

Gemeinde Hettenshausen



Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen" der Gemeinde Hettenshausen

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung - saP“ vom 14.12.2020 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 26.09.2017 (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, 14.12.2020

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen	4
1.2.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	5
1.2.3	Regionalplanung	7
1.2.4	Fernstraßenrechtliche Anbauverbotszone	9
2.	PLANUNGSGEBIET	10
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	10
2.2	Baubestand und Nutzung.....	10
2.3	Erschließungssituation	11
2.4	Altlasten	11
2.5	ÖPNV.....	11
2.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	11
3.	DENKMALSCHUTZ – BAU- UND KUNSTDENKMÄLER	12
4.	PLANUNGSKONZEPT	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Grünordnungskonzept	13
4.3	Anbauverbotszone.....	13
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE	14
6.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	17
7.	VERKEHRSKONZEPT	17
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	18

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt die Entwicklung eines Sondergebiets für „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ und „Stellplätze“ im Süden des Ortsteils Reisgang auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1376 der Gemarkung Hettenshausen. Dieses Grundstück wurde in einem früheren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen als Gewerbegebietsfläche dargestellt. Da derzeit eine unzureichende Nahversorgung der Gemeinde und Bedarf an Büro- und Verwaltungsgebäuden besteht, soll das Grundstück als Sondergebietsfläche dargestellt werden; es sollen ein SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ und ein SO 2 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ entstehen. Um dieses Gebiet möglichst flächensparend zu nutzen, soll im SO 1 neben einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) und einem selbständigen, nicht großflächigen Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche auch eine Nutzung durch Büros und Verwaltung zulässig sein. Im SO 2 sollen nur Stellplätze für die Nutzungen im SO 1 entstehen.

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine bereits als Baufläche, bislang aber als Gewerbegebiet, dargestellte Fläche. Weitere Teile der Fläche sind als sonstige Grünfläche sowie als Bereich zum Erhalt von Hecken / Feldgehölz dargestellt; die Anbauverbotszone der angrenzenden B13 liegt ebenfalls im Plangebiet.

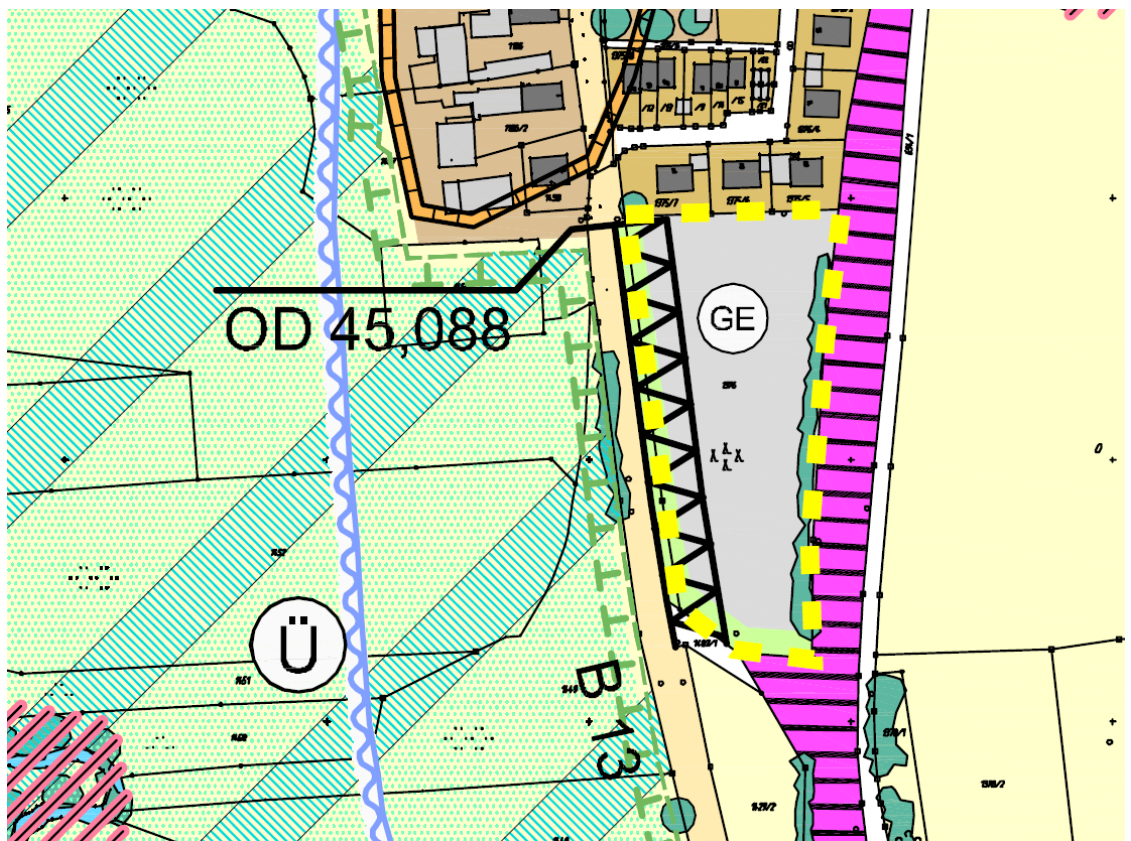


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen (10.07.2006)

Die Darstellung „Gewerbegebiet“ im Flächennutzungsplan soll geändert werden, um das städtebauliche Ziel der Gemeinde umzusetzen. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Nahversorger) ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Da die Darstellung eines Kerngebiets an dieser Stelle ausscheidet, kommt nur die Darstellung eines Sondergebiets in Betracht.

1.2.2 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) LEP 2020 ist es 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 durch den Anschluss des Plangebiets an eine bereits vorhandene Siedlungsstruktur Rechnung getragen; der Standort ist deshalb städtebaulich integriert. Das Plangebiet bindet unmittelbar an die nördlich des Plangebiets vorhandene Siedlungsstruktur an. Auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen

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.“

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.“

Personennahverkehr ist vorhanden; dazu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Gliederungspunkt 2.5 verwiesen. 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 Träger öffentlicher Belange nochmals ausdrücklich bestätigt. Diese Einschätzung bezieht sich auf alle Voraussetzungen der landesplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Flächennutzungsplanänderung.

1.2.3 Regionalplanung

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

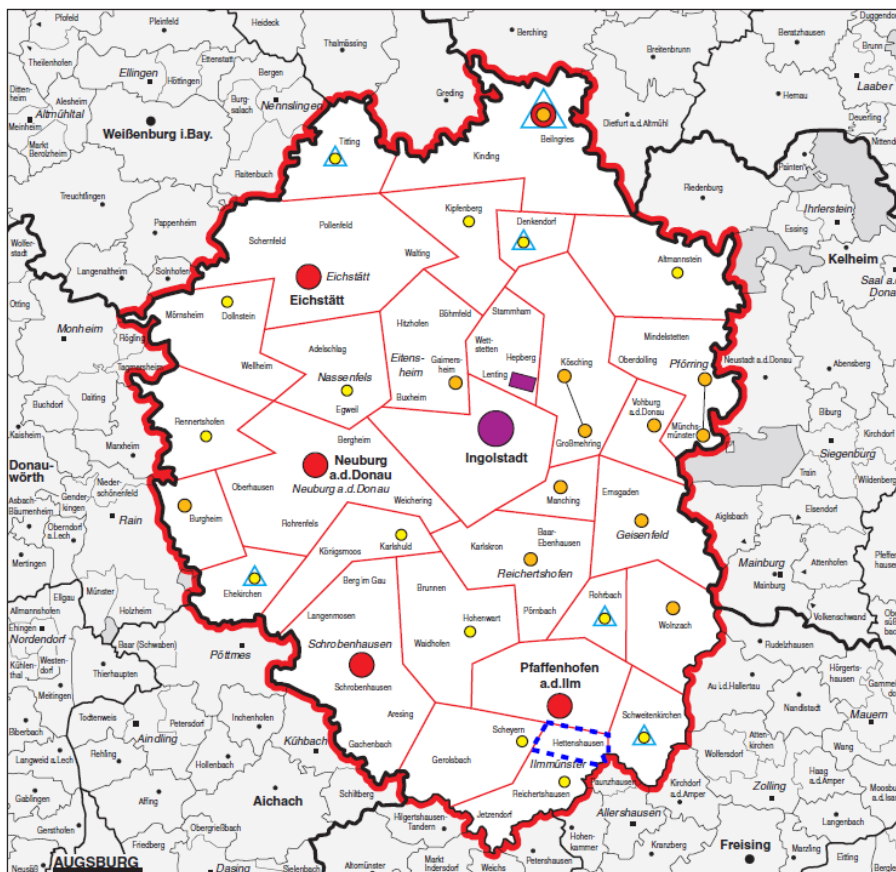


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestufteten 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).

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

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)).

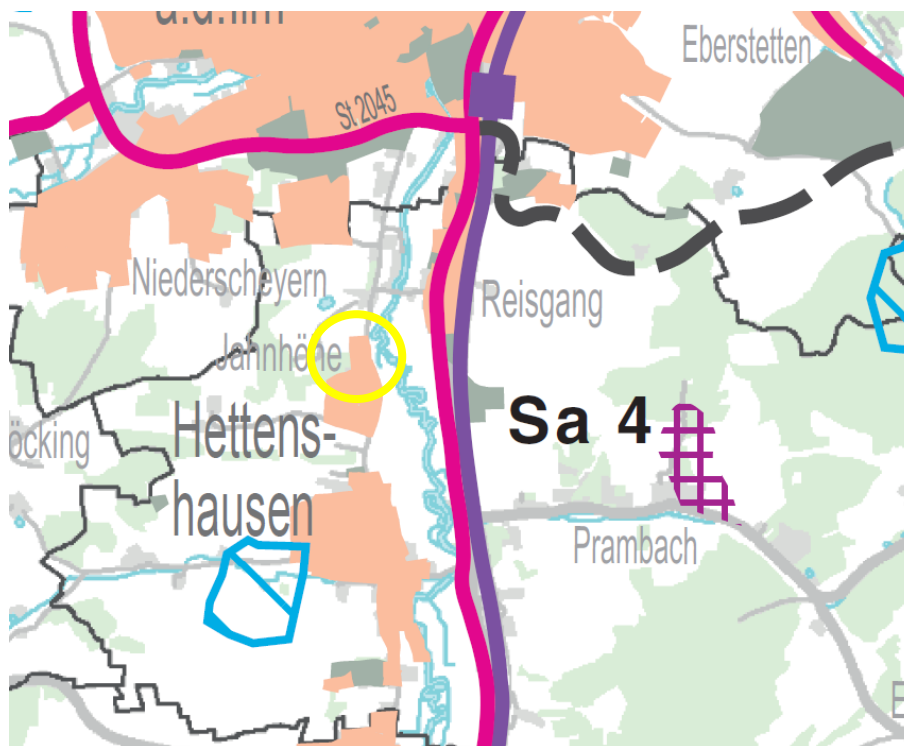


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Das gilt vor allem für die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln.

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 2 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.

Zudem wird im Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzter Sonderbaufläche) dargestellt.

1.2.4 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 gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 7 FStrG von 20 m auf 12.5 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.

2. PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Hettenshausen im Ortsteil Reisgang. Die Gemeinde Hettenshausen hat etwa 2230 Einwohner (Stand: 07.01.2020). Insgesamt leben im Umfeld des Plangebiets von ca. 1.500 m ca. 80 % der Einwohner der Gemeinde Hettenshausen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Flurnummern 1375/5, 1375/6 und 1375/7 der Gemarkung Hettenshausen
- im Osten durch die Flurnummer 654 der Gemarkung Hettenshausen
- im Süden durch die Flurnummer 654/46 und 1407/1 der Gemarkung Hettenshausen
- im Westen durch die Flurnummer 1438/4 (B13) der Gemarkung Hettenshausen

Das Plangebiet liegt an einem städtebaulich integrierten Standort. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Ortsteil Reisgang an. Es ist von diesem Ortsteil aus fußläufig erreichbar.

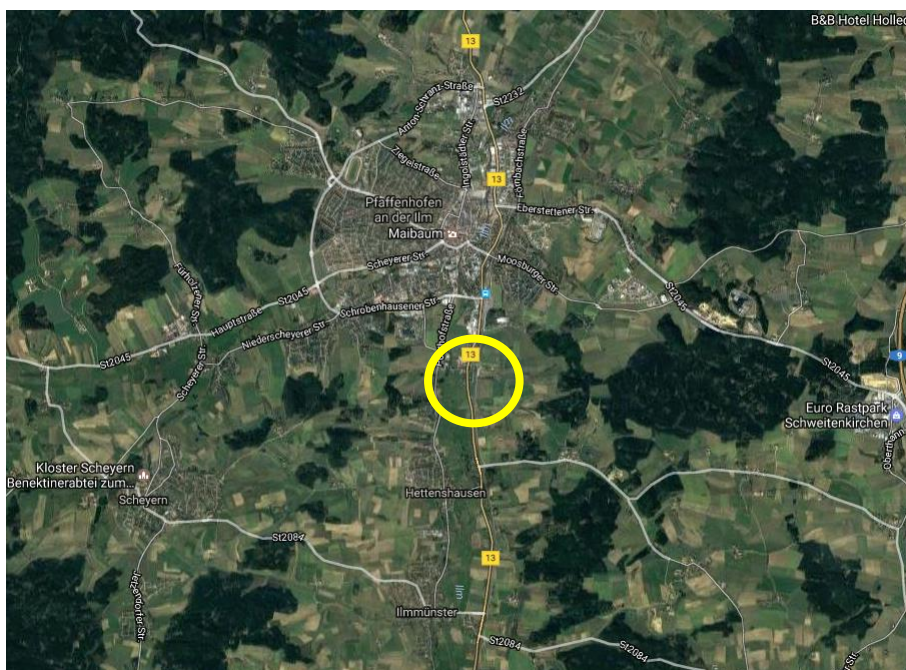


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Google Earth

Das Plangebiet ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 600 m nordwestlich zum Plangebiet in der Nähe der Bundesstraße B13. Diese Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

2.2 Baubestand und Nutzung

Die aktuelle und die geplante Nutzung wurden unter *Punkt 1.1 Anlass 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 B 13 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.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets 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 des LEP Bayern, Stand: 01.01.2020, 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

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung aktiv alle im Innenbereich der Gemeinde vorhandenen unbebauten Freiflächen ermittelt und geprüft, ob diese Flächen für eine Bebauung mit dem geplanten Vorhaben zur Verfügung stehen. Im Gemeindegebiet vorhandene unbebaute Grundstücke, auf denen das geplante Vorhaben ebenfalls verwirklicht werden könnte, stehen

jedoch bereits aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen nicht 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 Ilmwiese“ der Gemeinde Hettenshausen vom 18.09.2017 überplant ist. Nach der Begründung dieses Bebauungsplans, vgl. dort S. 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 Hettenshausen 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 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets werden zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2 dargestellt. Im SO 1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellt. Zulässig sind ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und ein separater Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Die beiden Märkte und ihre jeweilige Verkaufsfläche gehen auf die aktuelle Planung des Grundstückseigentümers zurück. 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 SO 2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO 1. Eine detailliertere Planung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Dort ist auch festzusetzen, dass an dieser Stelle keine landesplanungsrechtlich unzulässige Einzelhandelsagglomeration entstehen darf; auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind solche Regelungen – über die getroffenen Darstellungen hinaus – nicht möglich.

4.2 Grünordnungskonzept

Nördlich des SO 1 wird ein ca. 10 m breiter Grünstreifen dargestellt. Dieser Grünstreifen dient auch dem Schutz der nördlich angrenzenden Bebauung, weil er entsprechende Abstände sicherstellt. Auch südlich des SO 2 wird ein Grünstreifen von ca. 10 m Breite dargestellt. Dieser Grünstreifen soll dazu dienen, das Plangebiet in die südlich angrenzende freie Landschaft einzubinden. Die im Osten des Plangebiets im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zum Erhalt von Heiden/Feldgehölzen bleibt unverändert.

4.3 Anbauverbotszone

In Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt wird die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 7 FStrG von 20 m auf 12.5 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.

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 der dargestellten 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 B 13 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 der 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 zukunftsicheren 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 Ilmmünster 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 kein Lebensmittelvollsortimenter. Die Umsatzumverteilung von ca. 3,8% betrifft daher vor allem den ortsansässigen Getränkemarkt. Auf Grund der geringen prozentualen Umsatzumverteilung ist jedoch nicht mit einer Gefährdung des Getränkemarkts zu rechnen. In der Gemeinde Ilmmünster ist ebenfalls 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 hierfür liegt 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 Lebensmittelvollsortiment 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.

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 SO 1 und SO 2 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 entsprechend 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 möglich; Einzelheiten zu dieser Niederschlagswasserbeseitigung sind ggf. auf der Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Festsetzungen zu regeln.

7. VERKEHRSKONZEPT

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.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 10.543 m²