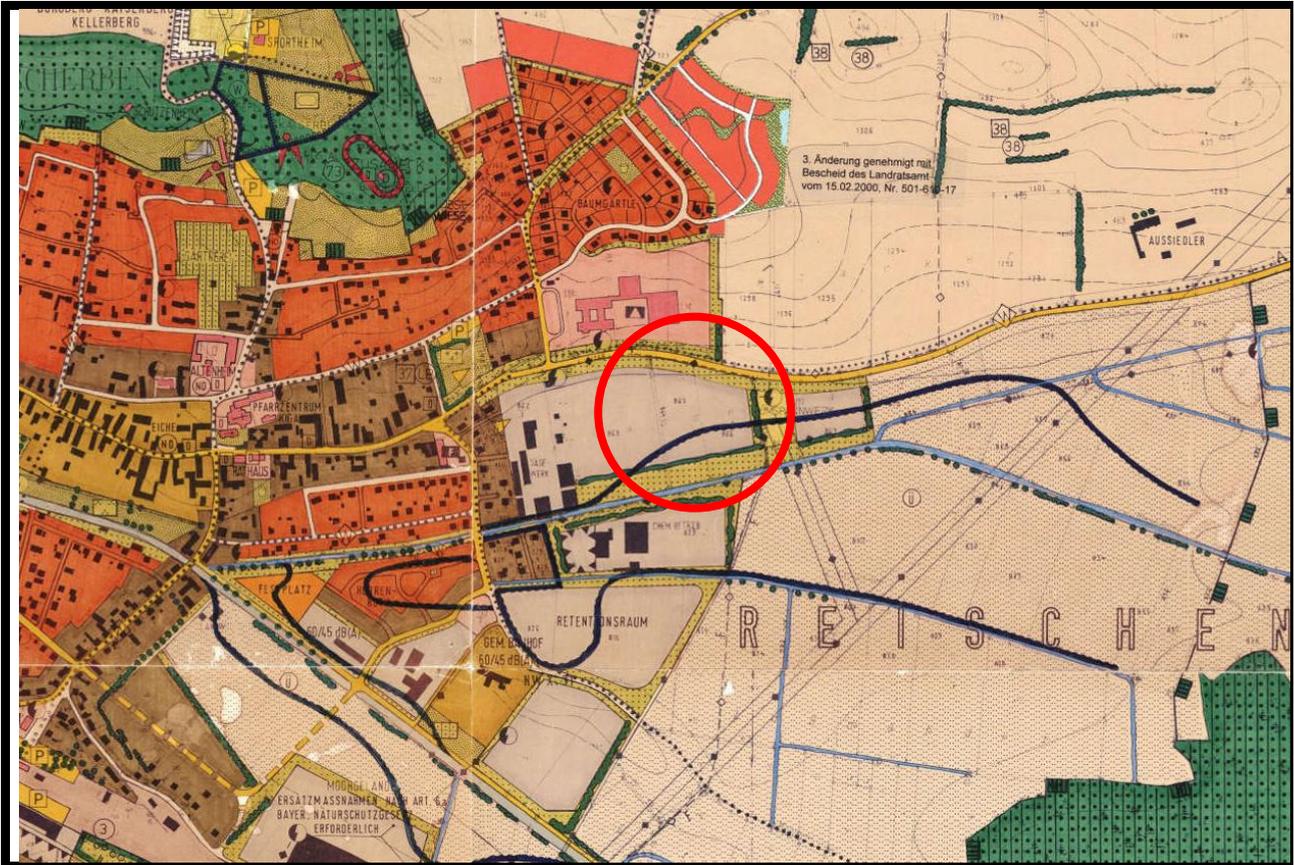


MARKT DINKELSCHERBEN

Kreis Augsburg, Freistaat Bayern



ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ENTWURF

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES DINKELSCHERBEN

- Fassung vom: 08.11.2016
 - Datum der letzten Änderung: 02.05.2017
 - **Flächennutzungsplan:** ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen, Tel. 09072/9600-0, E-Mail: info@pg-lehni.de
 - **Grünordnungsplan+Umweltbericht:** Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Tel. 08236/380, Fax: 08236/5975, E-Mail: hansmarz@t-online.de
 - **Bearbeitung Gemeinde:** Bauamt, Augsburger Straße 4-6, 86424 Dinkelscherben,
Tel. 08292/202-25,-26,-27, E-Mail: bauamt@dinkelscherben.de
- Verfahrensstand:**
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

zur

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES MARKTES DINKELSCHERBEN

ENTWURF VOM 08.11.2016

DATUM DER LETZTEN ÄNDERUNG: 02.05.2017

- Stand:
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Markt Dinkelscherben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der mit Bekanntgabe vom 18.04.1991 rechtswirksam wurde.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die zur Änderung anstehende Fläche (Teilflächen aus Fl.-Nr. 863, 865 und 866, jeweils Gemarkung Dinkelscherben) derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Anlass für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die bestehende Versorgungsinfrastruktur zu verbessern und hierzu den begonnenen Nahversorgungsstandort an der Augsburgsberger Straße weiterzuentwickeln und auszubauen, um dem als Grundzentrum (bzw. Gemeinsames Unterzentrum mit Zusmarshausen, entspr. Entwurf zur Fortschreibung des LEP 2016 = Mittelzentrum mit Zusmarshausen) bestehenden Nahversorgungsanspruch gerecht zu werden. Durch den ausgewiesenen Standort mit Nahversorgungsfunktion an der Augsburgsberger Straße wird die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert. Die zentrale Lage des Plangebietes (bezogen auf die Ortsteile) an städtebaulich integrierter Lage am östlichen Rand der Marktgemeinde garantiert eine gleich gute Erreichbarkeit von allen Ortsteilen. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter bieten eine gute, wenn auch keine umfassende und sehr breite Versorgung im Lebensmittelbereich und garantieren durch weitere nahversorgungsrelevante Güter die Basisversorgung. Die angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche (einschließlich Backshop mit Tagescafe) soll nun, in Ergänzung zu den bestehenden Lebensmitteldiscountern, eine umfassende und hochwertige Vollversorgung im Lebensmittelbereich gewährleisten. Desweiteren sollen ein dringend erforderlicher Drogeriemarkt sowie ein Textilgeschäft und eventuell weitere kleine Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe den Standort zu einem Fachmarktzentrum weiter entwickeln. Die Ansiedlung erfolgt in Einklang mit den Zielen der Landesplanung (LEP Bayern, 2013).

Der Standort der geplanten Sonderbaufläche grenzt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Anteilen an Wohnbebauung und Wohnnutzung (Anlage 3) und ist über den Fuß- und Radweg gut erreichbar. Die weitere Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen ist aufgrund aktueller Planungen nordöstlich des Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Auch ist der Entfall des östlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbegebietes geplant, wodurch die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen unterbunden wird. Eine Agglomeration der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund getrennter Zufahrten und Stellplätze, eigenständiger Werbung, konkurrierender Warensortimente und dem Eindruck einer zufälligen Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben.

Nachdem eine minimale Fläche des Änderungsgebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zusam liegt, ist gemäß § 78 Abs. 2 WHG eine „ausnahmsweise Zulassung eines Baugebietes innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes“ erforderlich, welche beim Landratsamt Augsburg zu beantragen ist.

Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung in eine „Sonderbaufläche“ (SO, Zweckbestimmung: Nahversorgung/Einzelhandel) sowie die Fortentwicklung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter sowie die erforderlichen Maßnahmen zu deren Vermeidung, Konfliktminderung und Ausgleich.

Aufgrund bestehender, immissionsrechtlich relevanter gewerblicher Vorbelastungen in den angrenzenden Nachbarschaftsbereichen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die lärmtechnischen Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und entsprechende Emissionskontingente festzusetzen.

Der als gesonderter Teil der Begründung beiliegende Umweltbericht (Anlage 1) zeigt im Detail den Bestand, die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) liegen in den angrenzenden Straßen an und sind somit ebenso wie die Abfallentsorgung gesichert.

Anlagen/Quellen

- Anlage 1: Gesonderter Teil der Begründung
Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan „Bestand“
- Anlage 3: Übersichtskarte Siedlungszusammenhang

VERFAHRENSVERMERKE

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im förmlichen Verfahren § 1 Abs. 8 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat mit Beschluss vom 12.05.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 08.11.2016 hat in der Zeit vom 09.12.2016 bis 10.01.2016 stattgefunden.

Form: Auslegung des Planentwurfes zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und darin eingearbeiteten Umweltbericht mit Darstellung der Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 06.12.2016 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom xx.xx.2017 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und seine Begründung i. d. F. vom xx.xx.2016 und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 öffentlich ausgelegt.

4. Vermerk über Feststellungsbeschluss

Der Markt Dinkelscherben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2016 die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung und Begründung) i. d. F. vom xx.xx.2016 festgestellt.

Markt Dinkelscherben, den

(Siegel)

.....
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

5. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Augsburg hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom
..... Nr.gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Landratsamt Augsburg, den

(Siegel)

.....

6. Bekanntmachungsvermerk

Die Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Veröffentlichung
im Amtsblatt Nr.am sowie durch Aushang an den Gemeindetafeln vom
..... bis gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung
wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Folgen der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Dinkelscherben, den

(Siegel)

.....

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

Gesonderter Teil der Begründung

UMWELTBERICHT ZUR 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES