

Gemeinde Hettenshausen



9. Änderung des Flächennutzungsplans Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen“ der Gemeinde Hettenshausen

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Eichenseher Ingenieure

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
Fax: 08441/ 89 54-25
info@eichenseher.net

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0
Fax: 08441/ 82 47-0
info@einoedshofer.de

Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigte die Entwicklung eines neuen 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 SO1 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 SO2 sollen nur Stellplätze für die Nutzungen im SO1 entstehen.

Andere Standorte für die Sondergebiete stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Das gilt auch für die Fläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Illmiese“ 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. (Großflächiger) Einzelhandel soll nach der planerischen Intention der Gemeinde Hettenshausen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht entstehen.

Der Gemeinderat Hettenshausen hat in seiner Sitzung vom 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am 05.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde Hettenshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2020 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.12.2020 als Satzung festgestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange in der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren die in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“, „Biologische Vielfalt“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Mensch und Gesundheit“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Weiterhin wurde eine Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen vorgenommen und Aussagen zu einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete getroffen.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse: Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse: Bodengutachten Büro Schubert + Bauer GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Olching vom 09.01.2018
- Zur geplanten Entwässerung des Baugebietes: Entwässerungsplanung Ing.-Büro WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d. Ilm, vom 09.06.2020

- Als Grundlage hierfür wurden durch das Büro Ingeotec, Schrobenhausen weitere Untersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen/-flächen durchgeführt: Schürfe zur Ermittlung des kf-Wertes (08.01.2019) und Bohrungen zur Ermittlung des Bodenaufbaus und Grundwasserstandes (14.02.2019)
- Zur schalltechnischen Beurteilung wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Oberfeld“, dessen Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung identisch ist, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Ingenieurbüro Greiner, Germering vom 26.09.2017)
- Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, München vom 06.08.2019
- Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten: amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet TK 7435 (gemäß Empfehlung des LfU wurden die im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm zusätzlich vorkommenden Arten als möglicherweise relevant in die Betrachtung mit einbezogen).

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen.

Dazu wurden am 05.12.2017 und 29.05.2020 Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt.

- Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. §1a Abs. 3 BauGB) und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen, das separat durchgeführt wird.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Die vorliegende Planung schafft die bauleitplanerische Voraussetzung für einen Bebauungsplan, der in einem separaten Bauleitplanverfahren aufgestellt wird.

In vorliegender Flächennutzungsplanänderung werden die rechtswirksamen Darstellungen zur Eingrünung des Baugebietes, sowie zur Erhaltung von Gehölzen beibehalten.

Mit der vorliegenden Planung werden überwiegend gering erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“, „Biologische Vielfalt“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Mensch und Gesundheit“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erwartet.

Für das Schutzgut „Boden“ werden hohe bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden geringe bau- und betriebsbedingte Auswirkungen und mittlere anlagebedingte Auswirkungen erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Zu beachten ist, dass sich die vorstehend genannten Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung auf den derzeitigen Zustand der überplanten Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) beziehen.

Gegenüber der derzeitigen Darstellung der überplanten Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen (Gewerbegebietsfläche) ist keine signifikante Änderung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der oben genannten Schutzgüter erkennbar.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft:

Von der Gemeinde Hettenshausen wird die Schaffung von Sondergebietsflächen geplant, um dem Bedarf der derzeit unzureichenden Nahversorgung der Gemeinde und dem Bedarf an Büro- und Verwaltungsgebäuden zu entsprechen. 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. Zudem bietet sich eine Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen entlang der vorhandenen

Bundesstraße B13 an, um keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den Wohngebieten zu erzeugen. Zur Umsetzung der vorgesehenen Nutzung ist es erforderlich, anstatt der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche die Darstellung einer Sondergebietsfläche vorzunehmen. Daher wird angestrebt, auf der überplanten Fläche ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln. Diese Fläche steht zur Entwicklung von Bauland zur Verfügung, liegt außerhalb des eigentlichen Ilmtals und weist aufgrund der Lage zwischen Bundesstraße und Bahnlinie eine deutliche Vorbelastung auf. Weiterhin liegt sie unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung, so dass dem Anbindegebot Rechnung getragen wird. Mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B13 ist zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben.

Insgesamt stehen daher im Gemeindebereich von Hettenshausen derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und beurteilt. Die darin geforderten Maßnahmen sind in der folgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm - Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Hinweise im Hinblick auf die Lage an einem städtebaulich integrierten Standort des Plangebiets wurden zur Kenntnis genommen. Dazu wurde auf Folgendes hingewiesen und die Begründung entsprechend ergänzt:

Der geplante Standort ist landesplanungsrechtlich integriert. Nach der Begründung zu Ziff. 5.3.2 des LEP Bayern v. 01.01.2020 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Ortsteil Reisgang der Gemeinde Hettenshausen an. Es ist von diesem Ortsteil aus fußläufig erreichbar; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr liegt durch Busverbindungen ebenfalls vor. Dies ist im Ergebnis auch die Auffassung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde. Die Regierung von Oberbayern kommt in ihrem Schreiben an die Gemeinde Hettenshausen vom 28.01.2020 zu dem Ergebnis: „Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Reisgang in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Wesentliche Wohnanteile mit anteiligem fußläufigem Einzugsbereich grenzen direkt nördlich an. Ebenso ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich aus dem nordwestlichen Teilbereich des Ortsteils Jahnhöhe gegeben; die Wegebeziehung über das Ilmtal erfolgt durch den Mühlweg.“ Die BBE Handelsberatung kommt in ihrer „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang“ vom 02.06.2020 ebenfalls zu diesem Ergebnis. Wörtlich heißt es dort: „Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Standort grenzt an die Wohnbebauung des Ortsteils Reisgang. Innerhalb des fußläufigen Standortumfeldes sind Wohngebiete zu identifizieren. Insgesamt leben in einem Umfeld von 1.000 m ca. 16,6 % der Bevölkerung der Gemeinde Hettenshausen. Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung beitragen. Die ÖPNV-Anbindung ist als ortsüblich zu bewerten. Verbrauchernah ist der Standort für das gesamte Gemeindegebiet, das aus sieben Ortsteilen besteht. Hier ist der ländliche Kontext in die Bewertung mit einzubeziehen. Die zentrale Lage im Gemeindegebiet mit sehr guter Erreichbarkeit ermöglicht eine verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum. In Zusammenfassung aller Faktoren erfüllt der Standort die Merkmale einer städtebaulichen Integration.“

Die Begründung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend ergänzt, um zu dieser Voraussetzung Stellung zu nehmen.

Dem Einwand im Hinblick auf die Gefahr der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration wurde gefolgt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden im weiteren Verfahren geändert. Durch die Darstellung der zwei Sondergebiete SO1 und SO2 wird sichergestellt, dass keine landesplanungsrechtlich unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziff. 5.3.1 LEP Bayern vom 01.01.2020 entsteht. Im SO 1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellt. Zulässig sind ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² sowie Büronutzungen. Im SO 1 sind also maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und 400 m² zulässig, die jeweils nur dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Im SO 2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO 1. Eine detailliertere Planung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Der Anregung, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans weitergehende Eingrünungsmaßnahmen darzustellen, wurde ebenfalls gefolgt. Im Norden und Süden des Plangebiets wurden jeweils 10 m breite Grünstreifen dargestellt. Die im Osten des Plangebiets im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zum Erhalt von Heiden/Feldgehölzen blieb unverändert.

Der Anregung, dem Entwurf des Flächennutzungsplans im Rahmen der öffentlichen Auslegung einen Umweltbericht beizufügen, wurde gefolgt. Ein Umweltbericht wurde erstellt; er ist Teil der Begründung des Flächennutzungsplans.

Der Anregung, zu erläutern weshalb im Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ilmwiese“ im Ortsteil Reisgang kein Einzelhandel angesiedelt werden soll, wurde gefolgt. Es entspricht nicht der planerischen Intention der Gemeinde Hettenshausen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ilmwiese“ (großflächigen) Einzelhandel anzusiedeln. Nach der Begründung des Bebauungsplans, Stand: 18.09.2017, vgl. dort S. 4, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbebetriebe entstehen; mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Neuansiedlung in Hettenshausen gegeben werden. Demgegenüber verfolgt die Gemeinde Hettenshausen mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die

Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel zu schaffen, der gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig ist.

Der Anregung, die Zweckbestimmung zu ändern und nur allgemein zu treffen, wurde nicht gefolgt. Die Darstellung der zulässigen Verkaufsflächen in Ziff. 1.1. ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich (vgl. OVG Münster, Urt. v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 Rn. 164 ff.). Die Darstellung ist auch zulässig, weil der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur aus einem Baugrundstück besteht. Für solche Fälle hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.10.2019 (auch) die Festsetzung von gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen ausdrücklich für zulässig erklärt (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 Rn. 30 ff.).

Der Hinweis, die Begründung des Flächennutzungsplans mit weiteren Angaben zur Regionalplanung zu ergänzen, wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hinsichtlich der Angaben zur Regionalplanung in Kapitel 1.2.3 der Begründung entsprechend ergänzt.

Dem Hinweis, die Struktur des Umweltberichtes an die aktuelle Fassung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB anzupassen, wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik

Der Hinweis auf die zahlenmäßige Angabe des Verkehrsaufkommens unter Gliederungspunkt 1.4.1 des Umweltberichts (Stand: 27.07.2020) wurde zur Kenntnis genommen; die Angaben zur Höhe des Verkehrsaufkommens wurden im Umweltbericht berichtigt. Die Ergebnisse des Umweltberichts haben sich durch diese (redaktionelle) Korrektur nicht geändert. Der Hinweis auf die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 26.09.2017 wurde zur Kenntnis genommen und wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege

Der Anregung, im Rahmen der öffentlichen Auslegung einen Umweltbericht beizufügen, wurde gefolgt. Ein Umweltbericht wurde erstellt und der Begründung des Flächennutzungsplans beigefügt.

Der Anregung, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans weitergehende Eingrünungsmaßnahmen darzustellen, wurde ebenfalls gefolgt. Im Norden und Süden des Plangebiets wurden jeweils 10 m breite

Grünstreifen dargestellt. Die im Osten des Plangebiets im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zum Erhalt von Heiden/Feldgehölzen blieb unverändert.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bodenschutz

Die Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen wurden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Ingolstadt

Die Hinweise zu den Auflagen und Hinweisen aus dem Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf die Linksabbiegespur wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden, soweit auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglich und erforderlich, bereits berücksichtigt. Die im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt erstellte Planung zur neuen Zufahrt zur Bundesstraße B13 wurde bereits realisiert. Klargestellt wurde, dass sich die vom staatlichen Bauamt geforderte Anbauverbotszone von 16,0 m auf den damals bestehenden Fahrbandrand bezog; dies entspricht einer Anbauverbotszone von 12,5 m ab dem im Flächennutzungsplan nunmehr dargestellten Fahrbandrand der Bundesstraße B 13.

Regierung von Oberbayern, Regionalplanung und Planungsverband Region Ingolstadt (10)

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Einwänden im Hinblick auf die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration und die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebiets wurde gefolgt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden entsprechend geändert. Durch die Darstellung von zwei Sondergebieten SO 1 und SO 2 wurde, soweit dies auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglich ist, sichergestellt, dass keine landesplanungsrechtlich unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziff. 5.3.1 LEP Bayern vom 01.01.2020 entsteht. Im SO 1 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude“ dargestellt. Zulässig sind dort ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen. Im SO 1 sind also maximal zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und 400 m² zulässig, die jeweils nur dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Im SO 2 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dargestellt. Zulässig sind dort Stellplätze für die Nutzungen im SO 1. Eine detailliertere Planung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Eine ortsübliche Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Busverbindungen bereits vorhanden. Die für das Plangebiet relevante Strecke ist die Linie Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen (RBA – Regionalbus Augsburg, Linie 9202). Die

nächstgelegene Haltestelle der Buslinie Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen (RBA – Regionalbus Augsburg, Linie 9202) wird nach dem aktuellen Fahrplan, Stand: 10.09.2019, zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr neunmal täglich angefahren; andere Haltestellen in Hettenshausen werden ebenfalls in dieser oder vergleichbarer Häufigkeit angefahren. Die Haltestelle liegt ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets und ist damit fußläufig erreichbar. 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 zu beteiligen und den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs in Hettenshausen voranzutreiben. Die ortsübliche Anbindung des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gewährleistet. Die Begründung des Flächennutzungsplans wurde dahingehend entsprechend ergänzt.

Regierung von Oberbayern, Brandschutz

Die Hinweise wurden hinsichtlich des Brandschutzes zur Kenntnis genommen. Das für die Löschwasserversorgung des Plangebiets erforderliche Hydrantennetz wurde ausgebaut; die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise, dass aufgrund der Ortsrandlage und der unmittelbaren Nähe zur landwirtschaftlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen und diese zu dulden sind, wurden zur Kenntnis genommen und finden bei der weiteren Planung auf der Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Industrie- und Handelskammer Oberbayern

Die Empfehlung zur landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Oberbayern im Hinblick auf die Raumverträglichkeit des Vorhabens wurde zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Oberbayern wurde am Verfahren beteiligt und hat der Planung zugestimmt. Die raumordnungsrechtlichen Anforderungen werden erfüllt.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Auswirkungen der Planung auf die verbrauchernahe Versorgung wurden in der „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang“ der BBE Handelsberatung vom 02.06.2020 umfassend untersucht. Die BBE Handelsberatung GmbH kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen zur Folge hat. Diese Untersuchung und ihre Ergebnisse sind schlüssig und nachvollziehbar

Im Hinblick auf den Einwand zur Lage des geplanten Vorhabens am Ortsrand wurde auf Folgendes hingewiesen: Der Standort ist landesplanungsrechtlich integriert. Nach der Begründung zu Ziff. 5.3.2 des LEP Bayern v. 01.01.2020 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV verfügen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den Ortsteil Reisgang der Gemeinde Hettenshausen an. Es ist von diesem Ortsteil aus fußläufig erreichbar; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr liegt durch Busverbindungen ebenfalls vor. Dies ist im Ergebnis auch die Auffassung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde. Die Regierung von Oberbayern kommt in ihrer E-Mail an die Gemeinde Hettenshausen vom 28.01.2020 zu dem Ergebnis: „Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Reisgang in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet. Wesentliche Wohnanteile mit anteiligem fußläufigem Einzugsbereich grenzen direkt nördlich an. Ebenso ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich aus dem nordwestlichen Teilbereich des Ortsteils Jahnhöhe gegeben; die Wegebeziehung über das Ilmtal erfolgt durch den Mühlweg.“ Die BBE Handelsberatung kommt in der „Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens in Hettenshausen-Reisgang“ vom 02.06.2020 ebenfalls zu diesem Ergebnis. Wörtlich heißt es dort: „Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten. Der Standort grenzt an die Wohnbebauung des Ortsteils Reisgang. Innerhalb des fußläufigen Standortumfeldes sind Wohngebiete zu identifizieren. Insgesamt leben in einem Umfeld von 1.000 m ca. 16,6 % der Bevölkerung der Gemeinde Hettenshausen. Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung beitragen. Die ÖPNV-Anbindung ist als ortsüblich zu bewerten. Verbrauchernah ist der Standort für das gesamte Gemeindegebiet, das aus sieben Ortsteilen besteht. Hier ist der ländliche Kontext in die Bewertung mit einzubeziehen. Die zentrale Lage im Gemeindegebiet mit sehr guter Erreichbarkeit ermöglicht eine

verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum. In Zusammenfassung aller Faktoren erfüllt der Standort die Merkmale einer städtebaulichen Integration.“ Die Begründung des Flächennutzungsplans wurde dahingehend entsprechend ergänzt.

Deutsche Bahn AG

Die allgemeinen Hinweise im Hinblick auf die Nähe zur Bahn und insbesondere in Bezug auf das Bauen in der Nähe der Bahnlinie wurden zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend informiert. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Kreisbrandinspektion Pfaffenhofen

Die Hinweise hinsichtlich den Anforderungen an öffentliche Straßen und Flächen für die Feuerwehr wurden zur Kenntnis genommen; diese Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Linksabbiegespur im Plangebiet kann von Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden. Diese Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren ebenfalls nochmals berücksichtigt.

Die Hinweise zum Löschwasserbedarf wurden zur Kenntnis genommen. Das für die Löschwasserversorgung des Plangebiets erforderliche Hydrantennetz wurde ausgebaut; die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist auch unter Einbeziehung der 450 m entfernten Ilm als Entnahmestelle sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge und ein ggf. erhöhter Bedarf sind im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben zu prüfen und nachzuweisen. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist, falls erforderlich, durch den Antragsteller/Bauwerber sicherzustellen. Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum geplanten Vorhaben.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen“ wurden im Übrigen keine weiteren relevanten Anregungen vorgebracht.