

Gemeinde Hettenshausen



Bebauungsplan Nr. 28

Sonstiges Sondergebiet

"Großflächiger und nicht großflächiger

Einzelhandel mit Stellplätzen"

der Gemeinde Hettenshausen

Begründung

Planungsstand: 21.06.2021

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung - saP“ vom 21.06.2021 von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer

Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 09.06.2020 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH)
- Verkehrsuntersuchung vom 06.08.2019 (Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak)
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang vom 02.06.2020 (BBE Handelsberatung GmbH)
- Bodengutachten vom 09.01.2018 (Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 14.01.2021 (Ingenieurbüro Greiner)
- Weitere Untersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen/-flächen, Schürfe zur Ermittlung des kf-Wertes vom 08.01.2019 und Bohrungen zur Ermittlung des Bodenaufbaus und Grundwasserstandes vom 14.02.2019 (Büro Ingeotec, Ingenieurgeologie und Geotechnik)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 21.06.2021

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7



85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

85298 Scheyern

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ENTWICKLUNG UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung	5
1.2	Entwicklung der Planung	5
1.3	Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen	7
1.3.1	Flächennutzungsplan	7
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	8
1.3.3	Regionalplanung	11
1.3.4	Fernstraßenrechtliche Anbauverbotszone	13
2.	PLANUNGSGEBIET	13
2.1	Lage Im Gemeindegebiet	13
2.2	Baubestand und Nutzung	14
2.3	Erschließungssituation	14
2.4	Altlasten	15
2.5	ÖPNV	15
2.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
3.	DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler	16
4.	PLANUNGSKONZEPT	16
4.1	Städtebauliche Ordnung	16
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche sowie Abstandsflächen	17
4.1.3	Bauliche Gestaltung	18
4.1.4	Werbeanlagen/Hinweisschilder	18
4.2	Anbauverbotszone/Sichtflächen	19
4.3	Grünordnungskonzept	20
4.3.1	Grundlagen	20
4.3.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	20
4.3.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	20
4.3.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	20
4.3.3.2	Straßenraumbegrünung	21
4.3.3.3	Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes	22
4.3.4	Umweltbericht	22
4.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	22
4.3.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	23
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	23
6.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	27

7.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	27
7.1	Verkehrskonzept	27
7.1.1	ÖPNV	27
7.1.2	Motorisierter Individualverkehr	27
7.1.3	Fuß- und Radwege	27
7.1.4	Ruhender Verkehr	28
7.1.5	Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen	28
7.1.6	Verkehrsuntersuchung	28
7.2	Technische Infrastruktur	29
8.	SCHALLSCHUTZ	29
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	29

1. ANLASS, ENTWICKLUNG UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt aufgrund der bislang unzureichenden Nahversorgung im Gemeindegebiet, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage im Ortsteil Reisgang, ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in ein SO1 und ein SO2 gegliedert werden. Im SO1 soll neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger als Vollsortimenter) mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ein selbständiger, nicht großflächiger Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Im SO2 sollen ausschließlich Stellplätze für die Nutzungen im SO1 entstehen. Außerdem sollen sowohl im SO1 als auch im SO2 jeweils eine Werbeanlage zulässig sein.

Diese Planung entspricht dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde. Dies gilt für beide im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere legt die Gemeinde auch Wert darauf, dass der zulässige Nahversorger als Vollsortimenter realisiert wird, weil damit die von der Gemeinde für ihre Einwohner angestrebte Vollversorgung ermöglicht wird, was bei Realisierung eines Discounters in dieser Weise nicht möglich wäre.

1.2 Entwicklung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung vom 06.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Oberfeld“ gefasst. In seiner Sitzung vom 28.03.2018 hat der Gemeinderat den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2018 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt war der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Behörden plante der Grundstückseigentümer im

Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung eines Supermarkts. Diese Planung war der Gemeinde auch bekannt und wurde auch bereits damals von der Gemeinde gebilligt. Herr Bürgermeister Wojta hat über diese Absicht u. a. in der Bürgerversammlung vom 17.05.2018 berichtet. Die weitere Entwicklung und Planung hat sodann jedoch gezeigt, dass das geplante Vorhaben in einem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nicht realisiert werden konnte. In einem Gewerbegebiet sind sog. „großflächige“ Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² haben. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder gerade für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Sondergebiete zulässig. Zum einen haben die weiteren Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem voraussichtlichen Betreiber des Supermarkts ergeben, dass ein (also großflächiger) Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² errichtet werden soll. Mit dieser Verkaufsfläche ist ein Supermarkt als Nahversorger nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Gemeinde Hettenshausen auch (landesplanungsrechtlich) zulässig. Zum anderen haben Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung angeregt, dass in dem Gewerbegebiet kein Einzelhandel angesiedelt werden soll. Dies entsprach und entspricht aber nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, die ebenfalls das Ziel verfolgt, dass an dieser Stelle ein Supermarkt als Nahversorger für die Einwohner der Gemeinde entsteht, weil in der Gemeinde ein solcher Einzelhandelsbetrieb bislang nicht vorhanden ist. Die Gemeinde hat auf diese Entwicklungen deshalb reagiert und zunächst für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ihren Flächennutzungsplan geändert. Am 14.12.2020 hat der Gemeinderat nach Durchführung des dafür erforderlichen Verfahrens die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen beschlossen, in der das Gebiet des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Stellplätzen“ dargestellt wird. Diese Flächennutzungsplanänderung liegt dem Landratsamt Pfaffenhofen derzeit zur Genehmigung vor. Die Flächennutzungsplanänderung war erforderlich, damit ein entsprechender Bebauungsplan dem sog. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde dem im geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie

Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Stellplätzen“ auch im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung ausdrücklich zugestimmt.

Auf der Grundlage dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 nunmehr ebenfalls mit der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen“ als Art der baulichen Nutzung fortgesetzt. Die Festsetzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden soll jedenfalls derzeit unterbleiben, weil solche vom Grundstückseigentümer aktuell nicht geplant sind. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird an die geplante Art der baulichen Nutzung angepasst.

1.3 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1376 der Gemarkung Hettenshausen sowie die Flurstücke der angrenzenden Bundesstraße B13 (vgl. im Einzelnen Gliederungspunkt 1.4). In der von der Gemeinde Hettenshausen am 14.12.2020 beschlossenen 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen ist das Plangebiet ebenfalls als Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Büro und Verwaltungsgebäude“ und als SO2 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Nach Inkrafttreten dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird der beabsichtigte Bebauungsplan damit auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen.

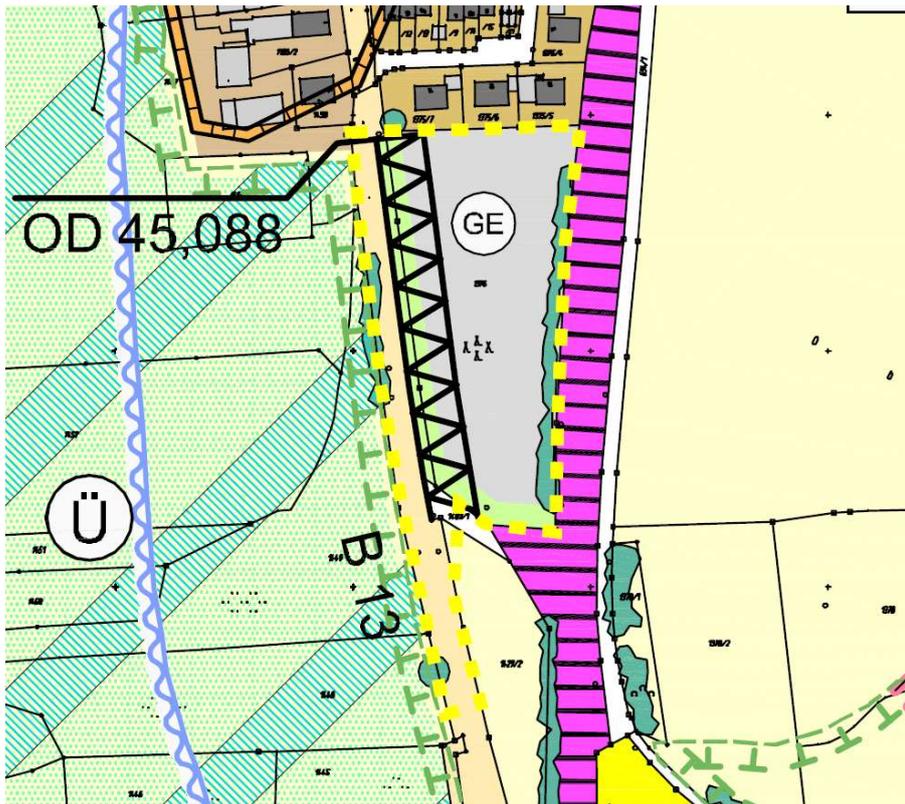


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen (10.07.2006)

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) ist die Gemeinde Hettenshausen dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP 2020 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2020, Ziff. 3.1 (G)¹). Ein weiterer Grundsatz des LEP 2020 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Vermeidung der Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2020, Ziff. 3.3 (G)²). Nach Ziff. 3.3 (Z) ist es

¹ LEP 2020 zu 3.1 (B) lautet auszugsweise: „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen Aspekten zu berücksichtigen.“

² LEP 2020 zu 3.3 (B) lautet auszugsweise: „Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.“

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.“

ein Ziel des LEP 2020, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat nach LEP 2020, Ziff. 5.3.2. (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen; nach der Begründung des LEP 2020 setzt eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr voraus.³ Dabei sind nach LEP 2020, Ziff. 5.3.1 (Z) Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig⁴.

Diesen Grundsätzen und Zielen des LEP 2020 wird vollständig Rechnung getragen. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die nördlich des Plangebiets vorhandene Siedlungsstruktur an. Auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden; dazu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 1.8 verwiesen. Der Standort ist also städtebaulich integriert. Außerdem sollen im SO1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger als Vollsortimenter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) und ein selbständiger, nicht großflächiger Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche entstehen; im SO2 sollen nur Stellplätze für die Nutzungen im SO1 entstehen. Damit wird auch Ziff. 5.3.1 (Z) des LEP 2020 Rechnung getragen. Auch die Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, hat bereits auf eine erste Anfrage der Gemeinde mit E-Mail vom 28.01.2020 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben grundsätzlich landesplanungsrechtlich zulässig ist. Diese Einschätzung hat die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2020 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen nochmals ausdrücklich bestätigt. Diese Einschätzung bezieht sich auf alle Voraussetzungen der landesplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens im Plangebiet.

³ LEP 2020 zu 5.3.2 (B) lautet auszugsweise: „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.“

⁴ LEP 2020 zu 5.3.1 (B) lautet auszugsweise: „Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

1.3.3 Regionalplanung

Die Gemeinde Hettenshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

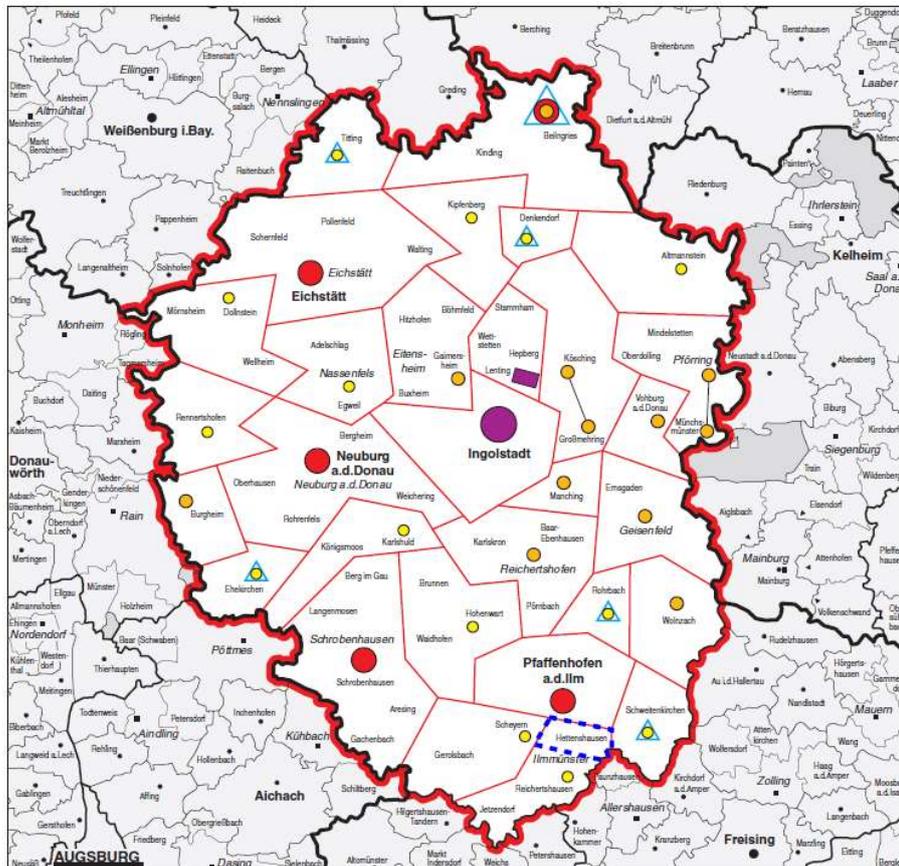


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Gemäß Regionalplan der Region 10 in der Fassung vom 27.11.2015 handelt es sich bei der Gemeinde Hettenshausen um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Gemeinde Hettenshausen liegt an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage an der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans, in allen Gemeinden die örtliche Grundversorgung mit Waren zu gewährleisten, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.2.1 (Z)⁵). Außerdem wird den Grundsätzen des Regionalplans, die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah zur Verfügung zu stellen sowie eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, Rechnung getragen (vgl. BIV 3.1⁶ und 3.2⁷ (G)).

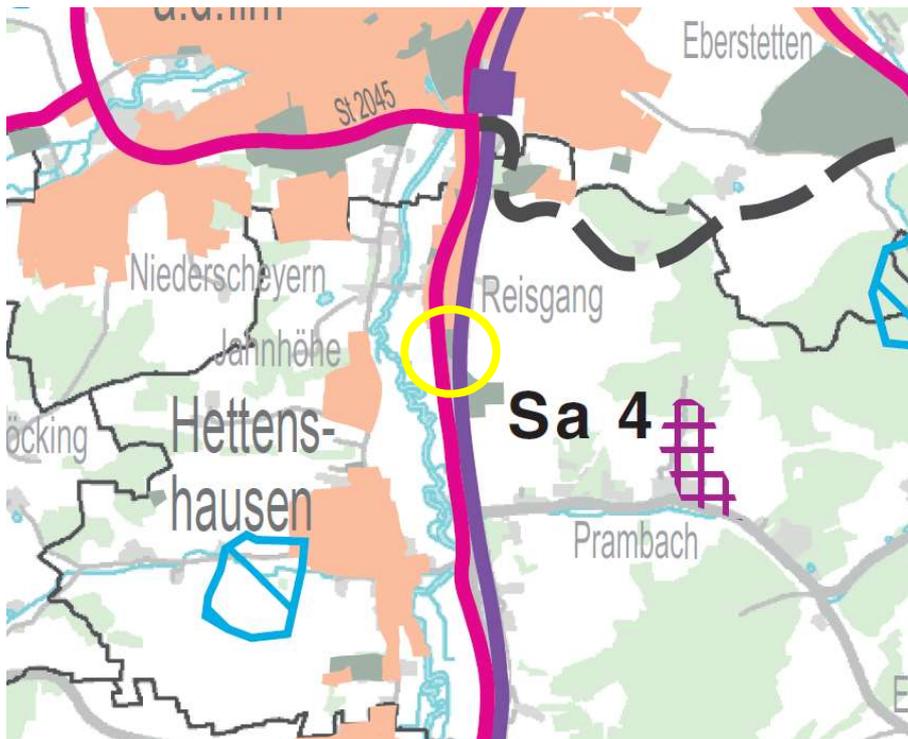


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

5 Zu 3.2.1 Z wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: Im Interesse möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen ist es erforderlich, dass die Bevölkerung in jeder Gemeinde Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Das gilt vor allem für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel.

6 Zu 3.1 G wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: Der Handel nimmt in seiner Vielfalt wichtige Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft wahr. Dem Handel muss deshalb die Möglichkeit gegeben sein, auf sich ständig ändernde Marktbedingungen rasch reagieren zu können. Diese Voraussetzungen sollen in der Region erhalten und ggf. neu geschaffen werden.

7 Zu 3.2 G wird im Regionalplan der Region 10 i.d.F. vom 27.11.2015 ausgeführt: Zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sind die zentralen Orte bestimmt (vgl. LEP 2003 A III 217 und Regionalplan Ingolstadt A III). Je nach Stufe decken sie einen unterschiedlich spezialisierten Bedarf. Dadurch hat sich eine Vielfalt des Angebotes entwickelt, die es zu erhalten gilt.

1.3.4 Fernstraßenrechtliche Anbauverbotszone

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B13 an, durch die es auch erschlossen wird. In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt wird die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B13 gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 7 FStrG von 20 m auf 14,0 m, gemessen ab dem dargestellten äußeren Rand der Fahrbahn, reduziert. Diese Breite der Anbauverbotszone orientiert sich mit Zustimmung des staatlichen Bauamts an der westlichen Außenwand des unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1375/7 der Gemarkung Hettenshausen. Klargestellt wird, dass der nach Absprache mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt maßgebliche äußere Rand der Fahrbahn nicht identisch ist mit der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie; diese umfasst auch das Bankett, das nicht zur Fahrbahn gehört.

2. PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage Im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Hettenshausen im Ortsteil Reisgang. Die Gemeinde Hettenshausen hat etwa 2.253 Einwohner (Stand: 04.01.2021). Insgesamt leben im Umfeld des Plangebiets von ca. 1.500 m ca. 80 % der Einwohner der Gemeinde Hettenshausen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1376 der Gemarkung Hettenshausen sowie Teilflächen der Flurnummern 1407/1, 1429/2, 1438/4 (B13) und 1438/5 (Gehweg B13), jeweils Gemarkung Hettenshausen. Die Verkehrsflächen der B13 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, weil diese Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind und im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erweitert werden mussten.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Flurnummern 1375/5, 1375/6 und 1375/7 der Gemarkung Hettenshausen sowie Teilflächen der Flurnummern 1438/4 (B13) und 1438/5 (Gehweg B13) der Gemarkung Hettenshausen
- im Osten durch die Flurnummer 654 (Bahnstrecke) sowie Teilflächen der Flurnummern 1407/1, 1429/2 und 1438/4 (B13) der Gemarkung Hettenshausen

- im Süden durch die Teilflächen der Flurnummern 654 (Bahnstrecke), 1407/1 und 1438/4 (B13),
der Gemarkung Hettenshausen
- im Westen durch Teilflächen der Flurnummern 1438/4 (B13) und 1438/5 (Gehweg B13) der
Gemarkung Hettenshausen

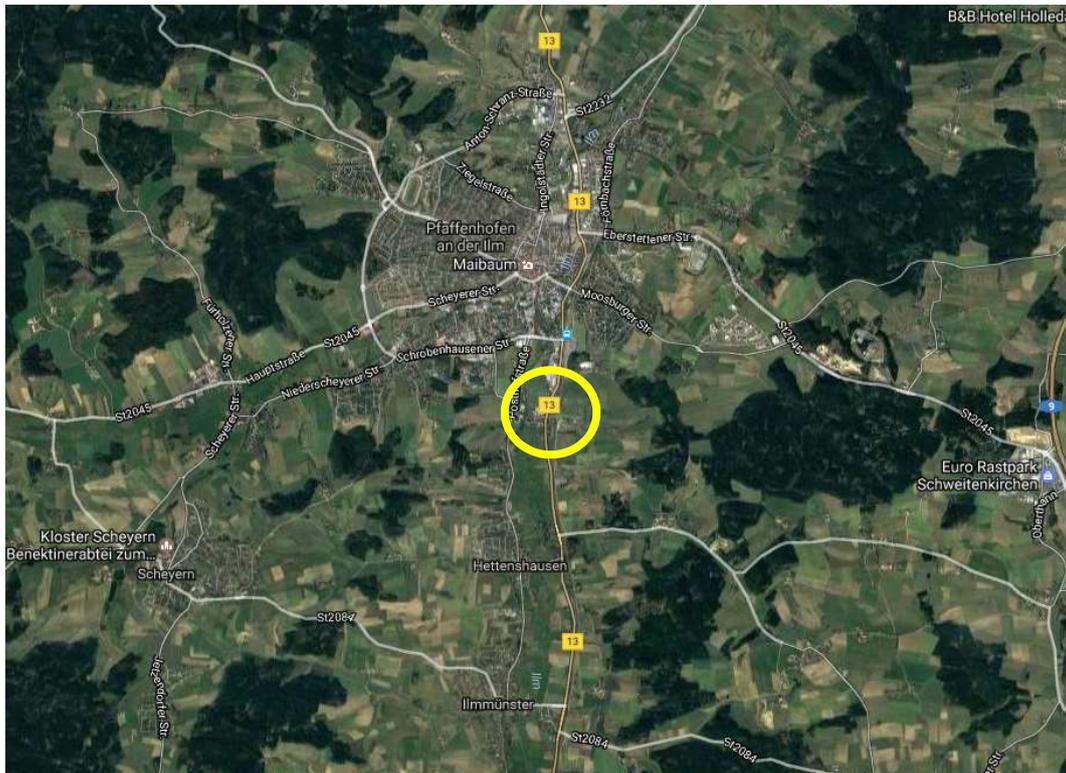


Abb.: Übersichtskarte (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Ortsteil Reisgang an. Es ist von diesem Ortsteil aus fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets. Diese Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt damit an einem städtebaulich integrierten Standort.

2.2 Baubestand und Nutzung

Die aktuelle und geplante Nutzung wurde unter *Punkt 1.1 Anlass, Entwicklung und Ziel der Planung* beschrieben.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße B13) erschlossen. Die Anbindung an die Bundesstraße B13 wurde in Abstimmung

mit dem staatlichen Bauamt bereits so ausgebaut, dass der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Verkehr sicher bewältigt werden kann. Es wurde eine zusätzliche Linksabbiegerspur (aus Richtung Norden) angelegt; diese liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

2.5 ÖPNV

Die Gemeinde Hettenshausen ist durch mehrere Busverbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die für das Plangebiet relevante Strecke ist die Linie Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen (RBA – Regionalbus Augsburg, Linie 9202). Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle dieser Busverbindung befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets und ist fußläufig erreichbar. Die Busse fahren diese Haltestelle nach dem aktuellen Fahrplan, Stand: 10.09.2019, zwischen 6.00 und 18.00 Uhr neunmal täglich an; auch alle anderen Haltestellen in Hettenshausen werden in dieser bzw. vergleichbarer Häufigkeit angefahren. Unabhängig davon hat der Landkreis Pfaffenhofen eine landkreisweite Überarbeitung des öffentlichen Personennahverkehrs veranlasst. Die Gemeinde Hettenshausen und die weiteren Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen haben den Landkreis bereits über den jeweiligen Bestand ihres öffentlichen Personennahverkehrs informiert; die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt auch weiterhin, sich an dieser Neustrukturierung des öffentlichen Personennahverkehrs zu beteiligen und den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in Hettenshausen voranzutreiben. Das Plangebiet ist also auch im Hinblick auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gem. Ziel 5.3.2 LEP Bayern 2020 städtebaulich integriert, weil die ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist. Das ist auch die Auffassung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, die der Planung, auch im Hinblick auf Ziel 5.3.2 LEP Bayern, zugestimmt hat.

2.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In den Innenbereichen der Gemeinde stehen bereits aufgrund der Größe der geplanten Verkaufs- und Parkplatzflächen keine alternativen Flächen, insbesondere Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, für das geplante Vorhaben zur

Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist deshalb nicht möglich. Das gilt auch für die Fläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Illwiese“ der Gemeinde Hettenshausen vom 18.09.2017 überplant ist. Nach der Begründung dieses Bebauungsplans, vgl. dort Seite 4, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Neuansiedlung gegeben werden. Dies ist auch weiterhin die planerische Intention der Gemeinde. Großflächiger Einzelhandel soll nach der planerischen Intention der Gemeinde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht entstehen.

3. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmäler.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits in Gliederungspunkt 1.2 dargestellt wurde, sollte bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach der planerischen Intention der Gemeinde Hettenshausen – und auch nach der Planung des Grundstückseigentümers – im Geltungsbereich des Bebauungsplans (großflächiger) Einzelhandel entstehen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum (ersten) Entwurf des Bebauungsplans, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzte, wurde in mehreren Stellungnahmen aber darauf hingewiesen, dass großflächiger Einzelhandel in einem Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO unzulässig ist. Deshalb hat die Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplans nochmals geändert und als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet wird in zwei Teilgebiete SO1 und SO2 unterteilt. Im SO1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind ein Nahversorger als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und ein separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m². Die beiden Märkte und ihre jeweilige Verkaufsfläche gehen auf die aktuelle Planung des Grundstückseigentümers zurück, die auch nach Auffassung der Gemeinde Hettenshausen sachgerecht ist. Die flächenmäßige

Begrenzung des Nahversorgers auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² wird außerdem durch die Regelung in Ziff. 5.3.1. (Z) LEP 2020 vorgegeben, vgl. dazu bereits Gliederungspunkt 1.2.2. dieser Begründung. Die zulässige Verkaufsfläche für den Getränkemarkt von max. 400 m² wird im LEP 2020 dagegen nicht vorgegeben. Allerdings darf dieser nicht ebenfalls großflächig sein; seine Verkaufsfläche darf deshalb nicht größer sein als 800 m². Im SO2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO1. Durch die Festsetzung mit Zweckbestimmung der Teilgebiete SO1 und SO2 und der ausschließlich in SO1 zulässigen maximalen Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass keine landesplanungsrechtlich unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht.

Außerdem soll sowohl im SO1 als auch im SO2 jeweils eine Werbeanlage zulässig sein. Diese Regelung ist nach Auffassung der Gemeinde sachgerecht. Einerseits wird dadurch dem berechtigten Interesse der Betreiber der Einzelhandelsbetriebe an Werbung Rechnung getragen. Andererseits wird eine störende Häufung von Werbeanlagen vermieden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche sowie Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO1 durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im SO2 wird das Maß der baulichen Nutzung nur durch die GRZ festgesetzt; die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen ist im SO 2 nicht erforderlich, weil im SO2 ausschließlich Stellplätze zulässig sind. Klargestellt wird allerdings, dass die im SO2 zulässige freistehende Werbeanlage dort auch im Hinblick auf die geplante Höhe zulässig ist. Die im SO1 und SO2 jeweils festgesetzte GRZ entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Diese schreibt die Gemeinde bewusst vor, um eine (noch) höhere Versiegelung des Plangebiets zu vermeiden.

Diese Festsetzungen sollen insgesamt sicherstellen, dass die Grundstücke einerseits sinnvoll genutzt werden können; andererseits sollen sie der Entstehung einer zu dichten und massiven Bebauung am Ortsrand entgegenwirken

Im SO1 wird eine maximale Traufhöhe baulicher Anlagen von 443,0 m ü NHN festgesetzt. Der Begriff der Traufhöhe wird in den Festsetzungen durch Text definiert; dies entspricht den Vorgaben des § 18 BauNVO. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind damit Traufhöhen zulässig, die die geplante Nutzung ermöglichen. Gleichzeitig werden – auch zum Schutz der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung – am Rand des Geltungsbereichs zu hohe bauliche Anlagen vermieden. Zur Begründung der Höhe der nördlichen Außenwand des Gebäudes im SO1 wird ergänzend auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 4.1.4 verwiesen.

Um die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung zu schützen, wurde eine Tiefe der Abstandsflächen von 1 H, mindestens aber 10,0 m festgesetzt.

4.1.3 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um den einzelnen Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen.

Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen. Auch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien ohne Einschränkung zu ermöglichen. Auffüllungen des Geländes dürfen aus Gründen des Bodenschutzes nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) erfolgen.

4.1.4 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Den Betreibern der Einzelhandelsbetriebe soll die Möglichkeit eröffnet werden, in angemessenem Umfang auf den Einzelhandel im Plangebiet hinzuweisen. Gleichzeitig soll eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen vermieden werden. Diesem Ziel dienen die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage im SO2 und einer Werbeanlage auf dem Gebäude im SO1 sowie der Fahnenmaste in der im Süden des Plangebiets festgesetzten Fläche für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Durch die Festsetzung der Standorte der Fahnenmasten ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht von dominanten Werbebannern überlagert werden können. Mit der Festsetzung der Werbeanlage auf dem Dach des Gebäudes im SO1 soll die Errichtung eines sogenannten Werbewürfels auf dem

Dach des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Mindesthöhe der nördlichen Außenwand des Gebäudes im SO1 ist sichergestellt, dass diese Werbeanlage von der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung aus nicht sichtbar ist; die Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 14.01.2021 (vgl. Gliederungspunkt 8 dieser Begründung) werden damit übertroffen, wodurch auch die schalltechnische Situation nochmals verbessert wird. Gleichzeitig kann die Werbeanlage mit diesen Festsetzungen ihren Zweck als Werbeanlage erfüllen. Da das natürliche Gelände nach Osten ansteigt, wurde festgesetzt, dass diese Außenwand in ihrer westlichen Hälfte (30 m) eine Höhe von mindestens 7,0 m und in ihrer östlichen Hälfte (30 m) eine Höhe von mindestens 8,50 m erreichen muss. Da diese Höhe, wie ebenfalls festgesetzt, über der Höhe der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (B13) gemessen wird, tritt diese Wand in ihrem östlichen Bereich nur mit ca. 6,50 m Höhe tatsächlich in Erscheinung. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 4.3.3.3 verwiesen; durch die festgesetzte Begrünung der Flächen nördlich dieser Außenwand wird diese Wand ebenfalls weitestgehend abgeschirmt.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 18 m² nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal vier Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche an Gebäuden einerseits auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert; die Festsetzung gibt andererseits dem Einzelhandel noch ausreichend Freiraum, um auf die Märkte aufmerksam zu machen.

4.2 Anbauverbotszone/Sichtflächen

In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt wird die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B13 gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 7 FStrG von 20 m auf 14,0 m, gemessen ab dem dargestellten äußeren Rand der Fahrbahn, reduziert. Diese Breite der Anbauverbotszone orientiert sich mit Zustimmung des staatlichen Bauamts Ingolstadt an der westlichen Außenwand des unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1375/7 der Gemarkung Hettenshausen. Auf die Klarstellung in Gliederungspunkt

1.3.4 wird verwiesen. Außerdem werden aus Gründen der Verkehrssicherheit die erforderlichen Sichtflächen im Bereich der Einmündung der Linksabbiegespur in das Plangebiet festgesetzt.

4.3 Grünordnungskonzept

4.3.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

4.3.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes

Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes

Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes

Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes

Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes

Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes

Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes

Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

4.3.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

4.3.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

4.3.3.2 Straßenraumbegrünung

Zur Straßenraumbegrünung entlang der Bundesstraße B13 sind eine Baumreihe sowie außerhalb der festgesetzten Sichtflächen eine ergänzende Strauchpflanzung festgesetzt. Um im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung flexibel auf die konkrete Gebäudeplanung reagieren zu können, wird festgesetzt, dass vom festgesetzten Standort jeweils bis zu 5 m abgewichen werden kann. Hinsichtlich der Baumart und Baumsorte wird festgesetzt, dass eine als Straßenbaum geeignete Laubbaumart 1. Wuchsordnung zu verwenden ist. Eine entsprechende Begrenzung auf Bäume, die als Straßenbaum geeignet sind, erfolgt auch im Hinblick auf die Baumsorte. Die Begriffe der Baumart und der Baumsorte sind botanisch bestimmt. Dies gilt ebenfalls im Hinblick auf die Festsetzung von Bäumen, die als Straßenbaum geeignet sind; die Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz hat im Februar 2012 eine Liste der Bäume veröffentlicht, die als Straßenbäume verwendet werden können. Es wird damit auch die Verwendung von Baumarten und Baumarten ermöglicht, die gegenüber dem Klimawandel tolerant sind.

4.3.3.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Abschirmung der geplanten Fläche des SO1 zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine durchgehende Strauchpflanzung festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Arten wird diese Bepflanzung eine Höhe von ca. 5,0 bis 8,0 m Höhe erreichen; festgesetzt wird, dass hier zusätzlich 20 Stück Sträucher der Art Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) gepflanzt werden müssen, die bereits im Zeitpunkt der Pflanzung eine Wuchshöhe von 2,5 bis 3,0 m haben. Bei diesen Sträuchern handelt es sich um besonders hohe Sträucher, die eine Höhe von bis zu 8,0 m erreichen, und um besonders ausladende Sträucher, die 3,0 bis 5,0 m breit werden. Durch diese Pflanzungen wird das im SO1 geplante Gebäude effektiv von der nördlich angrenzenden Bebauung abgeschirmt. Zur Vermeidung von übermäßigem Schattenwurf auf die angrenzenden Terrassen und Südgärten wurde auf die Festsetzung von (noch höheren) Bäumen verzichtet.

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wurde zur Ortsrandeingrünung ebenfalls nur eine Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine Gefährdung der angrenzenden Bahnlinie durch umstürzende Bäume (z. B. bei Sturmereignissen) zu vermeiden.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes wurde eine dichte Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um einen angemessenen Übergang in die südlich angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten.

Die Artenauswahl wird bei Bäumen generell auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes werden weitere textliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen. Unter anderem sind Stellplatzanlagen mit mind. 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern. Insgesamt müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 26 Bäume gepflanzt werden.

4.3.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

4.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

4.3.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geklärt, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Entsprechende Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ erfolgen unter Punkt 3 des Umweltberichtes. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde ein Hinweis auf erforderliche Maßnahmen bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Für den geplanten Nahversorgungsbetrieb und den geplanten Getränkemarkt besteht im Gemeindegebiet Bedarf. In der Gemeinde gibt es bislang nur eine Bäckerei und einen Getränkemarkt. Die Auswirkungen solcher Betriebe auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Hettenshausen und der benachbarten Gemeinden wurden sachverständig untersucht. Die BBE Handelsberatung GmbH kommt in ihrer „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang“ vom 02.06.2020 im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- „Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Wettbewerbsanalyse für die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens mit einem Vollsortimenter, einschließlich Backshop, mit 1.199,9 m² und einem separaten Getränkemarkt mit 396 m² Verkaufsfläche an der B13 in Hettenshausen haben ergeben, dass von der Ansiedlung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Am Planstandort ist aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung der Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit max. 1.200 m² möglich, da die landesplanerischen Ziele 5.3.1 „Lage im Raum“, 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ sowie 5.3.3 „Zulässige Verkaufsfläche“ eingehalten werden.
- Die Umsatz Kauf-Kaufkraft-Relation im Sortiment Nahrung- und Genussmittel zeigt derzeit eine defizitäre Versorgungssituation im Einzugsgebiet.

- Durch das Vorhaben kann derzeit abfließende Kaufkraft gebunden werden. Es entsteht ein aktuelles und marktfähiges Konzept. Dies dient der Verbesserung des örtlichen Nahversorgung. Die verbrauchernahe Grundversorgung der Gemeinde Hettenshausen wird durch das Vorhaben somit langfristig gesichert.
- Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Hettenshausen sind wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.
- Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- Generell sind derzeit bundesweit Veränderungen im Einkaufsverhalten zu beobachten, die dazu führen, dass die Lebensmittelmärkte in Stadt und Land wieder näher an die Kunden rücken wollen. Die Kunden sind umgekehrt immer weniger bereit, weite Wege in Kauf zu nehmen (steigende Distanzsensibilität). Dem entspricht die vorliegende Planung, die daher einen wichtigen Beitrag zur zukunftssicheren Nachversorgung im Einzugsgebiet leistet."

Im Einzelnen unterscheidet die Auswirkungsanalyse zwischen den Auswirkungen im Einzugsgebiet und den Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets. Das Einzugsgebiet umfasst das Gemeindegebiet (Zone I, Naheinzugsgebiet) und die unmittelbar südlich angrenzenden Gemeinden Immünster sowie Paunzhausen (Zone II, Ferneinzugsgebiet). Zur Zone II wird auch der südliche Bereich des nördlich angrenzenden Mittelzentrums Pfaffenhofen gezählt. In Zone II des Einzugsgebiets leben insgesamt rund 9.495 Einwohner.

Im Hinblick auf die Auswirkungen im Einzugsgebiet (Zonen I und II), kommt die Auswirkungsanalyse im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Gemeinde Hettenshausen weist bislang zwei vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe auf, die sich über das Gemeindegebiet verteilen. Es handelt sich um eine Bäckerei und einen Getränkemarkt. Auf Grund fehlender Konzentrationsansätze mit ergänzenden innerstädtischen Nutzungen liegt kein zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Hettenshausen vor.

Auf Grund der kleinteiligen Strukturen im dörflich/ländlichen Erscheinungsbild ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten. Auf Grund des Fehlens eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs in Hettenshausen können negative

Auswirkungen auf einen solchen faktischen zentralen Versorgungsbereich durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Der relevante und durch die Auswirkungen des Vorhabens betroffene Wettbewerb findet außerhalb der Gemeinde Hettenshausen statt. Der geplante Nahversorger wird bisher abfließende Kaufkraft binden und deshalb nicht im Wettbewerb mit den Betrieben in der Gemeinde stehen. Die ansässigen Betriebe dienen der kleinteiligen Nahversorgung und werden auch nach Umsetzung des Vorhabens auf Grund ihrer Versorgungsfunktion weiterhin von den Kunden aufgesucht werden. Eine wirtschaftliche Existenzgefährdung der ansässigen Betriebe ist nicht zu erwarten.

- Die stärksten Umsatzumverteilungen sind gegenüber den Standorten in der Nachbargemeinde Pfaffenhofen a.d. Ilm zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass diese Standorte von der aktuellen Unterversorgung an Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln in Hettenshausen profitieren und Umsatzverluste nach Ansiedlung des Vorhabens am Standort Hettenshausen verkraften müssen. Diese erreichen jedoch nicht den maßgeblichen Schwellenwert. Gegenüber dem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Pfaffenhofen ist lediglich mit einer Umsatzumverteilung von 3,8% zu rechnen. Auf Grund der räumlichen Nähe und einer großen Sortimentsüberschneidung sind die Nahversorgungsstandorte Schrobenhausener Str. mit ca. 8,0% und Scheyerer Str. mit ca. 7,3% prozentual am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen. Bei einer solchen Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilung ist jedoch nicht mit einer Gefährdung eines Einzelhandelsbetriebes an diesen Standorten zu rechnen, weil es sich um moderne und wettbewerbsfähige Nahversorgungsstandorte handelt. Die Marktpotentialanalyse zeigt auf, dass ausreichendes marktpotential für die Bestandsmärkte sowie das geplante Nahversorgungsvorhaben vorhanden sind.
- Gegenüber den Nachbargemeinden Paunzhausen und Ilmmünster wird ebenfalls nur ein geringer Anteil des Umsatzes verteilt. In Paunzhausen befindet sich derzeit keine Lebensmittelvollsortimenter. Die Umsatzumverteilung von ca. 3,8% betrifft daher vor allen dem ortsansässigen Getränkemarkt. Auf Grund der geringen prozentualen Umsatzumverteilung ist jedoch nicht mit einer Gefährdung des Getränkemarkts zu rechnen. In

der Gemeinde Ilmmünster ist jedenfalls nur mit einer geringen Umsatzumverteilung von ca. 4,8% zu rechnen, weil sich innerhalb der Gemeinde zwar ein adäquates Nahversorgungsangebot, befindet, dieses ist jedoch nicht betriebstypengleich mit dem geplanten Vorhaben in Hettenshausen.

- Insgesamt sind somit im Einzugsgebiet des Vorhabens keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Der maßgebliche Grund liegt hierfür in der Unterversorgung im Bereich Lebensmittel und dem bisher ungebundenen Marktpotential, das derzeit an umliegende Gemeinden abfließt und somit eine geringe Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet erwarten lässt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes kommt die Auswirkungsanalyse im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Der bestehende Edeka Markt in der Gemeinde Schweitenkirchen wird voraussichtlich eine große Sortimentsüberschneidung mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter am Standort Hettenshausen aufweisen. Aufgrund der relativ großen Entfernung zwischen dem Edeka Standort in Schweitenkirchen und der Gemeinde Hettenshausen wird es allerdings lediglich zu geringen Umsatzumverteilungen von ca. 5,1% kommen.
- Die höchsten Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebiets werden die Einzelhandelsstandorte Scheyern sowie in der Freiherr Friedrich von Cetto-Straße in Reichertshausen von ca. 5,6% und 4,4% aufweisen. Auch bei diesen Umsatzumverteilungen sind die jeweiligen Standortlagen allerdings nicht durch städtebaulich schädliche Auswirkungen in Folge von Betriebsschließungen gefährdet,
- Der verbleibende Umsatzanteil betrifft Streuumsätze in einer breiten Anzahl von Betrieben in zentralen und dezentralen Lagen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets ist dabei ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gemeinde schließt sich dieser Einschätzung des Gutachters an. Seine Ausführungen sind schlüssig und nachvollziehbar.

6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist sichergestellt. Es liegt ein Entwässerungskonzept der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen, Stand: 09.06.2020, vor. Das Konzept sieht folgende Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet vor: Das anfallende Niederschlagswasser der Bundesstraße B13 wird in einer Sickermulde in den Untergrund versickert. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Sondergebieten SO1 und SO2 wird über Rigolen in den Untergrund versickert. Dafür werden für je 1.000 m² Nettobaulandflächen eine Rigole mit einem Wasserrückhaltevolumen 35 m³ und eine Sickerfläche (Solfläche) von 59 m² vorgesehen. Bevor Niederschlagswasser über diese Rigole versickert wird, wird das Wasser durch eine entsprechende dimensionierte Filteranlage gefiltert. Schmutzwasser wird über einen neu verlegten Schmutzwasserkanal in die Misch- und Wasserkanalisation des Ortsteils Reisgang eingeleitet.

Dieses Konzept wurde auch bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und von der Fachbehörde gebilligt. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist somit sichergestellt.

7. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

7.1 Verkehrskonzept

7.1.1 ÖPNV

Erläuterungen zu diesem Punkt wurden unter *Punkt 1.8 ÖPNV* dargestellt.

7.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Erläuterungen zu diesem Punkt wurden unter *Punkt 1.6 Erschließungssituation* dargestellt.

7.1.3 Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Radwegeverbindung entlang der Bundesstraße B13 erreichbar. Darüber hinaus kann das Plangebiet von Reisgang aus über den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehweg erreicht werden. Im Bebauungsplan wird eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche und die Zulässigkeit eines hier zu

errichtenden Gehwegs festgesetzt. Dadurch wird in Fortsetzung des vorhandenen Gehwegs im Plangebiet die sichere Erreichbarkeit der geplanten Märkte sichergestellt.

7.1.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zulässig. Die zu errichtende Mindestanzahl richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Außerdem wird festgesetzt, dass mindestens vier Stellplätze mit Elektrostationen für Kfz auszustatten sind.

7.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Außer der geplanten Anbindung durch die Linksabbiegespur sollen keine weiteren Grundstückszufahrten von der Bundesstraße B13 zum Plangebiet möglich sein, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen-zulässig. Alle Stellplätze sollen grundsätzlich ihren Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung leisten und dürfen deshalb nicht überdacht und nicht versiegelt werden bzw. sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.1.6 Verkehrsuntersuchung

Auch die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden sachverständig untersucht. Der Sachverständige Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak kommt in der Verkehrsuntersuchung vom 06.08.2019 im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Die B13 ist heute südlich von Reisgang mit rund 11.500 KFZ/Tag belastet, der Schwerverkehrsanteil beträgt 5,6%. Die Spitzenstundenanteile am Tagesverkehr liegen in den Hauptlastrichtungen morgens Richtung Reisgang und abends Richtung Reichertshausen bei rund 9%.
- Das tägliche Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens beträgt rund 2.700 KFZ Durchschnittsfahrten/Tag. Der Schwerverkehrsanteil beträgt rund 1%. Die verkehrliche Erschließung über eine Anbindung an die B13 mittels einer Einmündung ist ohne Signalanlage in den Spitzenstunden leistungsfähig. Dabei ist die Errichtung einer Linksabbiegespur in das Plangebiet erforderlich.

Die geforderte Linksabbiegespur wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt bereits errichtet. Auch die sachverständige Verkehrsuntersuchung ist nach der Überzeugung der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar.

7.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation kann durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden. Eine Versorgung mit Erdgas kann durch Ausbau der vorhandenen Netze erfolgen.

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschatz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96 m³/ Stunde über zwei Stunden). Eine über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge ist durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen.

8. SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnische Situation des Plangebiets ist Gegenstand der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 14.01.2021. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie des Getränkemarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden tags um mindestens 13 bis 20 dB(A) und nachts um mindestens 1 bis 8 dB(A) unterschritten werden. Den Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch Ziff. 14. „Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen“ der Festsetzungen durch Text Rechnung getragen; in Ziff. 14 der Festsetzungen durch Text wurden alle maßgeblichen Parameter der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 14.139 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.663 m²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	607 m²

Grünflächen

öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün (Bestand) 160 m²

Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) 97 m²

Summe Grünflächen 257 m²

Fläche für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen 2.788 m²

Nettobauland

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 14.139 m²

./. Öffentliche Straßenverkehrsflächen - 3.663 m²

./. Flächen für die Abwasserbeseitigung - 607 m²

./. Grünflächen - 257 m²

./. Fläche für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 2.787 m²

Nettobauland 6.824 m²