

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: 16.10.2018
- **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:

Nach Änderung des Entwurfes:

Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 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
2.1. Planerfordernis	4
2.2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung	5
3. Übergeordnete Planungen	5-8
3.1. Raumordnung und Landesplanung	5-8
3.2. Abstimmung benachbarter Gemeinden	8
3.3. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dinkelscherben	8
4. Umweltverträglichkeit	9-10
4.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring	9
4.2. Altlasten	9
4.3. Lärmimmissionen	9
4.4. Lichtimmissionen	9
4.5. Hochwasser	9-10
5. Grünordnung	10-11
5.1. Grünordnerische Belange, Ziele der Grünordnung	10
5.2. Ausgleich	11
5.3. Schutzgebiete, Fachplanungen	11
6. Erschließung	11
6.1. Verkehrserschließung	11
6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung	12
6.3. Wasserrecht	12
6.4. Abfallbeseitigung	12
7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	12
8. Begründung der Festsetzungen	12-13
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	12
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
8.1.3.1. Abweichende Bauweise	13
8.1.3.2. Baugrenzen	13
8.1.4. Abstandsflächen	13
8.1.5. Flächen für Stellplätze	13
8.1.6. Verkehrsflächen und Anlagen	13
8.1.7. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG	13
8.2. Grünordnerische Festsetzungen	13
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
8.3.1. Gestaltung der Gebäude	14
8.3.2. Einfriedungen	14
8.3.3. Abfallentsorgung	14
8.3.4. Werbeanlagen	14

	Seite
9. Sonstige Festsetzungen	14
9.1. Lärmimmissionen	14
9.2. Hochwasser	14
9.3. Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone	14
9.4. Entwässerungsgraben	14
10. Hinweise	15
10.1. Altlasten	15
10.2. Abwasser	15
10.3. Niederschlagswasserbeseitigung	15
10.4. Archäologische Funde, Bodenfunde	15
10.5. Sichtdreiecke	15
10.6. Geruchs -, Lärm- und Staubimmissionen	15
10.7. Vorhaben- und Erschließungsplan	15
11. Flächenbilanz	15
12. Plandurchführung	16
13. Durchführungsvertrag	16
Unterschrift 1.Bürgermeister	16
Anlage 1:	Umweltbericht, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Anlage 2:	Maßnahmenplan, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Anlage 3:	Übersichtskarte Siedlungszusammenhang
Anlage 4:	Überschwemmungsgebiet HQ100, Markt Dinkelscherben
Anlage 5	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 u. 863/4, 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 das Plangebiet einer geordneten Bebauung zuführen und eine Verbesserung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsinfrastruktur (im Ortskern noch vorhanden: 1 Vollsortimenter, 2 Bäcker und Metzger) erreichen. Das Baurecht für einen Lebensmittelvollsortimenter und insbesondere die Schaffung des Baurechts für eine Drogerie soll den bestehenden Nahversorgungsanspruch des Marktes Dinkelscherben und des Marktes Zusmarshausen als gemeinsames Mittelzentrum nach dem LEP Bayern (Stand: 01.03.2018) gerecht 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:

- **Stärkung des Gewerbestandorts sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.**
- 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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen keinen Zielen der Raumordnung. Insbesondere sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Zielen nach Nr. 5.3 LEP vereinbar. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte an die landesplanerischen Voraussetzungen der Lage im Raum (Nr. 5.3.1 LEP), der Lage in der Gemeinde (Nr. 5.3.2 LEP) und der zulässigen Verkaufsfläche (Nr. 5.3.3 LEP) gebunden.

Lage im Raum (Nr. 5.3.1 LEP)

Einzelhandelsgroßprojekte sind grundsätzlich nach Nr. 5.3.1 LEP nur in Zentralen Orten zulässig. Der Markt Dinkelscherben war schon nach dem Regionalplan der Region Augsburg (RP9) gemeinsam mit dem Markt Zusmarshausen zu einem Unterzentrum bestimmt worden. Mit der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LPEP) mit Verordnung vom 21.02.2018 sind der Markt Dinkelscherben und der Markt Zusmarshausen zum gemeinsamen Mittelzentrum aufgewertet worden. Bis zur Anpassung der Regionalpläne sind Unterzentren gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) einem Grundzentrum gleichgestellt. Ein Einzelhandelsgroßprojekt ist somit im Markt Dinkelscherben grundsätzlich zulässig.

Lage in der Gemeinde (Nr. 5.3.2 LEP)

Nr. 5.3.2 LEP fordert für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich einen städtebaulich integrierten Standort. Städtebaulich integrierte Lagen sind 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.

Der Standort grenzt im Westen und Norden direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, der zum Hauptort gehört, an. Es ist somit auch nach der Einschätzung der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 27.06.2017), ein fußläufiger Einzugsbereich im 500m Radius vorhanden.

Darüber hinaus wird auf Höhe der Helen-Keller-Schule eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eingerichtet.

Zulässige Verkaufsfläche (Nr. 5.3.3 LEP)

Das Einzelhandelsgroßprojekt muss die maximal zulässige Verkaufsflächengröße nach Nr. 5.3.3 LEP einhalten. Ein Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Backshop und Tagescafé) mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² und ein Drogeriemarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche überschreiten nicht die maximal zulässige Verkaufsflächengröße nach Nr. 5.3.3 LEP. Ziel dieser Einschränkung ist es, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Entscheidendes Kriterium ist dabei die Orientierung am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential im einschlägigen Bezugsraum.

(1)

Für den geplanten **Supermarkt** (inkl. Backshop und Tagescafé) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs stellt der ausgewiesene Nahbereich des Marktes Dinkelscherben die relevante Berechnungsgrundlage dar. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt 15.264 Personen. Die zweite wichtige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittel-sortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das in den Strukturdaten des Einzelhandels ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt gemäß Landesplanungsdatengrundlage für Lebensmittel (Food und Nonfood-Sortimente) bei 2.315 €/Jahr. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert. Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortiments-spezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich für Dinkelscherben folgendes Kaufkraftvolumen für den projektrelevanten Lebensmittelbereich:

Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr

15.264 Einwohner x 2.315 €/Einwohner = 35.336.160 €

Zur Feststellung der landesplanerisch akzeptablen Verkaufsfläche des Supermarktes ist aufbauend darauf die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Diese beträgt dabei für die projektrelevanten Sortimente des Nahversorgungsbedarfs 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

Im Ergebnis errechnet sich im zu untersuchenden Lebensmittelsortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial x zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote =
abschöpfbares Kaufkraftvolumen

35.336.160 € x 0,25 = 8.834.040 €.

Die aus landesplanerischer Sicht maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes errechnet sich aufbauend darauf aus den für das Vorhaben zur Verfügung stehenden, landesplanerisch akzeptablen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzialen in Bezug auf die zu erwartende Raumleistung, d.h. dem je m² Verkaufsfläche zu erzielenden Umsatz pro Jahr, hierfür werden in den einzelnen Sortimenten und den jeweils vorhandenen Betriebstypen jeweils Spannen (Minimum, Durchschnitt, Maximum) der üblicherweise zu erwartenden Raumleistung zu Grunde gelegt.

Die Höhe der zu Grunde zu legenden Raumleistung eines Supermarktes beträgt:

Umsatzerwartung pro m² Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Supermarktes:

3.300-4.100 € je m² Verkaufsfläche

Setzt man beim zu untersuchenden Supermarkt den Durchschnittswert von 3.600 €/m² Verkaufsfläche an, so ergibt sich für den Betrieb eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.454 m², beim Ansetzen der oberen Flächenproduktivitätsleistungen errechnet sich eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.155 m². Damit liegt die geplante Verkaufsfläche des Supermarktes in jedem Fall und unabhängig vom angesetzten Produktivitätswert klar unter der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächengröße. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben des Supermarktes in Dinkelscherben somit nicht zu erwarten.

(2)

Für den geplanten **Drogeriemarkt** mit dem Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren als Sortiment des Innenstadtbedarfs stellt der laut Landesplanung in Bayern ausgewiesene einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich des Marktes Dinkelscherben die relevante Berechnungsgrundlage dar. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt damit 49.449 Personen.

Die zweite wichtige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittelsortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das in den Strukturdaten des Einzelhandels ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt gemäß Landesplanungsdatengrundlage für Drogerie- und Parfümeriewaren bei 372 €/Jahr. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert.

Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich für Dinkelscherben folgendes Kaufkraftvolumina für den projektrelevanten Lebensmittelbereich:

Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr

49.449 Einwohner x 372 €/Einwohner = 18.395.028 €

Zur Feststellung der landesplanerisch akzeptablen Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes ist aufbauend darauf die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Diese beträgt dabei für die projektrelevanten Sortimente des Innenstadtbedarfs 30% des im zugeordneten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

Im Ergebnis errechnet sich im zu untersuchenden Drogerie- und Parfümeriewarensortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial x zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote =
abschöpfbares Kaufkraftvolumen

18.395.028 € x 0,3 = 5.518.508 €.

Die aus landesplanerischer Sicht maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes errechnet sich aufbauend darauf aus den für das Vorhaben zur Verfügung stehenden, landesplanerisch akzeptablen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen in Bezug auf die zu erwartende Gesamtraumleistung, d.h. dem je m² Verkaufsfläche zu erzielenden Umsatz pro Jahr.

Die Höhe der zu Grunde zu legenden Raumleistung eines Supermarktes beträgt:

Umsatzerwartung pro m² Verkaufsfläche eines Drogeriemarktes:

5.000-6.000 € je m² Verkaufsfläche

Setzt man beim zu untersuchenden Drogeriemarkt den Durchschnittswert von 5.500 €/m² Verkaufsfläche an, so ergibt sich für den Betrieb eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.003 m², beim Ansetzen des unteren Durchschnittswertes errechnet sich eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.104 m², beim Ansatz des oberen Durchschnittswertes eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 920 m². Im Vergleich zur geplanten Verkaufsfläche von maximal 800 m² ist somit festzustellen, dass die Größe des Drogeriemarktes der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächengröße entspricht.

Gegen einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sind diesbezüglich keine Einwendungen ersichtlich. Sowohl Dinkelscherben als auch Zusmarshausen besitzen bisher keinen Drogeriemarkt. Ebenfalls ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs landesplanerisch verträglich.

(3)

Eine **Agglomeration** mit den bestehenden Lebensmitteldiscountern (Lidl und Netto) hat nicht zu erfolgen. Eine Agglomeration liegt nach der Konkretisierung des Ordnungsgebers mit der Teilfortschreibung des LEP 2018 in der Begründung Zu 5.3.1 (B) nur vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.

Ein räumlich funktionaler Zusammenhang ist hier jedoch zu verneinen. Das überplante Gebiet und die bestehenden Lebensmittelmärkte stehen bereits in keinem räumlichen Zusammenhang. Die Vorhaben sind klar durch einen 10m breiten dichten Gehölzriegel ohne fußläufigen Durchweg bauleitplanerisch räumlich voneinander getrennt. In Wahrnehmung der Kunden wird diese Grünfläche eine optisch wirksam werdende Barriere darstellen, welche zusätzlich zur eher als unattraktiv einzustufenden fußläufigen Verbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet und

den bestehenden Lebensmitteldiscountern, einen subjektiv wirksamen räumlich-funktionalen Zusammenhang nicht entstehen lässt. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zieht als Kriterium für einen räumlich funktionalen Zusammenhang die fußläufige Erreichbarkeit heran, so dass von „einer“ Einkaufsmöglichkeit mit raumbedeutsamen Auswirkungen, wie bei einem Einkaufszentrum auszugehen ist (OVG Lüneburg, Urt. v. 10.07.2014 – 1 KN 121/11 -, Rn. 37 - juris). Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Entfernung zwischen den Gebäudeeingängen für die Kunden (Für eine Agglomerationsregelung im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart: VGH BW, Urt. v. 15.11.2012 – 8 S 2525/09 -, Rn. 52 - juris).

Die Entfernung der Gebäudeeingänge des im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhandelsbetrieb und dem bestehenden näher liegenden Einzelhandelsbetrieb (Lidl) ist größer als 230m. Bei einer solchen Entfernung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Einzelhandelsbetriebe von Kunden noch als „eine“ Einkaufsmöglichkeit angesehen werden. In diesem Zusammenhang kann als Auslegungshilfe Abs. 2 des Plansatzes 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart herangezogen werden, wonach Einzelhandelsbetriebe, zwischen denen mehr als 150m liegen, nicht mehr räumlich nahe beieinander liegen und somit eine Agglomeration ausscheidet (vgl. VGH BW, Urt. v. 15.11.2012 – 8 S 2525/09 -, Rn. 52 – juris).

Des Weiteren resultiert eine räumliche Verbindung auch nicht durch die Festsetzung einer gemeinsamen Parkplatznutzung (so in diesen Fällen: VGH BW, Urt. v. 18.05.2016 – 8 S 703/16 – Rn. 16, 23 – juris; BayVGH, Urt. v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 -, Rn. 68 – juris; Urt. v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042 -, Rn. 55 – juris). In den genannten Sachverhalten wurde der räumlich funktionale Zusammenhang und somit die Agglomeration mit der Begründung mit der Anordnung mehrerer Einzelhandelsbetriebe um einen gemeinsamen Parkplatz herum begründet. Eine gemeinsame Parkplatznutzung zwischen den bestehenden Einzelhandelsbetrieben und dem geplanten Einzelhandelsbetrieb soll vorliegend gerade nicht ermöglicht werden. Im Gegenteil wird schon auf der Ebene der Bauleitplanung durch die trennenden Grünflächen sichergestellt, dass keine gemeinsame Parkplatznutzung der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen stattfindet.

Es fehlt im Ergebnis somit schon an einem räumlich-funktionalem Zusammenhang von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben. Diese weisen jedenfalls keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit auf.

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 für die weitere Entwicklung der Gemeinde **im Plangebiet** 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 **im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente stellen sicher, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten der schützenswerten Nachbarschaft eingehalten werden.**

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 übermittelt 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 **mit einem Retentionsvolumen von ca. 18 m³** (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 vom Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 20.07.2017, Az.: 52.15-6451/01-2 V 288 bereits erteilt wurde. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen wird das Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet eines HQ100-Ereignisses liegen, wodurch vorgenannte Überlegungen obsolet werden.

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 nach § 1a Abs.3 S 3 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauGB zusätzliche Ausgleichsflächen auf Fl.-Nr. 857, Gemarkung Dinkelscherben, festgesetzt.** (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 Talaue 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.

Um einen raumbildende Gliederung im gewerblichen Siedlungsraum Dinkelscherbens zu erreichen, werden dichte Gehölzpflanzungen aus autochthonen Strauchgehölzen und Hochstammbäumen im Westen des Gewerbegebietes vorgesehen. Sie sind gleichzeitig auch für die weiträumige landschaftliche Einbindung in die Talaue der Reischenau ein wichtiges und zentrales Gestaltungsmittel. Es wird eine wirksame Verbesserung des Kleinklimas durch die Neuschaffung von stabilen Gehölzbeständen im Umfeld der Versiegelungsflächen erreicht. Auch wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Frischluftneubildung geschaffen.

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 Augsburgsberger 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 festgesetzten 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.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im festgesetzten Hochwassergebiet HQ 100. Deshalb ist vor Umsetzung der Maßnahmen eine wasserrechtliche Genehmigung durch einen Wasserrechtsantrag nach WHG einzuholen.

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 Augsburgener 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 mit dem An- und Abfahrtsverkehr der Kunden des im Westen angrenzenden Gewerbegebietes wird eine Abbiegespur auf der Kreisstraße derzeit nicht für notwendig erachtet. Des Weiteren wird derzeit eine neue Kreuzungs-Situation in Zusammenhang mit Ausbau/Erweiterung der nördlich angrenzenden Schule diskutiert. **Nach Aussage des Tiefbauamtes am Landratsamt Augsburg ist nach Klärung mit der Straßenverkehrsbehörde ein Versetzen der Ortstafel nach erfolgter Bebauung möglich. Entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Zufahrt ergibt sich zur geplanten neuen Zufahrt zum Schulgelände ein ausreichender Versatz von mind. 40 m, wodurch eine Abbiegespur nicht erforderlich ist. Die Gemeinde behält sich im Durchführungsvertrag den Ausbau einer Abbiegespur sowie die eventuelle Nachrüstung einer Tropfenausbildung an der Grundstückszufahrt durch den Vorhabenträger ausdrücklich vor.** Der hierfür erforderliche Straßenraum ist vorhanden.

Entlang der Augsburgener 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 Augsburgener 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). Des Weiteren wurde die Aufnahme einer weiteren Bushaltestelle für die Linie 507 auf Höhe der Helen-Keller-Schule in den Regelverkehrsplan der AVV beantragt.

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

6.3.1 Versickerung

Für die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist eventuell eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beim Landratsamt Augsburg zu beantragen, **soweit nicht eine Freistellung nach der NWFreiV und den TRENGW in Betracht kommt.**

6.3.2 Oberirdische Gewässer

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein quer durch das Plangebiet verlaufender Entwässerungsgraben, welcher nahezu auf die gesamte Länge verrohrt ist. Lediglich im südlichen Bereich ist dieser offen geführt. Aufgrund der geplanten Bebauung muss dieser auf eine Länge von ca. 8 m zusätzlich verrohrt werden. Nachdem durch diese weitere kurze Verrohrung keine nachteilige Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind, sind keine wasserwirtschaftlichen Maßnahmen angezeigt. Eine eventuell erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist zeit- und verfahrensgerecht bei der unteren Wasserrechtsbehörde 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 (Geräuschimmissionen 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 (**entsprechend Sortimentsliste Einzelhandelskonzept Markt Dinkelscherben**) 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 und entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 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. **Die Nichtanrechnung der Stellplätze und Zufahrten auf die Grundfläche wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplatzflächen kompensiert.**

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 Plangelandes 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 1,75 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 10.

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. 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.

9.4. Entwässerungsgraben

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.

9.5. Von Bebauung freizuhalten Flächen

Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche gewährleistet die konfliktfreie Umsetzung einer eventuell später anstehenden Verlängerung des Fuß- und Radweges entlang der Augsburger Straße.

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 entsprechend 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 einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) dauerhaft und entschädigungslos zu dulden sind.

10.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Nachdem Größe und Verkaufsfläche des Drogeriemarktes noch nicht feststehen wird für das festgesetzte Gewerbegebiet für den Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplanes die bauliche Nutzung unter Bezug auf §12 Abs. 3a i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur allgemein festgesetzt. Die entsprechenden Bedingungen und Verpflichtungen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Vorhaben die vom Durchführungsvertrag nicht erfasst sind, sind unzulässig.

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: Maßnahmenplan, Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben
Anlage 3: Übersichtskarte Siedlungszusammenhang
Anlage 4: Überschwemmungsgebiet HQ100, Markt Dinkelscherben
Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH
Gewerbepark 4, 85250 Altomünster

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Lauingen, den 08.11.2016
Datum der letzten Änderung: 16.10.2018

Markt Dinkelscherben
Dinkelscherben, den

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

.....
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister