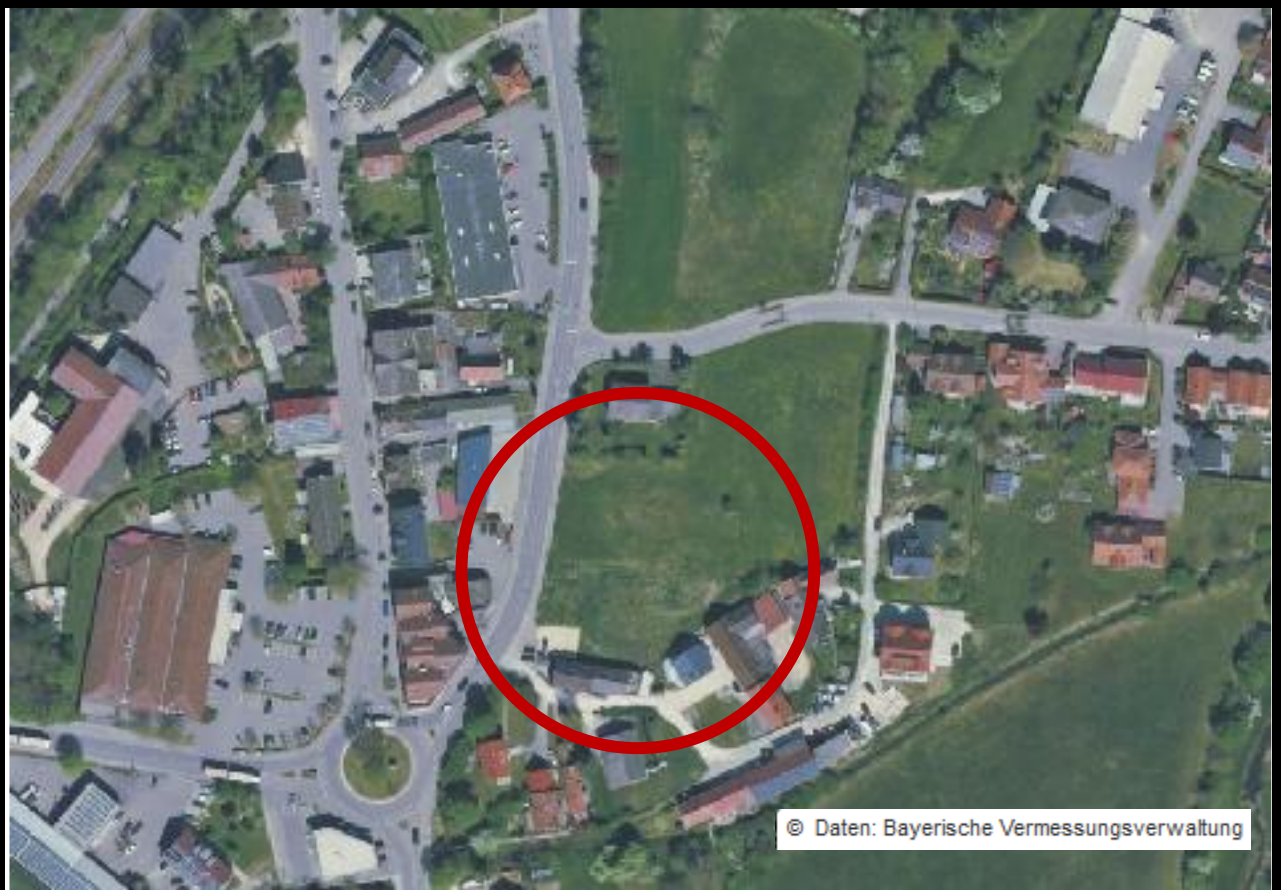


# STADT HÖCHSTÄDT

Kreis Dillingen, Freistaat Bayern



## BEGRÜNDUNG

## ENTWURF

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „DROGERIEMARKT DONAUWÖRTHER STRASSE“

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

- **Fassung vom:** xx.09.2021
- **Datum der letzten Änderung bzw. Fassung:** xx.xx.2021
- **Bebauungsplan + Grünordnungsplan**  
ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen,  
Tel. 09072/9600-0, E-Mail: [info@pg-lehni.de](mailto:info@pg-lehni.de)
- **Bearbeitung Gemeinde:** Bauamt, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 10, 89420 Höchstädt,  
Tel. 09074/4410, E-Mail: [info@hoechstaedt.de](mailto:info@hoechstaedt.de)
- **Verfahrensstand:**  
Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Bebauungsplan der Innenentwicklung</b>	<b>4</b>
1.1. Verfahrensweg	4
1.2. Geltungsbereich, angrenzende Nutzungen	4
1.3. Bestehende Nutzung	4
<b>2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4-5</b>
2.1. Planerfordernis	4
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung	5
2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	5
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	5
3.2. Regionalplan	5
3.3. Abstimmung benachbarter Gemeinden	5
<b>4. Umweltverträglichkeit</b>	<b>6-8</b>
4.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring	6-8
<b>5. Grünordnung</b>	<b>8-9</b>
5.1. Grünordnerische Belange	8
5.2. Ausgleich	9
5.3. Schutzgebiete, Fachplanungen	9
5.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	9
<b>6. Erschließung</b>	<b>9-10</b>
6.1. Verkehrserschließung	9
6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung	9
6.3. Wasserrecht	9
6.4. Abfallentsorgung	10
<b>7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen</b>	<b>10</b>
<b>8. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10-11</b>
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10-11
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	10
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
8.1.3.1. Offene Bauweise	10
8.1.3.2. Baugrenzen	10
8.1.4. Flächen der Stellplätze	10
8.1.5. Verkehrsflächen und Anlagen	11
8.1.6. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG, Geländeauffüllungen, Wandhöhe	11
8.2. Grünordnerische Festsetzungen	11
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
8.3.1. Gestaltung der Gebäude	11
8.3.2. Einfriedungen	11
8.3.3. Abfallentsorgung	11
8.3.4. Werbeanlagen	11

	<b>Seite</b>
<b>9. Sonstige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11-12</b>
9.1. Lärmimmissionen	11
9.2. Von Bebauung freizuhalten Flächen	11
9.2.1. FF1	11
9.2.2. FF2	11
9.3. Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
9.4. Altlasten	12
9.5. Abwasser	12
9.6. Niederschlagswasserbeseitigung	12
9.7. Abwehrender Brandschutz	12
9.8. Archäologische Funde, Bodenfunde, Bodendenkmäler	12
9.9. Sichtdreiecke	12
9.10. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen	12
9.11. Stellplätze	12
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>11. Plandurchführung</b>	<b>13</b>
<b>12. Durchführungsvertrag</b>	<b>13</b>

Unterschrift 1.Bürgermeister

Anlage 1: Überschwemmungsgebiete Stadt Höchstädt

Anlage 2:

## 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB

### 1.1. Verfahrensweg

Nachdem das Plangebiet bis zum Frühjahr 2018 mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut war und somit der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden ehemaligen Bauflächen dient, dem städtischen Siedlungskörper zugehört und das geplante Vorhaben der Verbesserung der Infrastrukturausstattung und der Schaffung von Arbeitsplätzen dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt.

Die festzusetzende Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup> (inkl. Stellplätze und deren Zufahrten) und unterschreitet die maximal zulässige Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> somit deutlich.

Nachdem der Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und auch keine Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden, wird die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Anspruch genommen.

### 1.2. Geltungsbereich, angrenzende Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 539 der Gemarkung Höchstädt und wird begrenzt

- im Norden: durch die Restfläche Grundstück Fl.-Nr. 539 mit Wohnhaus
- im Osten: durch die Restfläche Grundstück Fl.-Nr. 539 mit momentan landwirtschaftlicher Nutzung/Wiese
- im Süden: durch die bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 540, 540/3, 541/3 und 542 mit Wohnnutzung (teilweise ehemalige landwirtschaftliche Höfe)
- im Westen: durch die Donauwörther Straße (B16)

Das Plangebiet liegt in zentraler und integrierter Ortslage der Stadt Höchstädt.

Das Plangebiet ist in West-Ost-Richtung (von der Donauwörther Straße zum Weg „Am Bach“) um 0,80 m bis zu 1,20 m geneigt, was einem Gefälle von 1,3% bis zu 2% entspricht.

### 1.3. Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist seit dem Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens im Frühjahr 2018 unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung

### 2.1. Planerfordernis

Die Fläche des Plangebietes liegt in einem Gebiet, für welches kein Bebauungsplan vorliegt. Es grenzt im Westen an die Bundesstraße 16/Donauwörther Straße sowie im Norden und Süden an eine bestehende Wohnbebauung bzw. ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Im Osten ist eine Bebauung aufgrund des angrenzenden, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes derzeit nicht möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan soll das Plangebiet einer geordneten Bebauung zuführen, Arbeitsplätze schaffen und eine Verbesserung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsinfrastruktur (in der Stadt gibt es momentan keinen Drogeriemarkt) erreichen. Das Baurecht für einen Drogeriemarkt soll dem bestehenden Nahversorgungsanspruch der Stadt Höchstädt nach dem LEP Bayern (Stand 01.01.2020) gerecht werden.

## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das betroffene Gebiet als Mischgebietsfläche (Mi) aus. Der vorliegende Bebauungsplan weist nunmehr ein Gewerbegebiet aus und weicht insoweit vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Nachdem hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, gilt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht und der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung

Das Plangebiet soll einer Bebauung mit Drogeriemarkt zugeführt werden. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und um die Voraussetzungen für die Ansiedlung im Sinne des LEP Bayern vom 01.01.2020 (Punkte 1.1, 2.1.3 – 2.1.6, 3,1 und 3.2) 1 soll im ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist:

- Stärkung der Standortqualität sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Aufwertung und Weiterentwicklung der lokalen Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes an der Donauwörther Straße
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des dringend erforderlichen Drogeriemarktes

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und einem Gebiet, welches als Nahversorgungsstandort aufgewertet und weiterentwickelt werden soll. Aufgrund der topographischen Lage (großes Überschwemmungsgebiet) ist eine Ansiedlung an anderer, innerstädtischen Stelle nicht möglich (vgl. Anlage 1, Überschwemmungsgebiet Stadt Höchstädt HQ100)

# 3. Übergeordnete Planungen

## 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen keinen Zielen der Raumordnung. Insbesondere sind diese mit den Zielen nach Nr. 1.1 LEP (Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit), Nr. 2.1.3 – 2.1.6 LEP (Versorgungsauftrag, Konzentration von Einrichtungen, Grundzentren) sowie Nr. 3.1 und 3.2 LEP (Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) vereinbar.

## 3.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist die Stadt Höchstädt als „Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“ ausgewiesen. Auch mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes, insbesondere BII Nr. 1, 2.2 und 3, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

## 3.3. Abstimmung benachbarter Gemeinden

Die gemeindenachbarliche Abstimmung ( § 2 Abs. 2 BauGB ) erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nicht.

Da im beschleunigten Verfahren keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, entfallen der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Ein Monitoring erfolgt nicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen:

#### 4.1.1 Standort

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes direkt an der Donauwörther Straße/B16 und weist eine Fläche von ca. 3.925 m<sup>2</sup> aus. Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt.

#### 4.1.2 Schutzgut Mensch

- Die bestehende Wiesenfläche dient nicht als Freifläche zur Erholung und Freizeitgestaltung

- Schalltechnische Auswirkungen

Der Gesamtbeurteilungspegel aller Lärmemittenten, die mit dem Gewerbegebiet im Planbereich zusammenhängen, müssen an den Immissionsorten in der Umgebung (Mi-Gebiet) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) und zur Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) einhalten. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung durch ein entsprechendes Immissionsgutachten nachzuweisen.

Zur Reduzierung des Gewerbelärms wird die Warenanlieferung auf die Tagzeit (06:00 – 22:00 Uhr) begrenzt. Durch die Stellung des geplanten Bauvorhabens (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) wird sich, der von der Donauwörther Straße ausgehende Verkehrslärm, für die südlich angrenzenden Wohngebäude verringern.

- Belichtung und Belüftung

Durch die Einhaltung der entspr. BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen wird die natürliche Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt.

- Luftemissionen

Vom geplanten Bauvorhaben gehen, außer vom Park- und Anlieferverkehr, keine zusätzlichen Emissionen aus. Aufgrund der umgebenden Straßen- und lockeren Bebauungsstruktur ist keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

=> Auswirkungen:

Die Lärm- und Luftemissionsbelastung werden in einem Rahmen gehalten, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Pflanzenbestand auf der bis Frühjahr 2018 bebauten und nur landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche ist auch aufgrund Düngung und PS-Mittel landwirtschaftlich geprägt und es hat sich, auch aufgrund der Nähe zur Donauwörther Straße eine eher triviale Pflanzengesellschaft entwickelt. Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes sind wegen einer geringen Artenvielfalt aufgrund anthropogener Überlagerung (Düngung, Pflanzenschutz, Einträge aus dem Straßenverkehr) eher gering. Gehölzbestände sind im Bestand nicht vorhaben.

=> Für das Schutzgut Pflanzen tritt zunächst eine Verschlechterung der derzeitigen Situation ein. Durch die Neuanlage von Gehölzbeständen wird sich mittelfristig nur eine geringe Verschlechterung für das Schutzgut ergeben.

Auf dem Plangrundstück konnten keine Brut- oder Wohnstätten von freilebenden heimischen Tieren gefunden werden. Als Nahrungshabitat oder Jagdgebiet hat das Grundstück aufgrund der innerstädtischen, vom Bebauung umgebenen Lage nur eine verringerte Bedeutung für die Avifaunen. Als Nahrungshabitat für den Storch ist diese Fläche trotz der Innenstadtlage eine gewisse Bedeutung.

Bodenbewohnende Faunaarten sind von der Maßnahme betroffen, diese stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden.

Flächen, welche überschüttet oder befestigt werden, gehen als potentiell oder tatsächlich nutzbare Habitate für die unterschiedlichen Tiergruppen dauerhaft verloren.

Das Plangebiet tangiert weder Biotop- noch Natura 2000-Gebiete (FFH- und europäischer Vogelschutzgebiete) und liegt in keinem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Wasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze und durch die Neuanpflanzung von Hochstamm-bäumen und Sträuchern werden Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistangebote für freilebende Faunaarten (v. a. Avifauna und Insekten) neu geschaffen.

=> Das Schutzgut Tiere ist durch die Planung nur in geringer Erheblichkeit betroffen.

#### 4.1.4 Schutzgut Boden

Die Flächen des abgebrochenen landwirtschaftlichen Anwesens sind als Kies-/Schotterböden vorhanden, die sich zu Brachflächen entwickelt haben. Die Wiesenflächen/bewirtschafteten Flächen sind durch die anthropogene, meist landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit verändert.

Man kann daher von einer geringen ökologischen Wertigkeit der Böden am Standort sprechen.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahme zur Erschließung und die Hochbauten im Gegensatz zur früheren Bebauung erhöht, wodurch der natürliche Bodenaufbau und die Bodenschichtung verändert wird, was Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit der belebten und unbelebten Bodenschichten hat, was jedoch zum Teil durch die Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser und zur Gestaltung der Parkflächen (sickerfähiges Pflaster) ausgeglichen werden kann.

Zum Schutz des Oberbodens ist der Oberboden gem. DIN 19731 getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder einzubauen.

Der Oberboden ist auf Bodenmieten zwischen zu lagern, zu begrünen und vor Befahrung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist nach § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlichen Flächen zu verwerten.

=> Durch den geplanten Bodenabtrag und den höheren Versiegelungsgrad durch Überbauung und Befestigung der Zufahrts- und Fahrwege gegenüber der früheren Bebauung, wird eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden bewirkt.

#### 4.1.5 Schutzgut Wasser, Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser wurde im Vorfeld nicht erkundet. Das anstehende Grundwasser ist in wenigen Metern Tiefe zu erwarten.

Aufgrund der Baumaßnahme ergeben sich keine Veränderungen des Flurabstands, der Temperatur und der Fließrichtung!

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Gefahr des Eintrages wassergefährdender Stoffe verhindert. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen, d. h. sickerfähigen Belägen befestigt. Nach dem unbelasteten Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Baugrundstück zu versickern ist, wird dieses somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt und die Neubildungsrate nicht signifikant beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt am Rand des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes (vgl. Eintrag HQ100-Linie, Wasserspiegellage = 414,37 ü.NN), tangiert dieses jedoch nicht.

=> Das Schutzgut Wasser wird durch die Maßnahme nur gering beeinträchtigt.

#### 4.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes und ist von bestehender Bebauung umgeben, jedoch dient die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund ihrer Lage und Topografie besitzt diese Fläche hinsichtlich der Entstehung von Kalt- und Frischluftströmen keine besondere Bedeutung für das umgebende Siedlungsgebiet.

Durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Beschränkung des Versiegelungsgrades wird die Verdunstung im Gebiet erhöht, das Mikroklima stabilisiert und mittelfristig die kleinklimatischen Veränderungen für das Plangebiet minimiert.

Auf die Nachbargrundstücke und den umgebenden Siedlungsraum sind keine Auswirkungen zu erwarten.

=> Die Schutzgüter Luft und Klima werden durch die Maßnahme nur gering beeinträchtigt.

#### 4.1.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das geplante Vorhaben nutzt eine ehemals bebaute Fläche und schließt insofern eine Lücke in der bestehenden Siedlungsstruktur.

Bestehende Sichtverbindungen werden aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung nicht gestört.

=> Die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

#### 4.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in welchem Bodendenkmäler vermutet werden und wird beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Aktennummer D-7-7329-0163 geführt.

Hierzu werden im Textteil zum Bebauungsplan ausführliche Hinweise gegeben.

=> Hohe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### 4.1.9 Zusammenfassung

Die geplante Maßnahme bedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen, weshalb ein Ausgleich gem. § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB in diesem Fall nicht verlangt wird. Jedoch werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zum Bodenschutz, zur Begrenzung der Bodenversiegelung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Grünordnerische Belange

Das Hauptanliegen der grünordnerischen Planung sind die optische Einbindung des neuen Baukörpers und der Parkplatzflächen in das umgebende städtische Gefüge, sowie das Treffen von Festsetzungen zum Bodenschutz, zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung und für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zur Erzielung einer hohen Gestaltungsqualität werden für Grünflächen entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung der PKW-Stellplätze dienen der Minimierung der Bodenversiegelung und Erhaltung der Flächen zur Versickerung und Grundwasserneubildung.

Zur Fassung des Straßenraumes werden Festsetzungen zur straßenbegleitenden Begrünung getroffen, um die etwa ab dem südlich liegenden Kreisverkehr begonnene und nördlich angrenzende weitergeführte Begrünung östlich der B16 weiterzuführen und zu ergänzen. Zur Einbindung des Baukörpers und Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Parkplätze werden Hochstamm-bäume der I. Wuchsordnung vorgesehen.



## **5.2. Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB suspendiert, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung entfallen.

## **5.3. Schutzgebiete, Fachplanungen**

Das Plangebiet tangiert weder nationale noch internationale Schutzgebiete. Kartierte Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.4 Alternative Planungsmöglichkeit**

vgl. Ausführungen unter Pkt. 2.4

# **6. Erschließung**

## **6.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine direkte Zufahrt zur Donauwörther Straße (B16). Das Plangebiet ist soweit hinreichend an das Straßenverkehrsnetz angebunden, welches entsprechend gut ausgebaut ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

6.1.2 Aufgrund der ca. 55 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Ampelanlage ist eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer nicht erforderlich.

6.1.3 Für den ÖPNV bestehen in ca. 180 m Entfernung in westlicher Richtung, Lutzinger Straße 4 (vor Edeka-Markt) sowie in ca. 270 m in nördlicher Richtung, Am Bahnhof, 2 Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung sowie zusätzlich der Bahnhof mit Zuganschluss Richtung Donauwörth und Günzburg. Der Standort ist somit bestens an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6.1.4 Stellplätze können in ausreichender Anzahl oberirdisch hergestellt werden.

## **6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung**

Die weiteren Erschließungen ( Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon ) liegen bereits in der Donauwörther Straße an und sind somit gesichert. Die entsprechenden Leitungsdimensionierungen sind in einer gesonderten Fachplanung zu ermitteln. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserkanäle gesichert.

## **6.3. Wasserrecht**

### **6.3.1 Versickerung**

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

### **6.3.2 Hochwasser**

Das Plangebiet grenzt östlich an das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ100), tangiert dieses jedoch nicht. Die entsprechende Linie des Überschwemmungsgebietes wurde vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ermittelt und entsprechend der Grundstücksvermessung in die Planzeichnung übertragen. Die Höhe der Wasserspiegellage bei HQ100 liegt auf 414,37 m NN.

## 6.4. Abfallentsorgung

Abfälle werden, wie in der Gemeinde üblich, gesammelt und durch die Abfallwirtschaftsgemeinschaft fachgerecht entsorgt.

## 7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Das geplante Vorhaben löst keinen Bedarf an Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sport- und Spielplätzen oder sonstigen Gemeinbedarf aus, sodass keine Folgemaßnahmen zu treffen sind.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Übereinstimmung mit der konkreten Nutzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Schließung der letzten Drogerie-Filiale gibt es seit Jahren in der Stadt Höchstädt keine klassische wohnortnahe Versorgung mit Drogeriewaren mehr. Deshalb soll im Plangebiet ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> angesiedelt werden, um die entstandene Angebotslücke im Sinne einer wohnortnahen Versorgung zu schließen.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB und entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, welche vom Durchführungsvertrag erfasst sind.

#### 8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche, sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Die maximale Wandhöhe setzt zusammen mit der Angabe der Dachform, den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung des Gebäudes sowie zum städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Festsetzung der maximalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (= max. 13 cm über OK Hinterkante Gehweg mittig Einfahrt) gewährleistet eine gute Einbindung des neuen Baukörpers und begrenzt zugleich die Höhe der erforderlichen Geländeauffüllungen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind. Die Nichtanrechnung der Stellplätze und Zufahrten auf die Grundfläche wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplatzflächen kompensiert.

#### 8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### 8.1.3.1. Offene Bauweise

Die offene Bauweise begründet sich im konkreten Vorhaben, welches sich in diesen Rahmen gut einfügt.

##### 8.1.3.2. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen und ermöglichen eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke.

#### 8.1.4. Flächen für Stellplätze

Die festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Stellplätze definiert die maximale Ausdehnung der erforderlichen Stellplätze.

- 8.1.5. Verkehrsflächen und Anlagen  
Die Aus- und Einfahrt unmittelbar zur Donauwörther Straße (B16) darf, nachdem diese Zufahrt neben dem PKW-Verkehr auch der Warenanlieferung dient, max. 9 m breit ausgeführt werden.
- 8.1.6. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG, Geländeauffüllungen, Wandhöhe  
Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens ist diese mit Bezug zur angrenzenden Donauwörther Straße definiert.  
Zur Begrenzung der Gebäudehöhe sowie zur Wahrung des Ortsbildes wird aus städtebaulichen Gründen eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Kombination mit einer maximalen Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss festgesetzt.

## **8.2. Grünordnerische Festsetzungen**

siehe Ausführungen unter Pkt. 5.1 | Grünordnerische Belange

## **8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 8.3.1. Gestaltung der Gebäude  
In Übereinstimmung mit dem konkreten Vorhaben wurden als zulässige Dachformen Pult- und Flachdächer mit einem Neigungsbereich von 0°- 10° festgesetzt. Um das Regenwasser von Dachflächen versickern zu können, sind Dächer aus kupfer-zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig. Regenwasser von Dachflächen dieser Art kann hohe Metallkonzentration aufweisen, die sich im Oberboden anreichern. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind keine grellen und leuchtenden Farben für die Dacheindeckung und die Fassaden zugelassen.
- 8.3.2. Einfriedungen  
Geschlossene Einfriedungen sind entsprechend der Vorhabensplanung nicht erforderlich und sollen möglichst naturnah in Form freiwachsender Hecken oder Sträuchern ausgeführt werden.
- 8.3.3. Abfallentsorgung  
Zur Gewährung einer fachgerechten Sammlung und Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen sind entsprechende Einrichtungen im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.
- 8.3.4. Werbeanlagen  
Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden entlang der Donauwörther Straße Anforderungen an Werbeanlagen gestellt und diese zahlenmäßig begrenzt.

## **9. Sonstige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 9.1. Lärmimmissionen  
Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet und eventuelle negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ausgeschlossen.
- 9.2. Von Bebauung freizuhalten Flächen
- 9.2.1. FF1:  
Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche gewährleistet die konfliktfreie Umsetzung eines eventuell später zu errichtenden Regenrückhaltebeckens durch die Stadt Höchstädt.
- 9.2.2. FF2:  
Die Festsetzungen einer von der Bebauung freizuhaltenen, 2m breiten Fläche gewährleistet die konfliktfreie Umsetzung einer eventuell später anstehenden Verbreiterung des Fuß- und Radweges entlang der Donauwörther Straße.

- 9.3 Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Die Festsetzung einer, mit Leitungsrecht für die gesamten Erschließungsleitungen zu belastender Fläche, sichert dauerhaft die Zulässigkeit und Erneuerung/Modernisierung der gesamten erforderlichen Erschließungsleitungen der Grundstücke Fl.-Nr. 539, 540 und 540/3.
- 9.4 Altlasten  
 Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch Verunreinigungen gefunden, ist dies dem Landratsamt Dillingen zu melden.
- 9.5 Abwasser  
 Die Schmutzwasserentsorgung muss über die öffentlichen Schmutzwasserleitungen erfolgen. Die entsprechenden Satzungen sind zu beachten.
- 9.6 Niederschlagswasserbeseitigung  
 Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftenden Regenwasser so gering wie möglich zu halten, ist es notwendig, die zu befestigenden Flächen weitestgehend zu reduzieren bzw. in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, bei denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind deshalb wasserdurchlässig zu gestalten oder ebenso wie das Niederschlagswasser von Dachflächen über Sickerschächte, Rigolen oder Sicker- und Retentionsmulden zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich sein, ist dieses auf den Grundstücken so zurückzuhalten, dass die max. Einleitmenge entsprechend Entwässerungssatzung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenbereich oder in die Vorflutgräben nicht überschritten wird.
- 9.7 Abwehrender Brandschutz  
 Es wird auf den Löschwasserbedarf sowie den Ausbau des Hydrantennetztes verwiesen.
- 9.8 Archäologische Funde, Bodenfunde, Bodendenkmäler  
 Nachdem sich das Plangebiet in einer Bodenfunde-Verdachtsfläche (Aktennummer D-7-7329-0163) befindet, wird auf die erforderlichen Vorarbeiten und Genehmigungen für sämtliche Bodeneingriffe und Erdarbeiten verwiesen.
- 9.9 Sichtdreiecke  
 Es wird auf die Ausführung und Größe von Sichtdreiecken verwiesen.
- 9.10 Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen  
 Es wurde festgesetzt, dass die aufgrund einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) dauerhaft und entschädigungslos zu dulden sind.
- 9.11 Stellplätze  
 Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze nur als Vorschläge, nicht als Festsetzung zu verstehen sind.

## 10. Flächenbilanz

Nr.	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
10.1	Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	4.572	100,0
10.2	Kerngebiet (MK)	2.985	65,3
10.3	Private Grünfläche	840	18,4
10.4	Verkehrsfläche (Sichtdreiecke auf öffentlichem Grund)	747	16,3

## **11. Plandurchführung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.  
Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des von der Gemeinde (nach Abschluss des Durchführungsvertrages) beschlossenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

## **12. Durchführungsvertrag**

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hat der Stadt Höchstädt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen, der die Verpflichtungen des Vorhabenträgers regelt, die Planungs- und Erschließungskosten für das Vorhaben zu tragen und das Vorhaben innerhalb eines im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraumes nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Anlage 1:           Überschwemmungsgebiete Stadt Höchstädt  
Anlage 2:

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Lauingen, den

Stadt Höchstädt

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

.....  
Gerrit Maneth, 1. Bürgermeister