..

16. Altbergbauliche Relikte

Sollten bei den Bau- und Erschließungsarbeiten altbergbauliche Relikte auftreten, so sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

TEIL C

Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke wird – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Deining sind einzuhalten.

Hinweis zum Grundwasserabfluss:

Die bauliche Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserabfluss, da das geplante Gebäude nicht unterkellert wird. Mögliche Stabilisierungsmaßnahmen des Bodens werden vom Bodengutachter nachgereicht und in die Festsetzungen übernommen.

Deining, den _____

Scherer, 1. Bürgermeister
Gemeinde Deining
Schloßstraße 6, 92364 Deining