

# Markt Dinkelscherben

## Bebauungsplan Nr. 52

„Einzelhandel an der Ustersbacher Straße“

**in der Fassung vom 26.03.2013**

**für den Bereich, des Grundstücks 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, und einer Teilfläche des Festzeltplatzes (Fl.-Nr. 728/18, Gemarkung Dinkelscherben) in der Südostecke dessen, nördlich der Ustersbacher Straße**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Ermächtigungsgrundlage .....	3
A. Planzeichnung .....	3
B. Festsetzungen durch Planzeichen .....	3
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung .....	3
D. Verfahrensvermerke.....	3
E. Begründung in der Fassung vom 26.03.2013.....	4
E.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
E.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
E.3 Beschreibung des Planbereiches .....	8
E.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
E.5 Immissionsschutz.....	10
E.6. Erschließung .....	10
B.7. Grünordnung .....	11
B.8. Umweltbericht .....	12
F. Anlagen.....	13
F.1 Anlage 1 – „Hochwasseruntersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung Edeka (Fl. Nr. 728/19, Gem. Dinkelscherben) im Bereich von Überschwemmungsflächen - Nachweis hydrodynamischer Auswirkungen“ von Steinbacher Consult, vom 18.12.2012 .....	13
F.2 Anlage 2 – „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 52 - Einzelhandel Ustersbacher Straße, Markt Dinkelscherben“ Accon GmbH, Greifenberg, vom 19.10.2012 .....	13

## **Ermächtigungsgrundlage**

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 13a BauGB, des 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan Nr. 52 „Einzelhandel an der Ustersbacher Straße“ als Satzung:

### **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 26.03.2013 mit Übersichtsplan.

### **B. Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 26.03.2013 mit Übersichtsplan.

### **C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 26.03.2013 mit dem Übersichtsplan.

### **D. Verfahrensvermerke**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 26.03.2013 mit dem Übersichtsplan.

## E. Begründung in der Fassung vom 26.03.2013

### E.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben von derzeit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 966 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit 66 Stellplätzen auf ca. 1.720 m<sup>2</sup> bzw. 1.370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ca. 95 Stellplätzen. Die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters ist zur Vermeidung einer Abwanderung des Marktes und damit zur Vermeidung einer Versorgungslücke in diesem Bereich, insbesondere bei Frischeprodukten, und dem Erhalt einer Markenvielfalt notwendig.

Da mit der geplanten Grundfläche bzw. der geplanten Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenzen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentliche auswirken können, überschritten wird, ist zur Realisierung des Vorhabens die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ notwendig. Zudem ist geplant, Stellplätze auf einer ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Festzeltplatzes im Südosten der dessen auszuweisen. Da die bestehenden Bebauungspläne über die sich die Planung bezieht diese Nutzungen nicht zulässt, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan das hierfür notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20 000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB). Er soll deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Auch sollen auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet werden.

### E.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### E.2.1. Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern von 2006 sind unter B II 1.2.1.2 die Ziele und Grundsätzen für die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten genannt. Demnach sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Auch soll die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch den Regionalplan der Region Augsburg (9) wurde Dinkelscherben zusammen mit Zusmarshausen als gemeinsames Unterzentrum bestimmt und erfüllt hiermit die im LEP genannten Anforderungen eines Unterzentrums.

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich (vgl. Begründung zu LEP B II 1.2.1.2).

Der auszubauende Einzelhandelsstandort erfüllt diese Kriterien aufgrund seiner Lage in einer Entfernung von ca. 200 m von der Bahnhofstraße, der Hauptgeschäftsstraße von Dinkelscherben mit einer direkten Anbindung über die Ustersbacher Straße mit eigenem Fuß- und Radweg entlang dieser zu den Wohnstandorten westlich und südlich der Bahnhofstraße sowie nach Norden über die Zusam zur Marktstraße und Augsburgener Straße als auch durch das direkt angrenzende Wohngebiet um die Vogesenstraße Richtung Nordwesten zur Mödishoferstraße. In einem Umkreis von 500 m wird annähernd die Hälfte der Wohnstandorte des Hauptortes von Dinkelscherben fußläufig erreicht.

Abgesehen von einer Buslinie, die dreimal in den frühen Morgenstunden außerhalb der Geschäftszeiten und einmal nachmittags um 17.00 Uhr von der Kreuzung Bahnhofstraße / Ustersbacher Straße in die Vororte über Oberschöneberg, Saulach, Ettelried, Engertshofen nach Anried führt besteht in Dinkelscherben kein innerörtlicher ÖPNV.

Zudem ist aufgrund der geringen Gesamtgröße des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters einschließlich der geplanten Erweiterung mit dann 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen mit keinen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu rechnen. Vielmehr ist die geplante Erweiterung für einen wirtschaftlichen Betrieb des Lebensmittelmarktes und damit dem Erhalt einer verbrauchernahen Versorgung mit einer adäquaten Sortimentstiefe notwendig.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 eine landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Schwaben in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durch Beteiligung der Industrie und Handelskammer für Schwaben, des Bundes der Selbstständigen, der Handwerkskammer sowie des Handelsverbandes Bayern, die zu dem Ergebnis kommt, dass unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben des § 8 des landesplanerischen Vertrages zwischen den beiden Teilunterzentren Dinkelscherben und Zusmarshausen durch eine entsprechende Einvernehmensklärung des Marktes Zusmarshausen eingehalten werden, dem Vorhaben landesplanerische Belange, insbesondere auch das Fachziel B II 1.2.1.2 (Einzelhandelsgroßprojekte) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) nicht entgegen stehen. Mit Stellungnahme vom 22.01.2013 erklärte der Markt Zusmarshausen, dass er gegen das Vorhaben keine Einwendungen hätte. Diese dem Vorhaben positive Stellungnahme wird als Zustimmung auch im Sinne des § 8 des landesplanerischen Vertrages

zwischen den beiden Teilunterzentren Dinkelscherben und Zusmarshausen gewertet.

### **E.2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan vom 18.05.1991 weist den von der Planung betroffenen Bereich im Osten, der Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 727/19, Gemarkung Dinkelscherben, als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz 60/45 dB(A) aus. Der westliche Bereich, der von der Planung betroffene Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 728/18, Gemarkung Dinkelscherben, ist als sonstiges Sondergebiet „Festzeltplatz“ dargestellt. Entlang der Ustersbacher Straße - hier ist aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe nicht erkennbar, ob die Flächen innerhalb oder außerhalb des Planbereichs liegen - und im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 728/19 sind schmale lineare Grünflächen dargestellt. Quer über den Bereich des Festzeltplatzes in Richtung Westen und am südlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 728/19 verläuft die Signatur eines Überschwemmungsgebietes.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit nicht den Zielen des Bebauungsplans mit der für die Realisierung des Vorhabens festzusetzenden Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

### **E.2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Grundstück Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, liegt vollständig im Geltungsbereich des seit dem 20.03.1986 mit 1. Änderung seit dem 22.03.1989 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“. Der Bebauungsplan setzt für den von der Planung betroffenen Teil, Grundstück Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit reduzierten Emissionen und einer höchstzulässigen Grundfläche in Höhe von 0,6 und einer höchstzulässigen Geschossfläche von 0,8 fest. Die festgesetzten überbaubaren Flächen haben zu den Grundstücksgrenzen im Norden und im Westen einen Abstand von 5,0 m und im Süden zur Ustersbacher Straße einen Abstand von 8,0 m. Im Osten erstrecken sich die überbaubaren Flächen über die Grundstücksgrenze bis zum Ostende des angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 728/21. Es ist offene Bauweise festgesetzt. Im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 728/18 erstreckt sich eine ca. 5 m breite private Grünfläche mit Anpflanzungen hälftig auf das zu überplanende Grundstück. Die andere Hälfte bezieht sich jeweils auf die nördlich angrenzenden Grundstücke. Für das Grundstück wurde die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit zwei (II) sowie Satteldach und Pultdach als zulässige Dachform mit einer zulässigen Dachneigung von 10° - 25° festgesetzt.

Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 728/18, Gemarkung Dinkelscherben, an der Südostecke des Festzeltplatzes mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> liegt innerhalb des seit dem 05.11.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Bahnhofstraße“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Festzeltplatz“ gemäß § 11 BauNVO fest. Diagonal von Südosten nach Nordwesten ist eine

Freileitung der Lechwerke (LEW) mit einem Schutzstreifen mit jeweils 5 Meter von der Leitungsachse festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn eine Höhe von 3,5 m nicht überschritten und eine harte Bedachung nach DIN 4102 vorgesehen ist. Fliegende Bauten sind im Bereich des Schutzstreifens unzulässig.

#### **E.2.4 Überschwemmungsgebiet**

Der Planbereich liegt nahezu vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten „Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasser der Zusam“, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landkreises Augsburg vom 08.03.2007 mit Ergänzung vom 29.05.2008. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung für Teilbereiche der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 24 „Herrenroth“ und Nr. 13 „Bahnhofstraße“ geändert. Die bestehenden Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ übernommen. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Bahnhofstraße“ werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt, sondern nur Flächen für Stellplätze, eine Nutzung die bereits aufgrund des bestehenden Baurechts zulässig ist. Daher findet § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG keine Anwendung.

Jedoch ist für die geplante Erweiterung im Zuge der Baugenehmigung eine Genehmigung im Sinne des § 78 Abs. 3 WHG zu erwirken. Zum Nachweis, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Erweiterung gegeben sind, wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Die „Hochwasseruntersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung Edeka (Fl. Nr. 728/19, Gem. Dinkelscherben) im Bereich von Überschwemmungsflächen - Nachweis hydrodynamischer Auswirkungen“ von Steinbacher Consult, vom 18.12.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ein Retentionsverlust von 150 m<sup>3</sup> zeitgleich auszugleichen ist. Ein Teil dieses auszugleichenden Retentionsraumes kann durch Tieferlegung der geplanten Stellplatzflächen um ca. 10 cm auf dem Festzeltplatz, Teilfläche aus Grundstück Fl.-Nr. 728/18, erfolgen. Da dieser Ausgleich den benötigten Retentionsraumbedarf nicht vollständig deckt, stehen zusätzlich geeignete Flächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720, Gemarkung Dinkelscherben, zur Verfügung über die der Vorhabenträger verfügt und die entsprechenden Geländeanpassungen vornehmen kann.

Ein detaillierter Nachweis ist zur wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Bauantrages für das Vorhaben zu führen.

#### **E.2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Fl.-Nr 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, ist im Eigentum des Vorhabenträgers und Eigentümer des bestehenden Lebensmittelmarktes. Das Grundstück Fl.-Nr. 728/18, Gemarkung Dinkelscherben, - Festzeltplatz - ist im Eigentum des Marktes Dinkelscherben. Zur Realisierung des Vorhabens hat der Markt Dinkelscherben eine Teilfläche mit einer Größe von 1.400 m<sup>2</sup> dem Vorhabenträger für 20 Jahre verpachtet.

Im Pachtvertrag hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zudem verpflichtet, der Gemeinde zweimal jährlich die angepachteten Flächen kostenfrei für Feste und Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

### **E.3 Beschreibung des Planbereiches**

#### **E.3.1 Geltungsbereich, Lage und Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.675 m<sup>2</sup> und besteht aus dem Grundstücke Fl.-Nrn. 728/19 und einer ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 728/18 (Festzeltplatz). Der Planbereich liegt im Südosten der Marktgemeinde Dinkelscherben nördlich der Ustersbacher Straße. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, besteht ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 66 Pkw-Stellplätzen. Die Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 728/18 (Festzeltplatz) ist unbebaut. Der Planbereich ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 457,70 bis 458,30 ü.NN.

Auf dem Parkplatz und entlang der Ustersbacher Straße stehen einzelne Bäume. Die von der Planung betroffene Teilfläche des Festzeltplatzes ist unbefestigt und ohne jegliche Grünstrukturen.

Südlich angrenzend an die am Planbereich in Ost-Westrichtung verlaufende Ustersbacher Straße fließt die Zusam. Südlich hieran grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen des Planbereichs liegt der Festzeltplatz an dessen nördlicher Grenze die Kleine Roth fließt. Auf dem nördlichen Bereich des Festzeltplatzes bis an die „Kleine Roth“ und entlang dieser bestehen Grünstrukturen mit großen Bäumen. Angrenzend an das Grundstück des Lebensmittelmarktes (Grundstück Fl.-Nr. 278/19) grenzt ein im Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ festgesetztes Mischgebiet mit einer Wohnbebauung (Doppelhäuser) an. Unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Lebensmittelmarktes grenzt im Osten das Firmengeländer der BayWa und weiter östlich eine Tennis- und Squash-Halle an.

#### **E.3.2 Verkehrliche Anbindung**

Der Planbereich wird über die südlich verlaufende Ustersbacher Straße, die in Richtung Westen direkt ins Zentrum von Dinkelscherben und in Richtung Osten nach Ustersbach führt, verkehrlich erschlossen. Aus dem Wohngebiet an der Vogesenstraße führt entlang der Grundstücksgrenze zwischen Festzeltplatz (Fl.-Nr. 728/18, Gemarkung Dinkelscherben) und Vorhabengrundstück (Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben) ein Fuß- und Radweg bis zur Usterbacher Straße und folgt dieser dann in Richtung Westen ins Zentrum von Dinkelscherben.

### **E.4 Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **E.4.1 Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht einen ca. 500 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsbau auf der Südwestseite des bestehenden parallel zur Ustersbacher Straße stehenden Lebensmittelmarktes auf den bisherigen Pkw-Stellplätzen vor dem Gebäude

vor. Die durch den Erweiterungsbau entfallenden Stellplätze sowie die durch die Erweiterung zusätzlich notwendigen Stellplätze werden auf einer an das Baugrundstück angrenzende Teilfläche des Festzeltplatzes untergebracht. Der bisher aus dem Baugebiet an der Vogesenstraße führenden Fuß- und Radweg wird nördlich der geplanten Stellplätze parallel zur Ustersbacher Straße in Richtung Nordwesten geführt und biegt dann nach den Stellplätzen wieder in Richtung Südwesten bis zum vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Ustersbacher Straße ab.

#### **E.4.2 Art der baulichen Nutzung**

Da der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> durch die geplante Erweiterung um ca. 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m<sup>2</sup> für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, deutliche überschreitet, ist die geplante Erweiterung im bisher gemäß Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ für diesen Bereich festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig. Daher ist zur Realisierung des geplanten Vorhabens die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu ändern und entsprechend festzusetzen. Zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird festgesetzt, daß im Sondergebiet „Einzelhandel“ die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zulässig ist. Ziel der Festsetzung des Sortimentes und der Betriebsform des Lebensmittelmarktes sowie der Beschränkung der Verkaufsfläche ist die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Zur Gewährleistung einer höheren flexiblen bei der Nutzung des Planbereichs wurde festgesetzt, dass neben dem Lebensmittelmarkt auch Dienstleistungs- Handels- und Handwerksbetriebe zulässig sind, wobei zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die Anzahl weiteren zulässigen Handelsbetrieben innerhalb des Planbereichs auf maximal zwei mit jeweils einer zulässigen Größe von höchstens 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt werden.

#### **E.4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß, einer Geschossflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß, und einer Anzahl der Geschosse mit zwei Geschossen als Höchstmaß wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ übernommen. Das geplante Vorhaben kann innerhalb dieser Festsetzungen realisiert werden.

#### **E.4.4 Gestaltung**

Die Gestaltungsfestsetzungen über die Dachform und die Dachneigung wurden im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ übernommen. Zusätzlich zu den zulässigen Dachformen Sattel- und Pultdach wird die Dachform Flachdach festgesetzt, um für den geplante Erweiterungsbau entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

#### **E.5 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 52 - Einzelhandel Ustersbacher Straße, Markt Dinkelscherben“ der Accon GmbH, Greifenberg, vom 19.10.2012, die der Begründung als Anlage 2 beiliegt, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen innerhalb und außerhalb des Planbereichs Lärmkontingente festzusetzen sind, die gewährleisten, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, bzw. die damit vergleichbaren Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete, eingehalten werden. Es wurde ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts ermittelt.

Aufgrund des größeren Abstandes schützenswerte Nutzung in Richtung Süden wurde für diese Richtung ein Sektor festgelegt, für den höhere Emissionspegel zulässig sind. Mit den so ermittelten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird erreicht, dass an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **E.6. Erschließung**

##### **E.6.1 MIV/Fußgänger**

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt unverändert über die Ustersbacher Straße sowie den parallel zu dieser verlaufenden Fuß- und Radweg, der dann über den Festzeltplatz Richtung Norden in das Wohngebiet um die Vogesenstraße führt.

##### **E.6.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch im südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, und auf einer direkt an dieses Grundstück angrenzenden Teilfläche des Festzeltplatzes, Grundstück Fl.-Nr.

728/18, Gemarkung Dinkelscherben, untergebracht.. Hierzu wurde im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **E.6.3. Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation**

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation, sowie der Anschluss an den Kanal, erfolgt über die bestehenden Netze.

Für den neu überplanten Bereich des Festzeltplatzes, Fl.-Nr. 728/18, auf dem Stellplätze und der Fuß- und Radweg von der Ustersbacherstraße zum Wohngebiet an der Vogesenstraße errichtet werden sollen, ist vorgesehen, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone des jeweils angrenzenden Begleitgrüns in Mulden, ggf. soweit notwendig, in Verbindung mit Rigolen zur Versickerung zu bringen. Bezüglich der Entwässerung im bereits überplanten Bereich werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, so dass davon auszugehen ist, dass kein zusätzliches Wasser anfällt und sich an der bestehenden Entwässerung nichts ändert. Sollten sich dennoch Änderungen ergeben, ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ein entsprechender Antrag auf Änderung bzw. Ergänzung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.02.2004 zu beantragen.

## **B.7. Grünordnung**

### **B.7.1 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung bezüglich einer privaten Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, die zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.- Nr. 728/19, Gemarkung Dinkelscherben, liegt, wird für den Teil des Planbereichs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Herrenroth“ unverändert übernommen.

Da der Teilbereich des Festzeltplatzes, der derzeit ohne jegliche Grünstruktur ist und künftig als Parkplatz für den Lebensmittelmarkt dient, auch weiterhin für Feste und Veranstaltungen genutzt werden soll - im Pachtvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger wurden entsprechende Vereinbarungen getroffen - wird zugunsten dieser Nutzung für die Aufstellung von Fahrgeschäften und Zelten auf eine Ein- und Durchgrünung verzichtet. Jedoch wird in Ergänzung der vorhandenen Eingrünung entlang der Ustersbacher Straße festgesetzt, dass zur Durchgrünung des Stellplatzbereiches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 728/19 zwei Bäume zu pflanzen sind.

### **E.7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und damit einer weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässigen Grundfläche soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Daher gelten gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.

3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **B.8. Umweltbericht**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird, da das vorliegende Bebauungsplanverfahren diesen Kriterien entspricht, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Gau GB abgesehen.

## **F. Anlagen**

- F.1 Anlage 1 – „Hochwasseruntersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung Edeka (Fl. Nr. 728/19, Gem. Dinkelscherben) im Bereich von Überschwemmungsflächen - Nachweis hydrodynamischer Auswirkungen“ von Steinbacher Consult, vom 18.12.2012**
- F.2 Anlage 2 – „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 52 - Einzelhandel Ustersbacher Straße, Markt Dinkelscherben“ Accon GmbH, Greifenberg, vom 19.10.2012**