

MARKT DINKELSCHERBEN

Kreis Augsburg, Freistaat Bayern



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 56 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„Gewerbegebiet-Ost“

- Fassung vom: 08.11.2016
- Datum der letzten Änderung: 02.05.2017
- **Bebauungsplan:** 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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Verfahrensweg, Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1. Verfahrensweg	4
1.2. Geltungsbereich	4
1.3. Bestehende Nutzung	4
1.4. Angrenzende Nutzungen	4
2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung	4-5
2.1. Planerfordernis	4
2.2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung	5
3. Übergeordnete Planungen	5-6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	5
3.2. Abstimmung benachbarter Gemeinden	6
3.3. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dinkelscherben	6
4. Umweltverträglichkeit	7
4.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring	7
4.2. Altlasten	7
4.3. Lärmimmissionen	7
4.4. Lichtimmissionen	7
4.5. Hochwasser	7
5. Grünordnung	8-9
5.1. Grünordnerische Belange, Ziele der Grünordnung	8
5.2. Ausgleich	8
5.3. Schutzgebiete, Fachplanungen	9
6. Erschließung	9
6.1. Verkehrserschließung	9
6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung	9
6.3. Wasserrecht	9
6.4. Abfallbeseitigung	9
7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	9
8. Begründung der Festsetzungen	10-11
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10-11
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	10
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
8.1.3.1. Abweichende Bauweise	10
8.1.3.2. Baugrenzen	10
8.1.4. Abstandsflächen	10
8.1.5. Flächen für Stellplätze	10
8.1.6. Verkehrsflächen und Anlagen	11
8.1.7. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG	11
8.2. Grünordnerische Festsetzungen	11
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
8.3.1. Gestaltung der Gebäude	11
8.3.2. Einfriedungen	11
8.3.3. Abfallentsorgung	11
8.3.4. Werbeanlagen	11

	Seite
9. Sonstige Festsetzungen	11
9.1. Lärmimmissionen	11
9.2. Hochwasser	11
9.3. Von Bebauung freizuhaltende Fläche	11
10. Hinweise	12
10.1. Altlasten	12
10.2. Abwasser	12
10.3. Niederschlagswasserbeseitigung	12
10.4. Archäologische Funde, Bodenfunde	12
10.5. Sichtdreiecke	12
10.6. Geruchs -, Lärm- und Staubimmissionen	12
11. Flächenbilanz	13
12. Plandurchführung	13
13. Durchführungsvertrag	13
Unterschrift 1.Bürgermeister	13
Anlage 1: Umweltbericht, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben	
Anlage 2: Ausgleichsbebauungsplan, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben	
Anlage 3: schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH Gewerbepark 4, 85250 Altomünster	

1. Verfahrensweg, Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Verfahrensweg

Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB

Für Bauflächen, die in der Hand eines Erschließungsträgers liegen, kann die Gemeinde für eine Bebauung einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB wählen. Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des von der Gemeinde (nach Abschluss des Durchführungsvertrags) beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Gemeinderat hat deshalb auf Antrag des Vorhabenträgers mit Beschluss vom 12.05.2015 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Der Durchführungsvertrag wurde am geschlossen.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 863/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 865 und 866 der Gemarkung Dinkelscherben und wird begrenzt:

Im Norden: durch die Augsburgener Straße Kr A1, Fl.-Nr. 1266
sowie den Geh- und Radweg Fl.-Nr. 1266/3, Gmk. Dinkelscherben
Im Osten: durch den Feldweg Fl.-Nr. 867, Gmk. Dinkelscherben
Im Süden: durch Teilflächen der Fl.-Nr. 863, 865 und 866, Gmk. Dinkelscherben
Im Westen: durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 863 sowie Fl.-Nr. 863/2, Gmk. Dinkelscherben

Das Plangebiet liegt in integrierter Ortslage des Marktes Dinkelscherben und in zentraler Ortslage der Ortsteile Anried, Breitenbronn, Dinkelscherben, Ettelried, Fleinhausen, Grünenbaindt, Häder, Lindach, Oberschöneberg und Ried. Das Plangebiet ist in Nord-Süd-Richtung (von der Augsburgener Straße zur kleinen Roth) um bis zu 2,50 m geneigt, was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 1,8 % entspricht

Der Geltungsbereich umfasst auch Teilflächen der Kreisstraße Kr A1 St2224 (Augsburgener Straße, zur Festsetzung der Sichtdreiecke) .

1.3. Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

1.4. Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die Ortsteile, in zentraler Lage direkt an der Augsburgener Straße (Kr A1) am östlichen Ortsrand von Dinkelscherben. Nördlich der Augsburgener Straße grenzen das Sportgelände der Grund – und Hauptschule sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich an den Feldweg grenzt das Umspannwerk der LEW an das Plangebiet. Südlich grenzen Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an, westlich ein Einzelhandelsbetrieb (LIDL).

2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planerfordernis

Die Fläche des Plangebietes liegt in einem Gebiet, für welches kein Bebauungsplan vorliegt. Es grenzt im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Gassenmähder I“, in dessen Planbereich zwischenzeitlich 2 Lebensmittelmärkte (Netto, Lidl) angesiedelt sind. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun diese Entwicklung fortführen und das Plangebiet einer geordneten Bebauung zuführen. Desweiteren bewirkt der Bebauungsplan die Verbesserung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsinfrastruktur (im Ortskern noch vorhanden: 1 Vollsortimenter, 2 Bäcker und Metzger) und ermöglicht es, den begonnenen Nahversorgungsstandort an der Augsburgener Straße weiter zu entwickeln und auszubauen, um dem bestehenden Nahversorgungsanspruch als Doppel-Unterkern (lt. Entwurf der LEP-Teilfortschreibung eventuell bald Doppel-Mittelzentrum) gerecht zu werden.

2.2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist die betroffene Plangebietsfläche als Gewerbefläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan weist nunmehr neben einem Gewerbegebiet auch ein „Sonstiges Sondergebiet „ aus und weicht insoweit vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und deshalb gilt der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung

Das Plangebiet soll einer Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zugeführt werden. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche im Sinne des LEP Bayer vom 01.09.2013 (Punkt 5.3.1 und 5.3.2) zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist:

- Weiterentwicklung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes an der Augsburger Straße an städtebaulich integriertem, zentralen Standort (genaue Mitte aller Ortsteile).
- Aufwertung der lokalen Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes an der Augsburger Straße durch einen Lebensmittelvollsortimenter, um eine umfassende und hochwertige Vollversorgung im Lebensmittelbereich zu erreichen.
- Ansiedlung eines dringend erforderlichen Drogeriemarktes und weiterer kleinerer Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe im Gewerbegebiet unter Ausschluss von zentren/ortsmittenrelevanten Sortimenten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan sind keine entgegengesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

In Vorgesprächen mit der Regierung von Schwaben wurden die geplanten Nutzungen und Sortimente (Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop mit Tagescafé, Drogeriemarkt) sowie deren maximal zulässigen Verkaufsflächen besprochen und festgelegt. Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen und werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Im Regionalplan ist der Markt Dinkelscherben als Doppel-Unterzentrum bestimmt worden und soll entsprechend dem Entwurf der LEP-Teilfortschreibung zu einem Doppel-Mittelzentrum bestimmt werden. Der Markt Dinkelscherben stellt somit einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar (LEP 2013, 5.31.(2)) und kann somit ihrem Versorgungsauftrag (Nahrung und Getränke) gerecht werden. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird durch die getroffene Festsetzung sowie durch entspr. Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages auf maximal 1.600 m² begrenzt und gliedert sich wie folgt:

Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment	ca. 1.285 m ²
Verkaufsfläche integrierter Getränkemarkt	ca. 220 m ²
Verkaufsfläche Backshop	ca. 60 m ²
<u>Windfang</u>	<u>ca. 25 m²</u>
Verkaufsfläche gesamt:	ca. 1.590 m ²

Die reine Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters liegt mit 1.285 m² nur geringfügig (7 %) über der ansonsten von der Verkaufsflächen-Steuerung freigestellten Grenze für Nahversorgungsbetriebe von 1.200 m² !

Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarktes im Gewerbegebiet darf maximal 800 m² betragen und ist im Durchführungsvertrag detailliert festzulegen. Weitere, in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen, deren Zulässigkeit gem. § 12 Abs. 3a BauGB aber erst noch im Durchführungsvertrag zu regeln wäre und derzeit nicht geplant sind, wären ebenfalls nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig, wobei zentrenrelevante Nutzungen und Sortimente ausgeschlossen sind.

Die geplanten und vorhandenen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe stellen im Anschluss an das geplante Einzelhandelsgroßprojekt keine Agglomeration dar, da

- die vorhandenen Lebensmittelmärkte unterschiedliche Eigentümer haben und unterschiedlich geplant, finanziert und errichtet wurden.
- die vorhandenen Märkte und der neue Lebensmittelmarkt sowie der Drogeriemarkt getrennte Zufahrten und getrennte Stellplätze besitzen, die erforderlichen Abstandsflächen untereinander einhalten und keine funktionalen Zusammenhänge besitzen.
- die Märkte jeweils eigenständige Werbung betreiben und eher konkurrierende denn sich ergänzende Warensortimente besitzen.
- sich aus Kundensicht nicht der Eindruck eines zusammengehörenden „Einkaufszentrums“ (= Agglomeration sich ergänzender Fachmärkte) aufdrängt, sondern eher das Bild einer „zufälligen Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben“ entsteht.

Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu folgen. Der Standort des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes am östlichen Ortsrand von Dinkelscherben grenzt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Anteilen an Wohnbebauung und Wohnnutzung (siehe Anlage 3; aufgrund empirischer Untersuchungen beträgt die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungs-distanz 500 m) und ist aufgrund des bestehenden Geh- und Radweges, welcher bis zur neuen Zufahrt verlängert wird, für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar. Die vorhandene Bushaltestelle an der Schule wird derzeit nur von Schulbussen angefahren, könnte aber bei Bedarf in einen Fahrplan aufgenommen werden. Nachdem der Markt Dinkelscherben gut an das öffentliche Schienennetz angebunden ist, ist dieser Bedarf derzeit jedoch nicht gegeben und weitere Bushaltestellen in Dinkelscherben eher ortsunüblich!

Nördlich des 500-m-Bereiches befinden sich zwei weitere Baugebiete mit 54 Bauplätzen, wobei 30 bereits bebaut und die restlichen 24 bereits verkauft sind.

Nachrichtlich sei noch erwähnt, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen (Fortschreibung FNP) aufgrund aktueller Planungen und Überlegungen nordöstlich des Plangebietes, westlich der Schule und somit ebenfalls innerhalb des dargestellten 500m-Bereiches geplant ist. Der Markt Dinkelscherben sieht also das Entwicklungspotential für die Erweiterung von Wohnbauflächen im Nordosten des Gemeindegebietes.

Ebenfalls geplant ist der Entfall des östlich an das Umspannwerk angrenzenden, ausgewiesenen Gewerbegebietes, wodurch die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen unterbunden wird.

Ergänzend wird noch festgestellt, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten (teilweise starke Hanglage im Gemeindegebiet, großes Überschwemmungsgebiet, erforderliche Grundstücksgröße mind. 8000 m²) eine Ansiedlung an anderer Stelle nicht möglich ist (vgl. Anlage 4, Überschwemmungsgebiet HQ100).

3.2. Abstimmung benachbarter Gemeinden

Die gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3.3. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dinkelscherben

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 entstand in engen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gassenmäher II“. Nachdem dieser Bebauungsplan zwischenzeitlich aufgehoben wurde, keine Maßnahmen und Entwicklungen aus dem Einzelhandelskonzept umgesetzt wurden und im Innenbereich auch keine entsprechend großen Flächen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf Lebensmittelhandel und Drogeriemarkt oder großflächige Fachgeschäfte vorhanden sind, ist dieses obsolet und für die weitere Entwicklung der Gemeinde nicht mehr zielführend.

4. Umweltverträglichkeit

4.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in einer Umweltprüfung die Belange des Umweltschutzes durch Ermittlung der wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen, die der Bauleitplan voraussichtlich zur Folge haben wird, in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Der in der Anlage 2 beigeheftete Umweltbericht ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil der Begründung. Im Rahmen des Monitorings wird die Gemeinde entspr. § 4c BauGB die nachteiligen Umweltauswirkungen des Planvollzuges überwachen.

4.2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenrelevanten Flächen bekannt.

4.3. Lärmimmissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 5971.0/2017-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.04.2017 angefertigt, um für das Sonder- und Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

4.4. Lichtimmissionen

Gemäß §3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) zählt auch Licht zu jenen Immissionen, welche unzulässige Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können. Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt. Nachdem im näheren Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, wird im Bebauungsplan auf Hinweise zur Lichtimmissionen verzichtet.

4.5. Hochwasser

Südlich des Plangebietes befindet sich die kleine Roth, ein Gewässer 3. Ordnung. Kleinere Teile des südlichen Plangebietes liegen momentan noch innerhalb des Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ 100) der Zusam. Die entsprechende Linie des Überschwemmungsgebietes wurde vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth übermittlelt und in die Planzeichnung übertragen. Das durch diese Linie ausgewiesene Überschwemmungsgebiet wird im Allgemeinen nicht mit Bauflächen überplant. Lediglich eine geringe Fläche von ca. 30 m² (kleiner Graben) wird von der Baufläche überplant. Dies wird jedoch auf dem Baugrundstück durch entsprechende Geländemodellierung volumen-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

Für die Ausweisung des neuen Baugebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit erforderlich, welche beim Landratsamt Augsburg zu beantragen ist. Nach Fertigstellung der Arbeiten zur Hochwasserfreistellung sind diese Überlegungen obsolet. Bei der Bepflanzung im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist darauf zu achten, dass keine Veränderungen vorgenommen werden, welche sich negativ auf die Rückhaltefähigkeit des Bodens auswirken können.

Bepflanzungen im Bereich der Grünflächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserstand ergeben. Zaunanlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserstand auszuschließen.

5. Grünordnung

Das Hauptanliegen der grünordnerischen Planung ist der Ausgleich, der durch die geplante Baumaßnahme verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/ Erholung und Ortsbild und definiert durch entsprechende Festsetzungen die erforderlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen. Zur Erzielung einer hohen Gestaltungsqualität wurden für alle Grünflächen entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Pkw-Stellplätze dienen der Minimierung der Bodenversiegelung und Erhaltung der Flächen zur Versickerung und Grundwasserneubildung.

Nachdem der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einbezogen (vgl. Anlage 2).

5.1. Grünordnerische Belange

Das Plangebiet liegt in einer leichten Geländeabsenkung eingebunden am östlichen Ortsrand im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A) – Teilraum Zusamplatte. In der Feingliederung im Übergangsbereich von der Talau der Zusam zu den flachen kuppigen Hangwaldflächen des mittleren Zusamtals im Norden.

Im Siedlungsumgriff schließen landwirtschaftliche Flächen nach Osten und nach Süden an. Die Pflanzungen beidseitig an der Kreisstraße A 1 und das Freigelände der Mittelschule Schule im Norden, mit begleitenden dichten Gehölzbeständen, schirmen kulissenartig zu den höher liegenden Wohnsiedlungen am Baumgärtle ab.

Südlich des Gebietes verläuft die Herrenroth in einem Abstand von etwa 90 m, mit einem gewässerbegleitenden hohen Baumbestand der den Talraum gliedert und die weiträumige Gebietskulisse und Abschirmung nach Südwesten und zur freien Tallandschaft im Süden darstellt. Im Osten liegt ein Umspannwerk mit Betriebsgebäude, technischen Einrichtungen und punktuellen Grünbeständen.

Zur Einbindung der Baukörper, Parkplätze und Freiflächen wird die bereits wirksame Eingrünung - außerhalb im weiteren Umgriff - zum offenen Naturraum nach Süden und Osten, sowie zur Erschließungsstraße nach Norden durch Neupflanzungen von Bäumen I. Wuchsklasse wirksam verstärkt.

Die festgesetzten breiten Grünstreifen im Südwesten und Westen auf der Rückseite des Fachmarktes sorgen schon im ersten Bauabschnitt für gute räumliche Trennung und Abschirmung zum naturnahen Talraum der Roth.

Zur Gestaltung der Zufahrtsstraßen und zur Einbindung bestehender und geplanter Baukörper, werden Hochstammbäume der I. Wuchsordnung in den straßenbegleitenden Grünflächen und zur Unterbrechung der Parkplätze vorgesehen.

Ziele der Grünordnung:

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung der massigen Baukörper und der Parkplatzflächen in die freie Landschaft und einer guten Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen im Siedlungsraum und zur Augsburgs Straße.

5.2. Ausgleich

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung als selbständige Anlage beigefügt ist. Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht rd. 7.518 m².

Der Ausgleich für den zur Umsetzung des Vorhabens unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 857, Gemarkung Dinkelscherben, erbracht.

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Augsburg – Untere Naturschutzbehörde –, vorzunehmen.

5.3. Schutzgebiete, Fachplanungen

Die Fläche des Bebauungsplanes und die Ausgleichsfläche liegen im ABSP-Schwerpunktgebiet Zusamaue mit Reischenau. Eine Betroffenheit der Entwicklungsziele ist für die Fläche des ortsnahen Bebauungsplanes erkennbar nicht gegeben.

Durch die Gestaltung der Ausgleichsfläche werden die beschriebenen Entwicklungsziele des Gebietes gestärkt und verbessert.

Kartierte Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine unmittelbare Zufahrt zur Augsburger Straße (Kr A1), welche mit einer Breite von 9,00 m die Ausführung von getrennten Rechts – und Linksabbiegespuren erlaubt. Das Plangebiet ist somit hinreichend an das Straßenverkehrsnetz angebunden, welches entsprechend gut ausgebaut ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Aufgrund der Erfahrungen bei den benachbarten Lebensmittelmärkten wird eine Abbiegespur auf der Kreisstraße derzeit nicht für notwendig erachtet. Desweiteren wird derzeit eine neue Kreuzungs-Situation in Zusammenhang mit Ausbau/Erweiterung der nördlich angrenzenden Schule diskutiert. Auch sind eventuell Änderungen der Verkehrsführung in Zusammenhang mit einer Ortsumgehung erforderlich. Deshalb wird die Verkehrssituation hier entsprechend beobachtet und die Gemeinde behält sich im Durchführungsvertrag den Ausbau einer Abbiegespur durch den Vorhabensträger ausdrücklich vor. Der hierfür erforderliche Straßenraum ist vorhanden.

Entlang der Augsburger Straße ist an der südlichen Straßenseite ein Geh- und Radweg vorhanden, welcher im Zuge der Erschließung bis zur Einmündung der neuen Parkplatzzufahrt erweitert wird. Das Plangebiet ist somit auch für Fußgänger und Radfahrer hinreichend erschlossen. Nachdem der Großteil des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs über diesen Geh- und Radweg aus Richtung Dinkelscherben zum Plangebiet kommt, wird eine Querungshilfe über die Augsburger Straße derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Für den ÖPNV bestehen ca. 680 - 700 m westlich des Plangebietes 2 Bushaltestellen in der Ortsmitte (Bahnhofstraße) sowie am Altenheim (Spitalgasse). Stellplätze können in ausreichender Zahl oberirdisch hergestellt werden.

6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung

Die weiteren Erschließungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) liegen bereits in der Augsburger Straße an und sind somit gesichert. Die entsprechenden Leitungsdimensionierungen sind in einer gesonderten Fachplanung zu ermitteln. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserkanäle gesichert.

6.3. Wasserrecht

Für die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist eventuell eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

6.4. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Augsburg. Eine Entsorgung des Gebietes wird gewährleistet.

7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Das geplante Vorhaben löst keinen Bedarf an Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sport- und Spielplätzen oder sonstigen Gemeinbedarf aus, sodass keine Folgemaßnahmen zu treffen sind.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Osten des Plangebietes wird in Übereinstimmung mit der konkreten Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um die Ansiedlung von hochwertigen Nutzungen im Gebiet zu gewährleisten. Wohnungen werden aufgrund der Vorbelastungen (Geräuschemissionen durch das angrenzende Umspannwerk sowie Immissionen durch die hiervon ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder) ausgeschlossen.
Zum Schutz der innerörtlichen Nahversorgung werden weitere Einzelhandelsbetriebe und Läden mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets bleibt gewahrt.

Das restliche Plangebiet wird in Übereinstimmung mit dem konkreten Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Regelung der Verkaufsfläche

In Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ermittelt und diesen die maximal zulässigen raumverträglichen Verkaufsflächen zugeordnet.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb, Branche: Lebensmittel, darf als Vollsortimenter eine maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² einschließlich Backshop mit Tagescafe besitzen. Aufgrund der Schließung der Drogerie-Filiale gibt es in Dinkelscherben derzeit keine wohnortnahe Versorgung mit Drogeriewaren mehr. Deshalb soll im Plangebiet (GE) vorrangig ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² angesiedelt werden, um die entstandene Angebotslücke im Sinne einer wohnortnahen Versorgung zu schließen. Die Zulässigkeit gastronomischer Betriebe umfasst nicht die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, welche vom Durchführungsvertrag erfasst sind.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche, sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Die maximale Wandhöhe setzt zusammen mit der Angabe der Dachform, den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung des Gebäudes sowie zum städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Festsetzung der maximalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens gewährleistet eine gute Einbindung des neuen Baukörpers und begrenzt zugleich die Höhe der erforderlichen Geländeauffüllungen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8.1.3.1. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich im konkreten Vorhaben und lässt Gebäudelängen von mehr als 50 m zu.

8.1.3.2. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen und ermöglichen eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke.

8.1.4. Flächen für Stellplätze

Die festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Stellplätze definiert die maximale Ausdehnung der erforderlichen Stellplätze.

8.1.5. Verkehrsflächen und Anlagen

Die Aus- und Einfahrt unmittelbar zur Augsburgs Straße (Kr A1) darf, nachdem diese Zufahrt neben dem PKW-Verkehr auch der Warenanlieferung dient, max. 9 m breit ausgeführt werden.

8.1.6. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG, Geländeauffüllungen, Wandhöhe

Bedingt durch die Hanglage des Plangeldes sind, nachdem der Parkplatz eine maximale Querneigung von 2,0 % haben darf, Geländeauffüllungen im Bereich des Gebäudes und der Stellplätze erforderlich. Es wurde deshalb zur Begrenzung dieser Auffüllungen eine maximale zulässige Höhe von 2,00 m (dies entspricht der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss mit 460,40 m ü.NN) festgesetzt. Zum Schutz vor Schäden durch Hochwasserereignisse wird für die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss eine minimal einzuhaltende Höhenlage festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe sowie zur Wahrung des Ortsbildes wird aus städtebaulichen Gründen eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Kombination mit einer maximalen Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss festgesetzt.

8.2. Grünordnerische Festsetzungen

siehe Ausführungen unter Pkt. 5.1 | Ziele der Grünordnung, Seite 8.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.3.1. Gestaltung der Gebäude

In Übereinstimmung mit dem konkreten Vorhaben wurden als zulässige Dachformen Pult- und Flachdächer mit einem Neigungsbereich von 0°- 5° festgesetzt. Um das Regenwasser von Dachflächen versickern zu können, sind Dächer aus kupfer-zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig. Regenwasser von Dachflächen dieser Art kann hohe Metallkonzentration aufweisen, die sich im Oberboden anreichern. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind keine grellen und leuchtenden Farben für die Dacheindeckung und die Fassaden zugelassen.

8.3.2. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind entsprechend den Vorhabensplanungen nicht erforderlich und sollen möglichst naturnah in Form freiwachsender Hecken oder Sträuchern ausgeführt werden. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserstand auszuschließen, wurden Zäune jeglicher Art innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes komplett ausgeschlossen.

8.3.3. Abfallentsorgung

Zur Gewährung einer fachgerechten Sammlung und Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen sind entsprechende Einrichtungen im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

8.3.4. Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden entlang der Kreisstraße A1 Anforderungen an Werbeanlagen gestellt und diese zahlenmäßig begrenzt.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1. Lärmimmissionen

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet und eventuelle negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgeschlossen

9.2. Hochwasser

Durch die getroffenen Festsetzung wird ein volumengleicher Retentionsausgleich und somit der Ausschluss negativer Auswirkungen gewährleistet.

9.3. Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche gewährleistet die konfliktfreie Umsetzung einer eventuell später anstehenden Errichtung einer Erschließungsstraße für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, aber auch für die Errichtung einer angedachten Umgehungsstraße. Nachdem die Straßenplanungen jedoch noch relativ unkonkret sind, ist bis zur Umsetzung dieser Straßenbaumaßnahmen die Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich zulässig sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

9.4. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbots – und Baubeschränkungszone

Nachdem sich das Plangebiet in integrierter Ortsrandlage als nachlaufende Bebauung, angrenzend an eine bereits bestehende Bebauung darstellt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone die Errichtung von Stellplätzen und Werbeanlagen zugelassen.

9.5. Der quer durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben dient der Entwässerung der Kreisstraße sowie zur Ableitung von aus nördlicher Richtung kommenden Hangwasser, und ist in seinem Bestand zu sichern. Deshalb wurde in der Planzeichnung eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche eingetragen. Die freie Zufahrt zum verrohrten und offenen Graben wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Hinweise

10.1. Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch Verunreinigungen gefunden, ist dies dem Landratsamt Augsburg zu melden.

10.2. Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung muss über die öffentlichen Schmutzwasserleitungen erfolgen. Die entsprechenden Satzungen sind zu beachten.

10.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftenden Regenwasser so gering wie möglich zu halten, ist es notwendig, die zu befestigenden Flächen weitestgehend zu reduzieren bzw. in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, bei denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind deshalb wasserdurchlässig zu gestalten oder ebenso wie das Niederschlagswasser von Dachflächen über Sickerschächte, Rigolen oder Sicker- und Retentionsmulden zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich sein, ist dieses auf den Grundstücken so zurückzuhalten, dass die max. Einleitmenge entspr. Entwässerungssatzung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenbereich oder in die Vorflutgräben nicht überschritten wird.

10.4. Archäologische Funde, Bodenfunde

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden verwiesen.

10.5. Sichtdreiecke

Es wird auf die Ausführung und Größe von Sichtdreiecken verwiesen.

10.6. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen

Es wurde festgesetzt, dass die aufgrund der Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) dauerhaft und entschädigungslos zu dulden sind.

11. Flächenbilanz

Nr.	Planung	Fläche in m ² /ca.	Fläche in % / ca.
10.1	Fläche des räumlichen Geltungsbereich	19.565	100,00
10.2	Gewerbliche Baufläche (GE)	6.096	31,20
10.3	Fläche Sonstiges Sondergebiet (So)	8.520	43,50
10.4	Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Fußwege	781	4,00
10.5	Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün	60	0,30
10.6	Privater Fuss- und Radweg	40	0,20
10.7	Private Grünflächen	4.068	20,80

12. Plandurchführung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des von der Gemeinde (nach Abschluss des Durchführungsvertrages) beschlossenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

13. Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hat der Markt Dinkelscherben mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen, der die Verpflichtungen des Vorhabenträgers regelt, die Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben zu tragen und das Vorhaben innerhalb eines im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraumes nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Anlage 1: Umweltbericht, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Anlage 2: Ausgleichsbebauungsplan: Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Anlage 3: Übersichtskarte Siedlungszusammenhang
Anlage 4: schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH
Gewerbepark 4, 85250 Altomünster

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Lauingen, den 08.11.2016
Datum der letzten Änderung: 02.05.2017

Markt Dinkelscherben
Dinkelscherben, den

ML Planungsgruppe Lehni GmbH
Herzog-Georg-Straße 84
89415 Lauingen

.....
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister