

**- Teil B -**

**Gemeinde Reichling**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“**

**TEXTTEIL**  
**URSPRÜNGLICHE FASSUNG VOM 27.06.2016**

**Mit Berücksichtigung der 1. Änderung vom 28.09.2023**  
**In dieser Fassung in Kraft seit 28.09.2023**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Reichling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ als Satzung:

## **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Baugebiet „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 30.01.2017, den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 30.01.2017 liegt dem Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SONV gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, festgesetzt.

Zulässig ist:

- a) Ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, wobei neben Lebensmittel maximal 180 m<sup>2</sup> VKF für sonstige Randsortimente zulässig sind.
- b) Zusätzlich zu der in Nr. 1 genannten Nutzung sind in räumlich und funktional selbständigen Gebäudeteilen mit einer Größe von insgesamt nicht mehr als 220 m<sup>2</sup> (unter vom Lebensmittelmarkt getrenntem Dach) Räume als Backshop, Imbiss oder Büro- und Dienstleistungstätigkeiten zulässig.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

## **5. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **6. Höhenlage neuer Gebäude**

- 6.1** Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude darf maximal 0,50 m über der bestehenden Oberkante der angrenzenden Straßen bzw. Gehweghinterkante im Zufahrtbereich liegen.
- 6.2** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,50 m überschritten werden.

## **7. Gestaltung**

- 7.1** Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 7.2** Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Holz oder Metallverschalung bzw. Glaselementen auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker, etc. sowie Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen im Sondergebiet nicht erlaubt.

## 8. Stell- und Parkplätze

- 8.1** Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.2** Die erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.

## 9. Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

## 10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 10.1** Im sonstigen Sondergebiet ist auf dem privaten Grundstück je 500 m<sup>2</sup> Baufläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Sämtliche nicht für den Betrieb erforderlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 10.2** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 10.1 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

#### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata

*\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

## b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

\*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

*\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

## c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 – 4-mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 14 - 16 cm bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

### **Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### **Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

## **10.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem Plangebiet eine Kompensationsfläche von 0,22 ha nötig. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Zum Ausgleich müssen demzufolge externe Flächen naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Hierzu werden Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2169, 2170 und 2171, Gemarkung Apfeldorf in der Gemeinde Apfeldorf, naturschutzfachlich aufgewertet. Die konkrete Sicherung der Fläche ist Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde.

## **11. Werbeanlagen**

**11.1** Werbeanlagen sind ausschließlich für den im Sondergebiet ansässigen Lebensmittelmarkt mit zugehöriger Bäckerei und zugehörigem Cafe zulässig. Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unzulässig.

**11.2** Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen. Blinkende Leuchtreklamen, Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen sind nicht zulässig.

## **12. Immissionsschutz**

**12.1** Die Warenanlieferung ist auf die Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) beschränkt.

**12.2** Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster mit Microfase mit engen Fugenabständen zu versehen.

**12.3** Die Schallleistungspegel  $L_{WA}$  der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

- Außenverflüssiger:  $L_{WA} = 70$  db(A) tags und nachts
- Außenaggregat Backshop:  $L_{WA} = 65$  db(A) tags und 60 db(A) nachts

Die Lage der Anlagen ist der Abbildung in Anlage 1 zu entnehmen. Sofern von der angegebenen Lage und Schallleistung der Anlagen abgewichen wird, ist die schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen.

## **13. Sonstige textliche Festsetzungen**

**13.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

**13.2** Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe / Tiefe von 1,0 m zulässig.

## **14. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ludenhausen Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

# **Textliche Hinweise**

### **Altlasten**

Im Zuge diverser Baugrund- und Altlastenuntersuchungen der GUT GmbH (Zusammenfassung Nr. EDELUD11/PENLUD11 v. 18.01.2017) wurden bis zu 2,90 m mächtige Auffüllungen mit Kontaminationen bis zur Kategorie > Z 2 n. LVGBT bzw. > HW 2 LfU 3.8/1 für PAK und BaP festgestellt.

Für diese Flächen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind, sind grundsätzlich Anforderungen zur Aushubüberwachung mit Beweissicherung sowie zu Nutzungen in sensiblen Bereichen zu beachten:



### *1. Aushubüberwachung*

Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

### *2. Beweissicherungsuntersuchungen*

Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des (ehemaligen) Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Des Weiteren besteht eine verbindliche Beweissicherungspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Z 0-Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.

### *3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen*

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

### *4. Bodenkontaminationen*

Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2 – 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

### *5. Bodenluft*

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich machen können.

### *6. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen*

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

#### *Sonstige Hinweise*

- Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.
- Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
- Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung – NachwV i.d. aktuellen Fassung).

**Reichling, 20.02.2017**

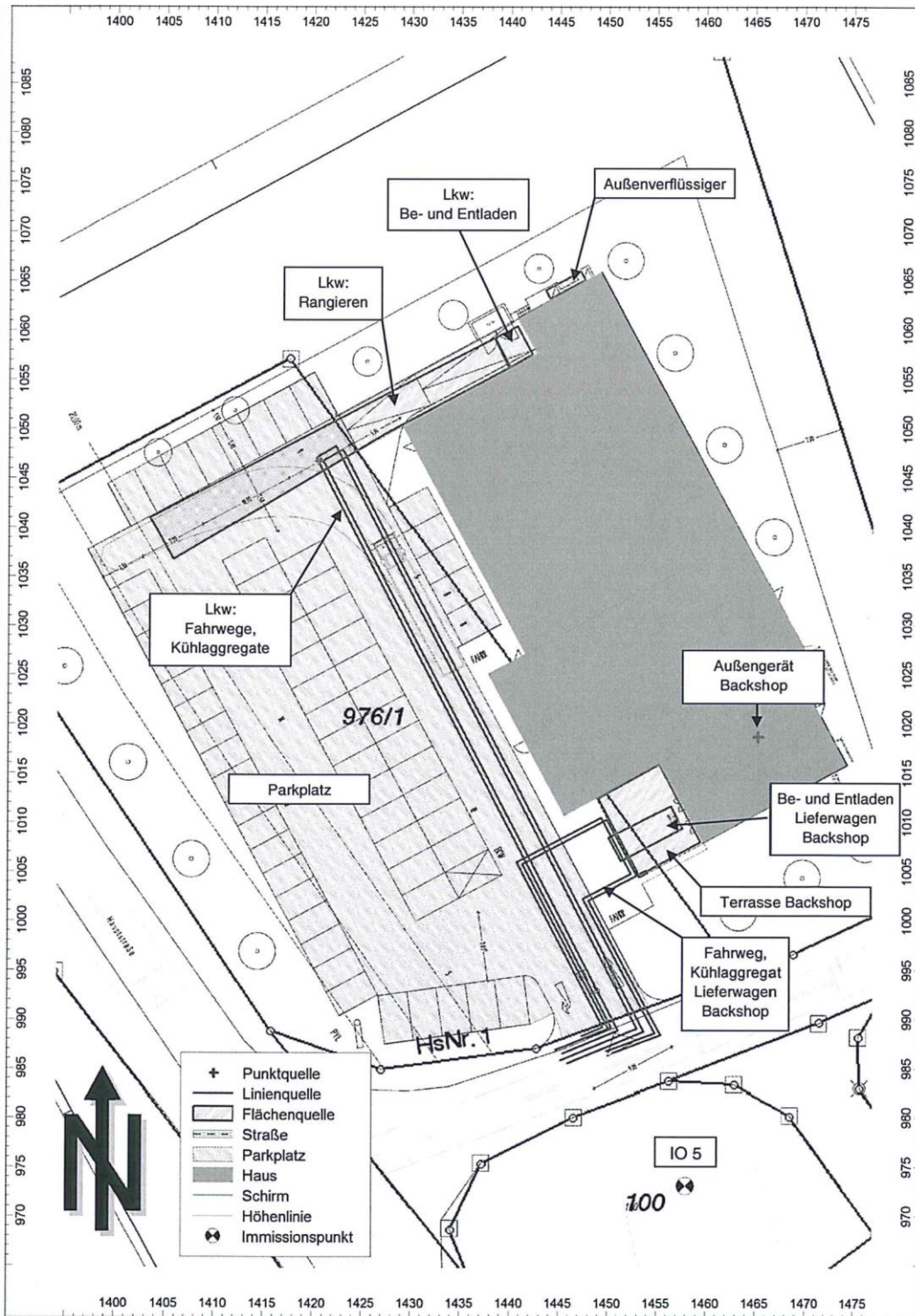
\_\_\_\_\_ **gez.** \_\_\_\_\_

**Margit Horner-Spindler**

**1. Bürgermeisterin**

# Anlage 1

## Anlage 1: Detailplan Lebensmittelmarkt in Ludenhausen mit Schallquellen



© Ingenieurbüro Greiner