

Gemeinde Bockhorn



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39

Sonstiges Sondergebiet

"Vollsortimenter Bockhorn"

der Gemeinde Bockhorn

Begründung

Planungsstand: 08.05.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 24.01.2025 von Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH und Angaben zur „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung - saP“ vom 28.04.2025 vom Naturgutachter Robert Mayer

München, 08.05.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Iking', is positioned above a horizontal line.

Michael Iking
MKNG Architektur GmbH
Bauerstraße 15
80796 München

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ENTWICKLUNG UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Entwicklung der Planung.....	3
1.3	Überörtliche Planungen.....	3
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	3
1.3.2	Regionalplanung	4
1.4	Lage im Gemeindegebiet.....	5
1.5	Baubestand und Nutzung	6
1.6	Altlasten.....	6
1.7	Erschließungssituation	6
2.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler.....	6
3.	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Städtebauliche Ordnung	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche sowie Abstandsflächen..	7
3.1.3	Bauliche Gestaltung.....	8
3.1.4	Werbeanlagen/Hinweisschilder	8
3.1.5	Grünordnungskonzept.....	8
3.1.6	Grundlagen	9
3.1.7	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	9
3.1.7.1	Grundlagen und Entwicklungsziele.....	9
3.1.7.2	Straßenraumbegrünung	9
3.1.7.3	Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes.....	10
3.1.8	Umweltbericht.....	10
3.1.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	10
3.1.10	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	10
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE.....	11
5.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	11
6.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
6.1	Verkehrskonzept	11
6.1.1	ÖPNV	11
6.1.2	Motorisierter Individualverkehr.....	11
6.1.3	Fuß- und Radwege	11
6.1.4	Ruhender Verkehr	12
6.1.5	Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen	12
6.1.6	Verkehrsuntersuchung.....	12
6.2	Technische Infrastruktur.....	12
7.	SCHALLSCHUTZ.....	12
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	14

1. ANLASS, ENTWICKLUNG UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 172 (teilweise) der Gemarkung Bockhorn

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt aufgrund der bislang unzureichenden Nahversorgung im Gemeindegebiet, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage in Bockhorn, ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festzusetzen. Im SO soll ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Außerdem sollen im SO freistehende Werbeanlagen zulässig sein.

Diese Planung entspricht dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde. Insbesondere legt die Gemeinde auch Wert darauf, dass der zulässige Einzelhandel realisiert wird, weil damit die von der Gemeinde für ihre Einwohner angestrebte Versorgung ermöglicht und gesichert wird.

1.2 Entwicklung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung vom 14.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Vollsortimenter Bockhorn" gefasst.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, damit der Bebauungsplan dem sog. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

1.3 Überörtliche Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Bockhorn dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP 2023 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2023, Ziff. 3.1 (G)). Ein weiterer Grundsatz des LEP 2023 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Vermeidung der Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2023, Ziff. 3.3 (G)). Nach Ziff. 3.3 (Z) ist es ein

Ziel des LEP 2023, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat nach LEP 2023, Ziff. 5.3.2. (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen; nach der Begründung des LEP 2023 setzt eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr voraus. Dabei sind nach LEP 2023, Ziff. 5.3.1 (Z) Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz bzw. überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

Diesen Grundsätzen und Zielen des LEP 2023 wird vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzte Wohnbebauung an. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Der Standort ist also städtebaulich integriert. Außerdem soll im SO ein Lebensmittelmarkt (Nahversorger als Vollsortimenter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) entstehen.

1.3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Bockhorn liegt in der Region München (Region 14).

Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans, in allen Gemeinden die örtliche Grundversorgung mit Waren zu gewährleisten, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.2.1 (Z)¹). Außerdem wird den Grundsätzen des Regionalplans, die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah zur Verfügung zu stellen sowie eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.1 und 3.2 (G)).

1.5 Baubestand und Nutzung

Die aktuelle und geplante Nutzung wurde unter Punkt 1.1 Anlass, Entwicklung und Ziel der Planung beschrieben.

1.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

1.7 Erschließungssituation

Individualverkehr:

Die Gemeinde Bockhorn liegt ca. 5 km östlich der Kreisstadt Erding und kann über die Bundesstraße B388 und die Staatsstraße St2084 mit dem Auto erreicht werden. Zusätzlich verlaufen die Kreisstraßen ED15, 20 und 27 durch das Gemeindegebiet.

Der Geh- und Radweg in Richtung Unterstrogn wird ausgebaut, sodass der Lebensmittelmarkt sowohl aus dem Hauptort als auch aus Unterstrogn zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sicher erreicht werden kann.

ÖPNV:

Der Hauptort Bockhorn ist über die Linien 561, 562 erreichbar.

Mit dem Bus ist die Gemeinde von der S-Bahnhaltestelle S2 in Erding durch die Verbindungen der Linien 561, 562, 564, 565 zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 200 m vom Lebensmittelmarkt entfernt und fußläufig gut erreichbar.

2. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmäler.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliche Ordnung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Die flächenmäßige Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht der Regelung in Ziff. 5.3.1. (Z) LEP 2023.

Außerdem sollen im SO zwei freistehenden Werbeanlagen zulässig sein. Die Festsetzungen zu Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen nehmen auf das Ortsbild Rücksicht.

An der östlichen und südlichen Fassade sollen Werbeanlagen nicht zulässig sein, um störende Lichtemissionen zum geplanten Wohngebiet zu vermeiden und den Ortsrand ansprechend zu gestalten. Zusätzlich sollen diese Fassaden vollflächig mit „Parthenocissus quinquefolia“ (Wilder Wein) begrünt werden, um das Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandelsmarkt auch optisch in Einklang zu bringen und den Ortsrand zusätzlich einzugrünen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche sowie Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die im SO festgesetzte GRZ überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Orientierungswerte für Obergrenzen für sonstige Sondergebiete geringfügig. Dies wird aufgelockert durch die Festsetzung der Begrünung der östlichen und südlichen Fassade.

Diese Festsetzungen sollen insgesamt sicherstellen, dass das Grundstück einerseits sinnvoll genutzt werden kann; andererseits sollen sie der Wirkung einer zu dichten und massiven Bebauung am Ortsrand entgegenwirken und darüber hinaus den ressourcenschonenden Umgang mit Bauland festsetzen.

Im SO wird eine maximale Traufhöhe baulicher Anlagen von 7,0 m über OK nördlich angrenzender „Unteren Hauptstraße“ festgesetzt. Der Begriff der Traufhöhe wird in den Festsetzungen durch Text definiert; dies entspricht den Vorgaben des § 18 BauNVO. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind damit Traufhöhen zulässig, die die geplante Nutzung ermöglichen.

3.1.3 Bauliche Gestaltung

Glas-, Putz- und Holzfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig. Die Süd- und Ostfassade (Orientierung zum Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans) sind großflächig und min. zu 85% im Bereich von Putzfassaden mit einem Rankgerüst oder einer Rankhilfe auszuführen und dauerhaft mit *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein) zu begrünen.

Die eingehaute Anlieferung ist mit einer Betonfassade zulässig und min. zu 85% mit einem Rankgerüst oder einer Rankhilfe auszuführen und dauerhaft mit *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein) zu begrünen.

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Das Dach ist als Folien- Bitumen- oder extensives Gründach auszuführen. Das Dach mit Ausnahme der Überdachung der Anlieferung ist mit einer Anlage zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie auszuführen, um den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie aus gestalterischen Gründen die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten. Dachaufbauten dürfen aus gestalterischen Gründen eine Höhe von 3,5 m über Dachhaut nicht überschreiten und müssen 1,0 m von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

Das Dach kann zum Schutz der Kunden im westlichen Bereich bis zu 2,00 m auskragen.

Auffüllungen und Abgrabungen des nahezu ebenen Geländes sind bis zur Oberkante der nördlich angrenzenden „Unteren Hauptstraße“ zulässig.

3.1.4 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Die Möglichkeit zu werben wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Damit wird den Bedürfnissen des Betreibers nach einer angemessene Werbung Rechnung getragen aber auch dafür gesorgt, dass das Vorhaben ansprechend gestaltet und durch die Werbeanlagen das Ortsbild und die angrenzende geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

3.1.5 Grünordnungskonzept

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden

Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind unverzüglich zu ersetzen

3.1.6 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

3.1.7 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

3.1.7.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen sowie Begrünung der Fassaden im Süden und Osten).
- Durchgrünung der geplanten Stellplatzanlage durch Baumstandorte und Bodendecker
- Verwendung von versiegelungsoffenen Oberflächen

3.1.7.2 Straßenraumbegrünung

Um im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung flexibel auf die konkrete Gebäudeplanung reagieren zu können, wird festgesetzt, dass vom festgesetzten Standort jeweils bis zu 5 m abgewichen werden kann. Hinsichtlich der Baumart und Baumsorte wird festgesetzt, dass eine als Straßenbaum geeignete Laubbaumart 1. + 2. Wuchsordnung zu verwenden ist. Eine entsprechende Begrenzung auf Bäume, die als Straßenbaum geeignet sind, erfolgt auch im Hinblick auf die Baumsorte. Die Begriffe der Baumart und der Baumsorte sind botanisch bestimmt. Dies gilt ebenfalls im Hinblick auf die Festsetzung von Bäumen, die als Straßenbaum geeignet sind. Es wird damit auch die Verwendung von Baumarten und Baumarten ermöglicht, die gegenüber dem Klimawandel tolerant sind.

3.1.7.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Abschirmung der geplanten Fläche des SO zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze wurden zur Straßenrandeingrünung drei Baumstandorte festgesetzt. Die Artenauswahl wird bei Bäumen generell auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt. Am westlichen Rand des Planungsgebietes wurde entlang der Parkplätze eine Eingrünung mit Sträuchern festgesetzt. Am südlichen Rand des Planungsgebietes wurde eine teilweise Begrünung der Fassade sowie eine Eingrünung mit Sträuchern festgesetzt, um einen angemessenen Übergang in die südlich angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten. Am östlichen Rand des Planungsgebietes wurde eine teilweise Begrünung der Fassade festgesetzt.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes werden weitere textliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Sondergebietes sicherstellen. Insgesamt müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 6 Bäume gepflanzt werden.

3.1.8 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

3.1.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht.

Das den Ausgleichsflächen vorgelagerte private Grundstück wird mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Gemeinde und den „gefangenen Grundstücksteilen“ im Osten belastet.

3.1.10 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geklärt, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Entsprechende Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ erfolgen im Umweltbericht. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde ein Hinweis auf erforderliche Maßnahmen bei

Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Für den geplanten Lebensmittelmarkt besteht im Gemeindegebiet Bedarf. In dem Hauptort Bockhorn gibt es bislang nur eine Bäckereifiliale. Die Auswirkungen solcher Betriebe auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Bockhorn und der benachbarten Gemeinden wurden sachverständig untersucht. Die CIMA kommt in ihrer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bockhorn“ vom 13.11.2023 im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Zusammenfassend konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inkl. Backshop im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen resultieren und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist sichergestellt.

6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

6.1 Verkehrskonzept

6.1.1 ÖPNV

Erläuterungen zu diesem Punkt wurden unter *Punkt 1.7* dargestellt.

6.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Erläuterungen zu diesem Punkt wurden unter *Punkt 1.7 Erschließungssituation* dargestellt.

6.1.3 Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet ist über die geplante und im Umgriff dargestellte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der unteren Hauptstraße erreichbar. Die neu geplante Verbindung schließt an die vorhandenen Wegführungen an.

6.1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zulässig. Die zu errichtende Mindestanzahl richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

6.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Außer der geplanten Anbindung sollen keine weiteren Grundstückszufahrten von der unteren Hauptstraße zum Plangebiet möglich sein, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Alle Stellplätze sollen grundsätzlich ihren Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung leisten und dürfen deshalb nicht überdacht und nicht versiegelt werden bzw. sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.1.6 Verkehrsuntersuchung

Auch die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr werden sachverständig untersucht. Der Sachverständige Gevas Humbert und Partner hat seinen Bericht im Dezember 2023 erstellt. Dieser Bericht liegt den Unterlagen bei.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers kann durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschatz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96 m³/ Stunde über zwei Stunden). Eine über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge ist durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen.

7. SCHALLSCHUTZ

Im Umfeld des Plangebietes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung bzw. soll durch den Bebauungsplan „Wohnen südlich der Unteren Hauptstraße“ in einem WA-Gebiet geschaffen werden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Recyclinghof, die Freiwillige Feuerwehr Bockhorn und der Bauhof.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplante Nutzung des Lebensmittelmarktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt auszuarbeiten.

Untersuchungsergebnisse:

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aufgrund des Betriebs des geplanten Lebensmittelmarktes mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

Während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) berechnen sich Beurteilungspegel von maximal 44 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird im geplanten und bestehenden WA-Gebiet um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Auf die Ermittlung der Geräuschvorbelastung kann durch die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für WA-Gebiete von mehr als 6 dB(A) verzichtet werden.

Die gemäß der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Pegelspitzen (Maximalpegelkriterium) können ebenfalls eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen:

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die nächtliche Betriebsruhe einschl. des Ausschlusses der Anlieferung zur Nachtzeit dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich **6.565 m²**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Geh- und Radweg) **710 m²**

Grünflächen

öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün 382 m²

Fläche für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen 1.173 m²

Summe Grünflächen **1.555 m²**

Nettobauland **4.300 m²**