Gemeinde Weitramsdorf
Landkreis Coburg

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“

Begründung zum Bebauungsplan
i.d.F. vom 13.12.2023

E N T W U R F

Entwurf:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans 4
2. Verfahrensstände Bauleitplanung 4
3. Geografische Übersicht Ausgangssituation / Eigentumsverhältnisse 5
4. Räumlicher Geltungsbereich 6
5. Städtebauliche Entwicklung 7
6. Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 8
6.1 Übergeordnete Planungen 8
6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) 8
6.1.2 Regionalplan Oberfranken-West 9
6.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 9
6.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 10
6.3 Naturschutzrecht 10
6.4 Wasserhaushalt 10
6.5 Boden und Altlasten 11
6.6 Denkmalschutz 11
7. Immissionsschutz 12
8. Geologie 12
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung 12
9.1 Verkehrserschließung 12
9.2 Elektrizitätsversorgung 13
9.3 Wasserversorgung 13
9.4 Abwasserentsorgung 13
9.5 Gasversorgung 14
9.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt 14
9.7 Brandschutz 14
9.8 Abfallrecht 14
10. Festsetzungen durch Textgeplante bauliche Nutzung 15
10.1 Art der baulichen Nutzung 15
10.2 Maß der baulichen Nutzung 15
10.3 Bauweise 16
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen 16
10.5 Abstandsfläche 16
10.6 Dachgestaltung 16

10.7 Regenerative Energien ... 16
10.8 Werbeanlagen ... 17
10.9 Außenanlagen ... 17
10.10 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützwände ... 17
10.11 Einfriedungen/Absturzsicherungen ... 17
10.12 Wasserhaushalt ... 18
10.13 Festsetzungen zur Grünordnung ... 18
10.14 Artenliste ... 19
10.15 Nachrichtliche Übernahmen ... 19
11. Umweltbericht ... 19
11.1 Einleitung ... 20
11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung ... 20
11.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung ... 20
11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 20
11.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung ... 21
11.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter ... 21
11.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze ... 22
11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild ... 22
11.2.5 Schutzgut Boden ... 23
11.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft ... 23
11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 24
11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ... 24
11.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern: 24
11.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung ... 24
11.4.3. Grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück ... 25
11.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 26
12. Träger öffentlicher Belange ... 27
13. Zusammenfassung ... 28

1. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

1.1 Anlass und Bedarf

Die Gemeinde Weitramsdorf verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Für den Gemeindeteil Weidach besteht durch den angesiedelten Lebensmittel Vollsortiment-Markt sowie eines Discounters eine ausreichende, wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel.

Für den Gemeindeteil Weitramsdorf besteht eine solche Versorgung nicht. Der ehemals vorhandene Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Weitramsdorf ist seit vielen Jahren geschlossen, anstelle dessen werden dort Getränke verkauft. Aufgrund der beschränkten Flächenverhältnisse konnte bisher keine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandels im Ort erfolgen.

Das Planungsgebiet soll den Bedarf der wohnortnahen Nahversorgung im Gemeindeteil Weitramsdorf decken.

1.2 Erfordernis

Nach gängiger Rechtsprechung beginnt die Einordnung eines Einzelhandelsbetriebes als großflächig ab einer Verkaufsfläche von 800 m². Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Sondergebieten zulässig, sofern sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Bei dem geplanten Vorhaben ist die Höchstgrenze für Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten überschritten, weshalb das Gebiet als Sondergebiet auszuweisen und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren, in diesem Bereich in eine Sonderbaufläche zu ändern ist.

1.3 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ verfolgt das Ziel, die Umwandlung bestehender Gewerbestrukturen zu einem Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmittel Vollsortiment-Markt, Backshop sowie Getränkemarkt zu ermöglichen.

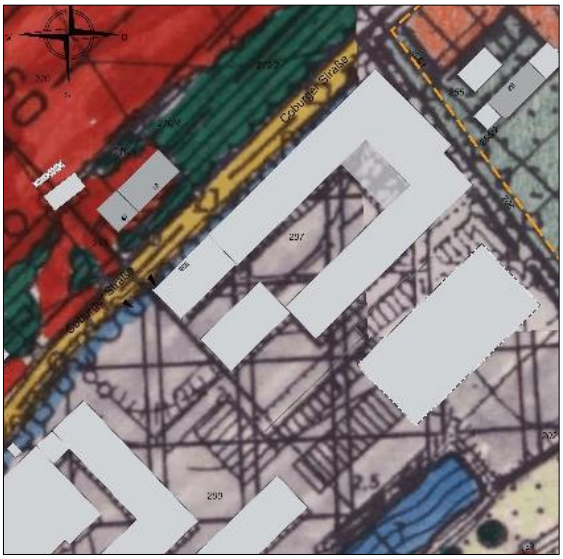
2. Verfahrensstände Bauleitplanung

Die Gemeinde Weitramsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (8 Abs. 2 BauGB)

.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans angepasst. Das derzeit als Gewerbefläche (G) ausgewiesene Grundstück Fl. Nr. 207, Gemarkung Weitramsdorf wird im Bereich des Sondergebiets SO „Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ in eine Sonderbaufläche (S) umgeändert.



Bestand

Geplant

Die restlichen Gewerbeflächen im Süden und Westen bleiben erhalten.
Entlang der Coburger Straße ST 2202 wird der neue Einmündungsbereich als Verkehrsfläche aufgenommen.

Am 23.05.2022 hat der Gemeinderat Weitramsdorf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ wurde vom Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 25.05.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

3. Geografische Übersicht Ausgangssituation / Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Weitramsdorf liegt im Landkreis Coburg etwa 7 km westlich des Zentrums der Stadt Coburg und unmittelbar an der Staatsstraße 2202. Der Ort ist von Wäldern umgeben und liegt in einem Seitental der Rodach.

Bei der Gemeinde Weitramsdorf handelt es sich gemäß Festlegung im Regionalplan Oberfranken-West um ein Kleinzentrum.

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Weitramsdorf direkt an der der Coburger Straße (ST 2202), welche das Plangebiet im Norden begrenzt. Nördlich der Coburger Straße schließen sich Wohnhäuser und Wohnbauflächen.

Im östlichen Bereich grenzt an das Plangebiet eine Photovoltaik Freiflächenanlage, ein Wohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden und Osten grenzen sich an das Plangebiet weitere Gewerbebauten wie Lagerhallen, Werkstätten und Ladenflächen an das Plangebiet an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 207 befindet sich in privatem Eigentum.

3.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist entlang der Coburger Straße mit zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen bebaut, welche gewerblich zu Lagerzwecken, sowie auch als Büro und Schulungsräume genutzt werden.
Entlang der nord- und südöstlichen Grenze des Plangebietes bestehen eingeschossige, unterkellerte Gebäude, welche zu Lagerzwecken genutzt werden.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit über ein Fremdgrundstück (Fl. Nr. 200, Gemarkung Weitramsdorf) von der Coburger Straße (ST2022), welche das Plangebiet im Norden begrenzt.

Das Grundstück wurde mit Errichtung der Bestandsgebäude teilweise aufgefüllt und verläuft im Bereich der bestehenden Bebauung in weiten Teilen auf einem Höheniveau von ca. 324,50 m bis ca. 325,00 m über NHN im DHHN2016 nahezu eben. Im Südosten fällt das Plangebiet bis auf ein Höhenniveau von ca. 321 m über NHN im DHHN2016 ab, sodass die Untergeschosse der Bestandsgebäude ebenerdig erreicht werden können.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der der Staatsstraße ST 2202.
Die Größe beträgt 7.779 m²

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Fl. Nr. 207, Gmkg. Weitramsdorf

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten durch die Fl. Nr.	208/6,
im Nordosten durch die Fl. Nr.	206,
im Südosten, Süden und Südwesten durch die Fl. Nr.	200,

jeweils der Gmkg. Weitramsdorf.

Abbildung: Ausschnitt Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o. Maßstab)

5. Städtebauliche Entwicklung

In der Gemeinde Weitramsdorf leben 5.200 EW, es handelt sich um eine Wohngemeinde mit 8 Ortsteilen. In Weitramsdorf befindet sich die Hauptschule mit ihren 4 Jahrgangsstufen, ebenso, wie ein Kindergarten. Hier befindet sich auch der Verwaltungssitz der Gemeinde Weitramsdorf. Einrichtungen für ältere Menschen (Altersgerechtes Wohnen, ASB betreut) und eine Diakonie-Station sind im Gemeindegebiet vorhanden. Die Gemeinde Weitramsdorf ist ca. 7 km vom Stadtzentrum der Stadt Coburg entfernt und es bestehen Stadtbusanbindungen. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind, über das Gemeindegebiet verteilt, angesiedelt.

Für den Gemeindeteil Weitramsdorf besteht derzeit keine ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln. Der ehemals vorhandene Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Weitramsdorf ist seit vielen Jahren geschlossen, anstelle dessen werden dort Getränke verkauft. Bisher war trotz aller Bemühungen eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Weitramsdorf erfolglos.

Das Plangebiet ist von allen Ortsteilen aus gut erreichbar. Durch die direkte Lage an der ST 2202 wird die übrige Ortslage nicht durch zusätzlich entstehenden Verkehr gestört. Der Lebensmittelmarkt ist auch mit dem ÖPNV zu erreichen. An dieser Achse ist in Richtung Coburg der nächste Nahversorger am Ortsausgang von Weidach in 3 km Entfernung angesiedelt.

Die Ansiedlung erfolgt in einem für gewerbliche Zwecke reserviertem Gebiet.

Die Gemeinde Weitramsdorf hat sich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verschrieben und nimmt an umfangreichen gemeindlichen, regionalen, bayern- und bundesweiten Modellprojekten zur Reaktivierung von Brachflächen und zur Hebung innerörtlicher Entwicklungspotenziale teil. Partner für

die Realisierung waren unter anderem die Initiative Rodachtal, der Landkreis Coburg sowie die Regierung von Oberfranken und das Amt für ländliche Entwicklung in Oberfranken.

6. Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [..] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)

- Die räumliche Entwicklung Bayerns [..] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgung- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [..] (LEP 3.2, Ziel)

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3, Grundsatz)

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP 4.1.1, Ziel)

- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. (LEP 4.1.2, Grundsatz)

- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

    - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (LEP 5.3.1, Ziel)

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

6.1.2 Regionalplan Oberfranken-West

Der berücksichtigte Regionalplan Oberfranken-West, in Kraft getreten am 01.06.1988, mit seinen verbindlichen Änderungen, weißt die Gemeinde Weitramsdorf als zentralen Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) aus.

Für den Bereich des Plangebiets sind folgende Ziele des Regionalplans besonders relevant:

- Die Kleinzentren […] Weitramsdorf […] sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. (AIII, Ziel 2.1.2)
  […]
  Insbesondere sollen angestrebt werden:
  in Weitramsdorf
  - die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze

- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden. (BII, Ziel 3.4.1)

- Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden. (BII, Ziel 3.4.2)

6.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der geplante Einzelhandelsmarkt ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Gemäß Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Bei der Gemeinde Weitramsdorf handelt es sich gemäß Festlegung im Regionalplan Oberfranken-West um ein Kleinzentrum im Sinne der Landes- und Regionalplanung.

Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.1 somit nicht entgegen.

Gemäß LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten befindet sich der Standort zwar in Randlage, die allerdings aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie auch der insgesamt kompakten Struktur der Gemeinde als integriert einzustufen ist.

Bei dem Planungsstandort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der sich im Osten des Hauptortes Weitramsdorf befindet. Das Plangebiet ist fußläufig gut erreichbar. Ebenso ist eine gute verkehrliche Erschließung durch die Lage an der Coburger Straße gegeben, die eine der Hauptverkehrsstraßen durch das Gemeindegebiet darstellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Für die Planung werden Flächen genutzt, die bereits bebaut sind und derzeit teilweise brachliegen. Damit trägt die Planung zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei. Es können keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im

Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes erkannt werden, auch wenn sich die Wettbewerbsintensität voraussichtlich erhöhen wird. Insgesamt kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet werden.

6.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weitramsdorf verfügt seit 1996 über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, welcher bis heute 12-mal rechtskräftig geändert wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Das geplante Sondergebiet ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

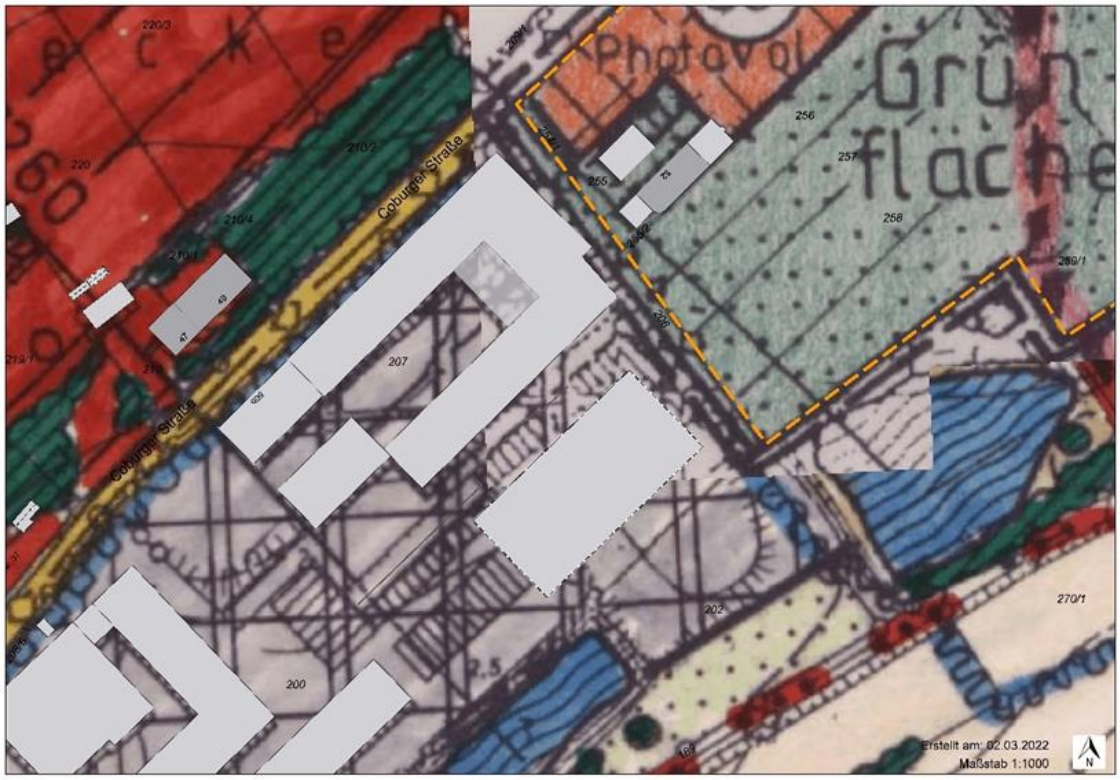


Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Weitramsdorf (o. Maßstab)

6.3 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder schützenswerte Lebensräume. Artenschutzrechtliche Belange/Verbotstatbestände sind nicht betroffen. Die im Nordosten vorhandene Hecke wird erhalten.

6.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

6.5 Boden und Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht als Altlastenfläche im ABUDIS enthalten. Informationen über Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Bestehen (zum Beispiel nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der im StMIS vom 18.04.02, Az. II B5-4611.I 10-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
Im beplanten Gebiet liegen vorwiegend sandige Böden, teilweise mit lehmiger Deckschicht, aus Verwitterung des Mittleren Keupers (Mittlerer Burgsandstein, Dolomitische Arkose) vor.

Beim Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link: https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (§ 202 BauGB: Schutz des Mutterbodens) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten. Die unter Punkt 6.5 aufgeführten Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 30.11.2022 sind in Verbindung mit den aufgeführten Merkblättern verbindlich umzusetzen.

6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Immissionsschutz

Lärmemissionen:

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr
Sämtliche lärmerzeugenden Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden.

Eine Belieferung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Anhand eines schalltechnischen Gutachtens ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag der anzusiedelnden Betriebe nachzuweisen, dass die Bestimmungen zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Lichtemissionen:

Die Parkplatzbeleuchtung ist insektenfreundlich als LED-Beleuchtung mit einer warmweißen Lichtfarbe von maximal 2400 K auszuführen.

8. Geologie

Das Planungsgebiet wird von den Sedimenten des Keupers geprägt. Die auf den Keuper folgende Schicht des Feuerletten ist als ein relativ einheitliches Band roter, weicher Tone zu erkennen. Auf den Feuerletten folgen sandige, saure Braunerden mit geringer Humusauflage.
Das Plangrundstück befindet sich innerhalb der Frosteinwirkungszone II. Die frostsichere Überdeckungshöhe aller Fundamentsohlen sollte mit mindestens 1,00 m eingehalten werden.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nicht mehr wie bisher über die gemeinsame Zufahrt für das Gewerbegebiet von der Coburger Straße aus (ST2202) aus. Im Rahmen des Verfahrens wird für das sonstige Sondergebiet eine eigene Einfahrt im Nordwesten des Plangebietes von der Coburger Straße geplant.

Um eine Beeinträchtigung der Staatstraße zu vermeiden, darf die Zufahrt zu dem Plangebiet ausschließlich in dem dafür festgesetzten Bereich erfolgen.

Der Straßenbauträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
Notwendige Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernisse, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Die Rangierbewegungen von Lieferfahrzeugen sollten ausschließlich über das Planungsgrundstück vorgenommen werden. Die hierfür notwendigen Schleppkurven sind auf dem Baugrundstück sicherzustellen.

Die genauen Festlegungen zu geplanten Werbeanlagen und zur geplanten Zufahrt an der St 2202 sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Wegen der unmittelbaren Auswirkungen auf die Staatsstraße St 2202 ist das Staatliche Bauamt Bamberg - Servicestelle Kronach, als zuständiger Straßenbaulastträger, zwingend am Verfahren zu beteiligen.

Von der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM, Pressler und Geiler, Cham wurde eine verkehrliche Untersuchung mit der Auswirkung auf den Verkehr auf der Staatstraße 2202 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auftreten und keine Optimierungsmaßnahmen, wie z. B. eine Spuraufweitung, bzw. separate Linksabbiegerspur erforderlich sind. Die verkehrliche Untersuchung stellt ebenfalls fest, dass die Sichtbeziehungen des ausfahrenden Verkehrs richtlinienkonform gewährleistet sind.

9.2 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss des Baugebiets mit Strom erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC Energie und H_2O GmbH. Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

Im westlichen Grundstücksbereich zum Gehweg verlaufen Mittelspannungskabel und TK-Leitungen.

9.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Weitramsdorf wird von der SÜC Energie und H_2O GmbH versorgt. Der Planungsbereich kann unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz im Bereich der Coburger Straße angeschlossen werden. Somit ist das Grundstück langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Vor Abriss des bestehenden Gebäudes ist der Strom- und der Trinkwasserhausanschluss außerhalb des Gebäudes stillzulegen.

Netzverknüpfungspunkt zur Erschließung des Neubaus mit Strom ist abhängig vom Leistungsbedarf und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

9.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich im Mischsystem und wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in die mechanisch / biologische Kläranlage in Neundorf eingeleitet.

Derzeit wird die Generalentwässerungsplanung vom Büro Gaul, Bamberg durchgeführt. Mit dem Büro Gaul ist die Entwässerung abzustimmen.

Laut Büro Gaul, Bamberg ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht umsetzbar. Es wird deshalb getrennt über den teilweise offenen Graben bzw. den Oberflächenkanal entwässert. Eine Regenrückhaltung ist im Bereich der Fischteiche bzw. in Form von Rigolen auf dem eigenen Grundstück

vorgesehen. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Oberflächenwasser der Zufahrt. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

9.5 Gasversorgung

Gasversorgung ist in Weitramsdorf nicht vorhanden.

9.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist gesichert durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod.

9.7 Brandschutz

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBo ausgelegt sein. Siehe hierzu:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14_27_flfwr_2007.pdf

Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221 angesehen werden, die in einem Abstand von 100 m zu erstellen sind. Das Hydrantennetz ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszulegen.

9.8 Abfallrecht

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg. Die satzungskonforme Abfallentsorgung ist zu beachten und umzusetzen.

Ebenso ist die organisch-ökologische Verwertung durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod sichergestellt.

Der Landkreis Coburg ist gemäß Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – BayAbfAlG- für die ordnungsgemäße und reibungslose Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung zuständig (entsorgungspflichtige Körperschaft).

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, denen auch die Entsorgungsbetriebe unterliegen, sind in **Neubaugebieten** die Zufahrten zu den Abfallbehälter-Standplätzen grundsätzlich so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Abfallfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten (vor dem 01.10.1979 errichtet/gewidmet) in Ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gelten hier grundsätzlich die Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften, da es sich dabei um die Errichtung von Neuanlagen handelt.
Stichstraßen müssen von den Abfallfahrzeugen befahren werden können, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen einzurichten sind.

Die Wendeanlagen sind nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt 06- „so zu planen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Können auf Grund örtlicher Verhältnisse Wendeanlagen nicht angelegt werden, so sind mindestens sogenannte Wendehämmer einzurichten (s.

RASt 06, Bild 59). Die Wendehämmer sind so anzulegen, dass nur ein- bis zweimal zurückgestoßen werden muss, um den Wendevorgang auszuführen.

Nachdem die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen die Erfassung von Restmüll, Altpapier und Sperrmüll ausschließlich mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen (ohne Nachlaufachse) durchführen, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 12 – 13 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 27 – 35 t aufweisen, ist eine Wendeanlage mit einer Mindestanforderung von 10 m äußeren Wendekreisradius zu errichten. Zusätzlich ist an den Außenseiten der Wendeanlage eine unbebaute Freihaltezone von 1 Meter Breite für Fahrzeugüberhanglängen vorzusehen (vgl. RASt 06 Tabelle 17 unter 6.1.2.2).

Eine Bepflanzung im Zentrum der Wendeanlage ist erst bei einem äußeren Wendekreisradius von größer 12 Meter möglich. Bei einem äußeren Wendekreisradius kleiner 12 Meter ist die Wendeanlage vollständig zu befestigen und von einer Bepflanzung freizuhalten.

Die Fahrbahn-/Fahrgassenbreite muss bei Anliegerstraßen bzw. –Wegen mindestens 3,50 Meter betragen, wenn die Straße nur selten von Lastkraftwagen befahren wird (z.B. Abfallsammelfahrzeuge). Für Begegnungsfälle sind Ausweichmöglichkeiten zu schaffen (vgl. RASt 06, 6.1.1.6).

Werden in Neubaugebieten die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen mit Wendeanlagen, die für eine geordnete, reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, nicht erfüllt, kann durch die entsorgungspflichtige Körperschaft **keine** Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken durchgeführt werden.

10. Festsetzungen durch Textgeplante bauliche Nutzung

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.199 qm Verkaufsfläche und ein funktional eigenständiger Getränkemarkt mit max. 550 qm Verkaufsfläche sowie ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 80 qm zulässig.

Funktional eigenständig bedeutet, dass die kleinflächigen Ladeneinheiten zwar baulich mit dem Lebensmittelmarkt verbunden sein dürfen, jedoch über einen eigenständigen Zugang sowie ein eigenständiges Kassensystem verfügen müssen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt **80** vom **100 (GRZ 0,8).**
Die Geschossflächenzahl beträgt **40** von 100 **(GFZ 0,4).**
Die Oberkante (OK) von Gebäuden darf eine Höhe von 333,50 m ü. Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe wird auf 8,0 m (WH 8,0 m) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit der Dachhaut, darf die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Kamine, Be- und Entlüftungsrohre), die diese Höhe überschreiten sind zulässig

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht höher als 325,5 m ü. Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 liegen.

Nicht mit den Hauptgebäuden verbundene Nebenanlagen (z.B. Unterstände für Einkaufswagen) dürfen eine Höhe von 4,0 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten.

10.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, etc.) um bis zu 2 m überschritten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen nur innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig: Gemäß Pkt. 2.3 zulässige Werbeanlagen, Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswägen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Märkte erforderliche untergeordnete Anlagen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrgassen, Wege und Zufahrten zulässig.

10.5 Abstandsfläche

Innerhalb des Sondergebietes sind die Abstandsflächen von 0,4 H mindestens jedoch jeweils 3 m gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten.

10.6 Dachgestaltung

Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung darf max. 10 Grad bezogen auf die Horizontale betragen.

Als Dacheindeckung sind Dachfolien, Trapezblech, oder nicht glänzende Dachpfannen in roten, braunen, anthrazitfarbenen oder grauen Farbtönen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

Die Ausführung als Gründach (extensive Dachbegrünung) ist zulässig. Die von der Regierung gewünschte Kombination der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einem Gründach würde zu erheblichen Mehraufwendungen durch eine geänderte Statik führen, und insbesondere auch zu einem insgesamt höheren Gebäude. Zudem besteht die Gefahr, dass die Konstruktion bei Dächern ab einer Neigung von 5 Grad abrutscht. Ein Gründach wird deshalb nur als zusätzliche Form der Dachgestaltung unter 2.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

10.7 Regenerative Energien

Zur Gewinnung regenerativer Energie sind mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes mit Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) zu nutzen.

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig.

10.8 Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll eine maßvolle Bewerbung der Betriebe im Plangebiet ermöglicht werden, sodass eine ausreichende Sichtbarkeit die Wirtschaftlichkeit nicht einschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem auch gewerblichen geprägten Umfeld und den bestehenden Werbeanlagen im Plangebiet sowie seiner Umgebung können schädliche städtebauliche Auswirkungen durch die zulässigen Werbeanlagen nicht erwartet werden.

Werbeanlagen an Fassaden:

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen. Werbeanlagen an Fassaden sind so anzubringen, dass sie die Oberkanten des höchsten Gebäudeteils nicht überragen.

Webeanlagen auf Dächern:

Auf Dächern ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig, wenn

- deren Höhe auf maximal 2 m begrenzt ist,
- die Oberkante der Werbeanlage eine Höhe von maximal 333,50 m ü NHN nicht überschreitet,
- und den höchsten Gebäudeteil nicht überragt.

Gebäudeunabhängige Werbeanlagen:

Es ist eine gebäudeunabhängige zweiseitige Werbeanlage (Werbepylon) bis zu einer Höhe von 8,0 m und einer Breite von bis zu 4,50 m sowie drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,0 m jeweils bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche zulässig.

Unzulässig sind blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen, ebenso wie Werbeanlagen die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrskennzeichen führen können. Erforderliche Sichtdreiecke sind einzuhalten.

10.9 Außenanlagen

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange (wie z. B. das Befahren mit schweren Fahrzeugen oder die entsprechenden Vorschriften zu Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.) oder Belange des Schallschutzes dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies, etc.) zu befestigen.

Die Fahrgassen von Parkplätzen sind mit einem glatten Bodenbelag auszubilden (z. B. Asphalt oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag).

10.10 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützwände

Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen, gemessen von der neuen Geländeoberfläche, eingehalten werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 4,50 m, gemessen vom Schnittpunkt der Außenseite Stützwand mit dem Gelände bis zur Oberkante der Stützwand, soweit erforderlich, zulässig.

10.11 Einfriedungen/Absturzsicherungen

Einfriedungen und Absturzsicherungen sind allgemein zulässig.

Einfriedungen sind aus Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun, Höhe max. 1,50 m, Farben grün oder grau, zulässig.

Absturzsicherungen, Höhe max. 1,50 m, sind in verzinkter Ausführung sowie in Edelstahl, sowie in den Farben Grün oder Grau zulässig.

10.12 Wasserhaushalt

Gemäß Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros k2p umwelt-geologie GmbH vom 15.06.2022, sind im Plangebiet keine versickerungsfähigen Horizonte zu erwarten.

Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich von Lockergestein liegt nach dem DWA-Regelwerk A 138 zwischen einem hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwert kt = 1: 10-3 m/s und kt = 1 · 10-6 m/s.

Die aufgeschlossenen Bodenhorizonte sind nach DIN 18130 als „schwach durchlässig" bis „sehr schwach durchlässig" einzuordnen.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser (von Parkflächen, Wegen, Dächern) ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bleiben hiervon unberührt.

10.13 Festsetzungen zur Grünordnung

Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.
Sie sind soweit möglich als bienenfreundliche Blumenwiesen auszubilden und mit Hecken zu bepflanzen. Chemischer Pflanzenschutz ist nicht zulässig. Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

Insgesamt sind 12 Laubbäume inkl. der für die zu überpflanzenden Stellplätze, mit einem Umrechnungsfaktor von einem Laubbaum je 10 Stellplätze, gemäß nachfolgender Pflanzliste und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Fassadenbegrünung sind zur Coburger Straße (Nord-West-Ansicht) zusammenhängende, ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab einer Wandfläche von 100 m² durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

<u>Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot</u>
Die bereits vorhandene Hecke an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 90 m ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen, bzw. neu mit heimischen Sträuchern zu pflanzen.

- Die Gehölze sind zu den üblichen Pflanzzeiten im Herbst und Frühjahr zu pflanzen.
- Die Hecken sind entsprechend ihrer Entwicklung zu pflegen. Um ein erfolgreiches Anwachsen, sowie eine gute Entwicklung zu gewährleisten, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:
- Der Boden soll vor dem Pflanzen gelockert und ggf. verbessert werden
- Die Sträucher müssen regelmäßig gewässert werden und mit Baumpfählen stabilisiert werden. Ausfallende Pflanzungen sind wiederkehrend zu ersetzen.
- Ein ausreichend dimensionierter Schutz vor Wildverbiss (Wildschutzzaun) sowie Drahtschutz, um den Ballen vor Mäuseverbiss zu schützen, wird dringend empfohlen.

<u>Pflege der Hecke in den folgenden Jahren:</u>
Die Hecken sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise, kleinräumig und zeitlich versetzt durchzuführen.

10.14 Artenliste

A) Bäume
Wuchsklasse III
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Stammumfang: 14/16cm)

Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane

B) Sträucher
(Mindestpflanzqualität: StU 6 – 10 cm, 2 x verpflanzt; Mindestgröße: 200 cm)

Coryllus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer canoestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Kletterpflanzen

Hedera helix ´Glacier´	Weiß grüner Efeu
Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii´	Jungfernrebe, selbstklimmender Wilder Wein

Vor Abbruch der vorhandenen Gebäude ist das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. vorgezogene Ersatzmaßnahmen zu treffen.

10.15 Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet HQ 100

Das Plangebiet befindet nicht im Überschwemmungsgebiet HQ 100. Maßnahmen sind nicht zu ergreifen.

Anbauverbotszone

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2022.

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der nachfolgende Umweltbericht gilt auch gleichzeitig für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, auf eine abgeschichtete Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Weitramsdorf Ost“ und der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weitramsdorf in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelsobjektes geschaffen werden, um den Bedarf der Nahversorgung im OT Weitramsdorf zu decken.
Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

11.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

11.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale: Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

11.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Weitramsdorf, direkt an der Staatsstraße ST 2202/Coburger Straße.
Richtung Nordwesten schließt sich Wohnbebauung an. Im Südwesten folgen im direkten Anschluss weitere gewerbliche Flächen.
Die Fläche spielt aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und Straßen keine Rolle für Freizeit und Erholung. Nordöstlich vom Planungsgebiet verläuft der örtliche Radweg / Ummerstadter Weg Richtung Weidach, der am Planungsgebiet endet.

Auswirkungen
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch steht die Lärmsituation im Mittelpunkt. Durch die Lage des geplanten Objekts werden die umgebende Landschaft, sowie Freizeit und Erholung nicht beeinträchtigt. Eine Störung der Wohnbebauung ist bei Einhaltung der Immissionsschutz-Auflagen nicht zu erwarten. Durch den verkehrsgünstigen Anschluss an die ST 2202 sind auch in Bezug auf Lärm- und Verkehrsbelastung keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Ergebnis
Durch den geplanten Einkaufsmarkt entstehen für die umliegende Bevölkerung von Weitramsdorf hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm keine zusätzlichen Einschränkungen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, sowie Lärm- und Verkehrsbelastung als eher **positiv** eingestuft. Insgesamt ergibt sich durch die Überplanung des Bereichs eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch

11.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter
Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitramsdorf auf einer gewerblichen Fläche. Als solches ist das Gebiet auch genutzt. Das dort angesiedelte Gebäude ist derzeit leerstehend und in schlechtem Zustand. Oberhalb des Plangebiets befindet sich eine Bürger-Photovoltaikanlage, Richtung Ortsmitte sind weitere gewerbliche Nutzungen angelagert.

Auswirkungen Sachgüter

Durch die Ausweisung des Sondergebietes bleibt die gewerbliche Nutzung erhalten. Der Boden ist bereits weitgehend versiegelt. Durch die neue Planung ergibt sich eher eine Verbesserung für den bereits vorhandenen Standort.

Ergebnis Sachgüter

Durch die geplante Bebauung wird gewerbliche Fläche in Sondergebietsfläche umgewandelt. Es sind positive Auswirkungen zu erwarten.

Beschreibung Kulturgüter
Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter
Aufgrund der Lage und der Topographie ist der Lebensmittelmarkt an die Struktur des Altortes angebunden und nur im direkten Umfeld am Ortsrand sichtbar.

Ergebnis Kulturgüter
Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Lebensmittelmarktes ist eine Beeinträchtigung der Kulturgüter von Weitramsdorf nicht gegeben. Entlang der Staatsstraße ST 2202 wird eine Baumreihe als Einbindung in das Umfeld gepflanzt und das Umfeld zur heutigen Situation verbessert, sodass von Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann.
Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

11.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung
Das Plangebiet ist bereits jetzt komplett bebaut und von baulichen Anlagen umgeben. Lediglich in den Randbereichen im Nordosten befinden sich schmale Heckenstrukturen. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind dort nicht angesiedelt. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung und vertiefende Untersuchung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet, auch weil im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vorlagen.

Auswirkungen
Die bereits versiegelte Fläche wird durch die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel, den Naturschutz betreffend, nicht zusätzlich verschlechtert. Durch die geplante Baumallee und Grünflächen, auf den nicht bebauten Flächen (ca 20%) können sich später Vögel und Kleinlebewesen ansiedeln.

Ergebnis
Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der fehlenden Artenvielfalt keine Verschlechterung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch den Bau des Einzelhandelsobjektes werden durch Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen.
Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten Grünmaßnahmen nicht gegeben.

11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Der gesamte Bereich ist technisch überformt. Das ausgewiesene Sondergebiet liegt direkt an der Staatsstraße ST2202, eingebunden in den Ortsbereich und hat geringen Einfluss auf das umgebende Landschaftsbild.

Auswirkungen
Ein neues Gebäude als Ersatz für den dort vorhandenen Leerstand wird eine Verbesserung für das Ortsbild darstellen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die bereits vorhandenen Straßen und Gebäude nicht gegeben
Der geplanten Grünordnungsfestsetzungen sind geeignet die bestehende Situation zu verbessern.

Ergebnis
Durch grünordnerisch festgesetzte Maßnahmen wird durch den Eingriff die bestehende Situation aufgewertet. Somit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

11.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung
Durch die vorhandene Bebauung sind bereits 80 % des Bodens versiegelt, die Bodenfunktionen sind bereits massiv beeinträchtigt

Auswirkungen
Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt.

Ergebnis
Die wenigen Grünflächen werden erhalten / erneuert und die neu entstehenden, nicht bebauten Randbereiche als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Somit liegt keine Beeinträchtigung vor.

11.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Festgesteinen erwartet.
Im LEP Oberfranken West wird lokalklimatisch eine geringe Kaltluftproduktion festgestellt.

Auswirkungen
Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Das Grundwasser wird nicht berührt. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Planungsgebiets soll weiterhin, wie bereits jetzt, in den Kanal abgeleitet werden. Das Ingenieurbüro Gaul ist derzeit mit der Generalentwässerungsplanung von Weitramsdorf beauftragt.

Ergebnis
Die Bedeutung des Plangebiets für das Grundwasser (Grundwasservorkommen, Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten) wird als **gering** eingeschätzt. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm,	**keine**
Kultur- und Sachgüter	Kein Verlust von Kultur- und Sachgütern	**keine**
Tiere/Pflanzen	keine Beeinträchtigung von Lebensräumen durch bereits vorhandene Bebauung, Verbesserung durch geplante Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Flora und Fauna Randbereiche mit Hecken bleiben erhalten	**keine**

Landschaftsbild	Keine Veränderung des Landschaftsbildes, da Gebäude bereits vorhanden sind,	**keine**
Boden	Kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	**keine**
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Ableitung des Oberflächenwassers	**keine**

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Gewerbefläche bestehen, die o.g. vorhandenen Beeinträchtigungen würden bestehen bleiben.
Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

11.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Festsetzung einer Eingrünung des Plangebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

11.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 7.779 m². Aufgrund der bereits versiegelten Fläche von 80% = 6.269 m² nicht versiegelte Fläche ca. 1.510 m²) wird der Versiegelungsgrad für die neu geplante Bebauung nicht verschlechtert und ein Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nicht erforderlich. Deshalb wird im Bebauungsplan festgelegt, dass nur die nicht bebauten Flächen zu begrünen sind

Die nicht bebaute Fläche beträgt 1.610 m² (20%).

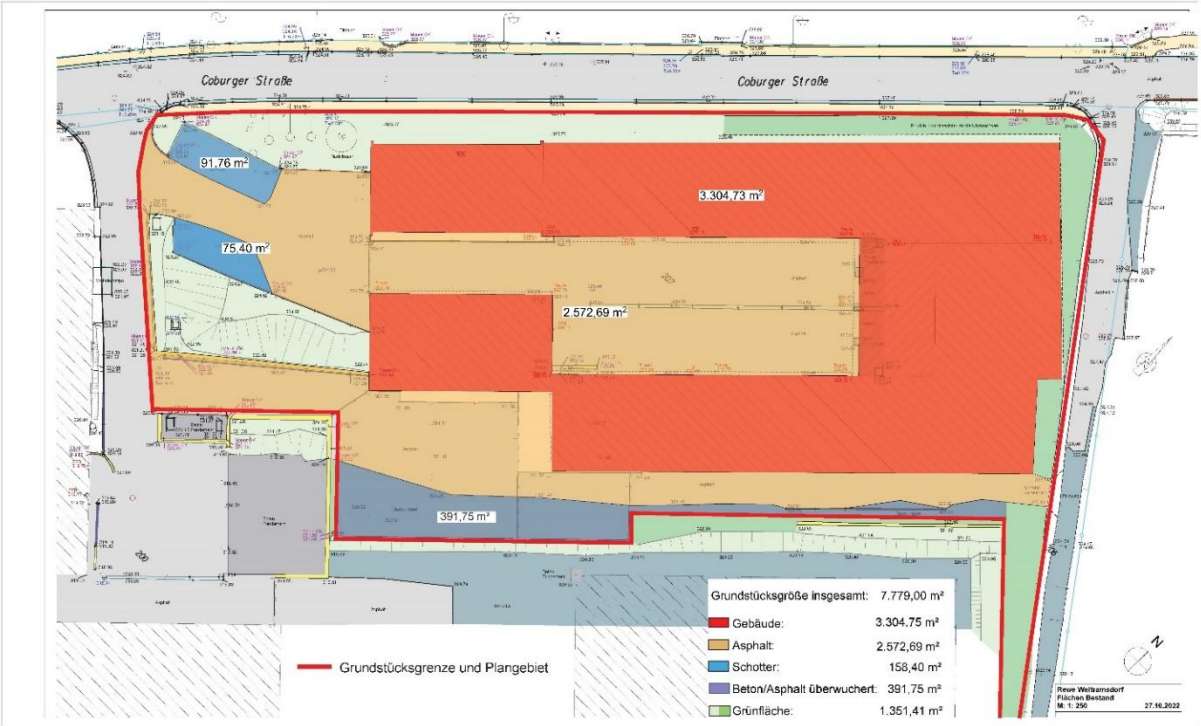


Abbildung: Aufstellung der versiegelten und unversiegelten Flächen des Bestandes (ohne Maßstab)

11.4.3. Grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück

Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen
Sie sind soweit möglich als bienenfreundliche Blumenwiesen auszubilden und mit Hecken zu bepflanzen. Chemischer Pflanzenschutz ist nicht zulässig. Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

Pflanzung von 12 Einzelbäumen mit großkronigen, heimischen, standortgerechten Bäumen als Hochstämme aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Wuchsklasse III
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Stammumfang: 14/16cm)

Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane

<u>Bestandssicherung / Pflanzerhaltungsgebot</u>
Die bereits vorhandene Hecke an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 90 m ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen, bzw. neu mit heimischen Sträuchern zu pflanzen.

- Die Gehölze sind zu den üblichen Pflanzzeiten im Herbst und Frühjahr zu pflanzen.
- Die Hecken sind entsprechend ihrer Entwicklung zu pflegen. Um ein erfolgreiches Anwachsen, sowie eine gute Entwicklung zu gewährleisten, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:
- Der Boden soll vor dem Pflanzen gelockert und ggf. verbessert werden

- Die Sträucher müssen regelmäßig gewässert werden und mit Baumpfählen stabilisiert werden. Ausfallende Pflanzungen sind wiederkehrend zu ersetzen.
- Ein ausreichend dimensionierter Schutz vor Wildverbiss (Wildschutzzaun) sowie Drahtschutz, um den Ballen vor Mäuseverbiss zu schützen, wird dringend empfohlen.
-

Pflege der Hecke in den folgenden Jahren:
Die Hecken sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise, kleinräumig und zeitlich versetzt durchzuführen.

(Mindestpflanzqualität: StU 6 – 10 cm, 2 x verpflanzt; Mindestgröße: 200 cm)

Pflanzliste der Sträucher

Kurzname	**NAME (wiss.)**	**NAME (deutsch)**
cav	*Coryllus avellana*	Haselnuss
psp	*Prunus spinosa*	Schlehe
sni	*Sambucus nigra*	Holunder
pav	*Prunus avium*	Vogelkirsche
csa	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
rca	*Rosa canina*	Hunds-Rose
vla	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
cmo	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
aca	*Acer canoestre*	Feldahorn
cbe	*Carpinus betulus*	Hainbuche

Fassadenbegrünung
Zur Fassadenbegrünung sind zur Coburger Straße (Nord-West-Ansicht) zusammenhängende, ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab einer Wandfläche von 100 m² durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Hedera helix ´Glacier´ Weiß grüner Efeu
Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii´ Jungfernrebe, selbstklimmender Wilder Wein

Vollzugsfristen

Die grünordnerischen Maßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung des Lebensmittelmarktes planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

11.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung vom Investor überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte)
- Ausschluss landwirtschaftliche Nutzung
- Keine exponierten Kuppen und Hanglagen
- kein Bereich, der für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung ist

12. Träger öffentlicher Belange

1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
2	Regierung Oberfranken Gewerbeaufsichtsamt	Oberer Bürglaß 3	96450 Coburg
3	Landratsamt Coburg	Lauterer Str. 60	96450 Coburg
4	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
5	Staatliches Bauamt	Franz-Ludwig-Str. 21	96047 Bamberg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Dienstelle Coburg	Goethestraße 6	96450 Coburg
7	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstr. 23	96052 Bamberg
8	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach
9	Kreisfeuerwehrverband Coburg e.V.	Lauterer Straße 60	96450 Coburg
	Kreisbrandinspektor Unterkreis 4 Herr Christian Boßecker		
10	SÜC Energie und H²O GmbH	Bamberger Str. 2-6	96450 Coburg
11	Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH	Memmelsdorfer Str. 209A	96052 Bamberg
12	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Coburg	Allee 12	96450 Coburg
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Coburg	Wettiner Anlage 1	96450 Coburg
15	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Coburg	Mühlgasse 3	96450 Coburg
16	Industrie- und Handelskammer für Coburg - Palais Edinburg	Schlossplatz 5	96450 Coburg
17	Handwerkskammer Oberfranken	Hinterer Floßanger 6	96450 Coburg
18	Kreisheimatpfleger Herr Dipl.-Ing. Reiner Wessels	Bergstraße 2a	96269 Großheirath

Nachbargemeinden

19	Stadt Coburg	Markt 1	96450 Coburg
20	Gemeinde Ahorn	Hauptstr. 40	96482 Ahorn
21	Gemeinde Meeder	Bahnhofstraße 1	96484 Meeder
22	Stadt Seßlach	Marktplatz 98	96145Seßlach
23	Stadt Bad Rodach	Markt 1	96476 Bad Rodach
24	Stadt Ummerstadt	Markt 13	98663 Ummerstadt

13. Zusammenfassung

Auf der insgesamt ca. 0,78 ha großen SO-Fläche nordöstlich von Weitramsdorf ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts geplant. Das Gelände wird derzeit gewerblich genutzt, es handelt sich jedoch um einen Leerstand mit schlechter Gebäudesubstanz. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope oder schützenswerte Lebensräume.
Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird von einer Verbesserung für die jeweiligen Schutzgüter ausgegangen. Die grünordnerischen Maßnahmen finden auf den nicht bebauten Flächen des Grundstücks statt.
Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für den Lebensmittelmarkt für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Weitramsdorf, 13.12.2023

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf