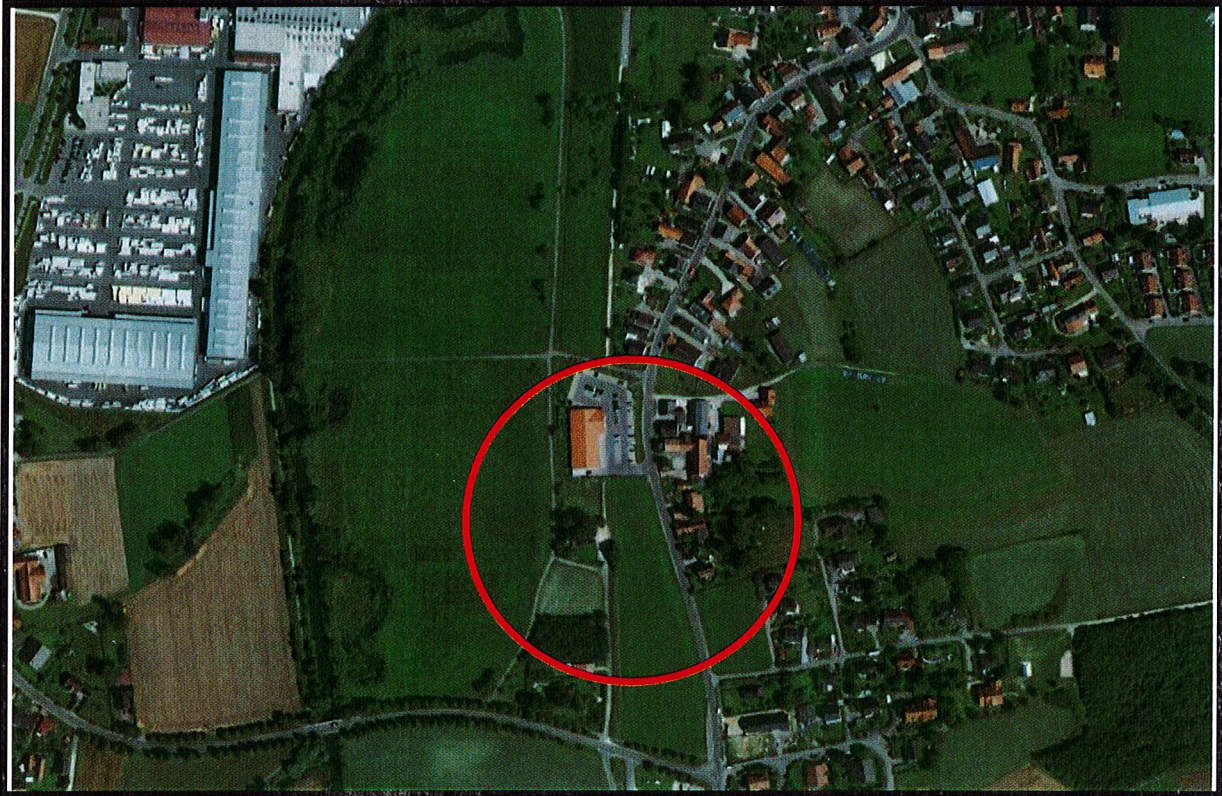
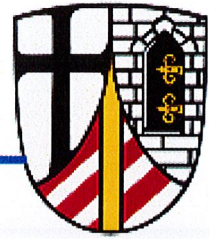


# GEMEINDE BUTTENWIESEN

Kreis Dillingen, Freistaat Bayern



## BEGRÜNDUNG

## RECHTSPLAN

### „EINKAUFSMARKT 2“

- Aktuelle Fassung vom: 26.08.2013
- Datum der letzten Änderung bzw. Fassung : 10.07.2014
- **Bebauungsplan:** ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen, Tel. 09072/9600-0, Fax. 09072/701418, E-Mail: [info@pg-lehni.de](mailto:info@pg-lehni.de)
- **Grünordnungsplan:** Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding, Tel. 09092/1776, Fax 09092/1737, E-Mail: [beckerhaindl-wem@t-online.de](mailto:beckerhaindl-wem@t-online.de)
- **saP:** BILANUM, Dr. W. Schmidt, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding Tel. 09092/966152, Fax.09092/966153, E-Mail: [bilanum@t-online.de](mailto:bilanum@t-online.de)
- **Schallgutachten:** em Plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg Tel. 0821/4551790, Fax. 0821/4550079, E-Mail: [info@em-plan.com](mailto:info@em-plan.com)
- **Bearbeitung:** Anton Tiefenbacher, Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, 86647 Buttenwiesen Tel. 0 82 74/ 99 99-14, Fax: 08274/ 99 99-50, E-Mail: [Anton.Tiefenbacher@buttenwiesen.de](mailto:Anton.Tiefenbacher@buttenwiesen.de)

#### Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
1. Verfahrensweg, Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1. Verfahrensweg	4
1.2. Geltungsbereich	4
1.3. Bestehende Nutzung	4
1.4. Angrenzende Nutzungen	4
2. Planerfordernis und Zielsetzung der Planung	4 - 5
2.1. Planerfordernis	4
2.2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung	5
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1. Raumordnung und Landesplanung	5
3.2. Abstimmung benachbarter Gemeinden	5
4. Umweltverträglichkeit	6
4.1. Altlasten	6
4.2. Lärmimmissionen	6
4.3. Lichtimmissionen	6
4.4. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring	6 - 7
5. Grünordnung	
5.1. Grünordnerische Belange	7
5.2. Ausgleichsbebauungsplan	7
6. Erschließung	
6.1. Verkehrserschließung	7
6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung	8
6.3. Wasserrecht	8
7. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	8
8. Begründung der Festsetzungen	8
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	8
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
8.1.3.1. Abweichende Bauweise	8
8.1.3.2. Baugrenzen	8
8.1.4. Abstandsflächen	9
8.1.5. Flächen für Stellplätze	9
8.1.6. Verkehrsflächen und Anlagen	9
8.1.7. Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG	9
8.1.8. Sichtdreiecke	9
8.1.9. Farb – und Materialwahl	9
8.1.10. Werbeanlagen	9
8.2. Grünordnerische Festsetzungen	
8.2.1. Anlage von Grünflächen	9
8.2.2. Pflanzbindung und Pflanzgebote	9 - 10
8.3. Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	10

	<b>Seite</b>
9.	Hinweise
9.1.	Lärmimmissionen
9.2.	Archäologische Funde, Bodenfunde
9.3.	Altlasten
9.4.	Abwasser
9.5.	Niederschlagswasserbeseitigung
9.6.	Lichtimmissionen
9.7.	Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen
10.	Flächenbilanz
Anlage 1	Schalltechnisches Gutachten: em Plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg
Anlage 2	Umweltbericht: Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding
Anlage 3	saP: BILANUM, Dr. W. Schmidt, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding
Anlage 4	Ausgleichsbebauungsplan: Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding

## 1. Verfahrensweg, Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### 1.1 Verfahrensweg, Verbindlicher Bauleitplan, § 8 BauGB

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele kann die Gemeinde für eine beabsichtigte Bebauung einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB aufstellen. Der Gemeinderat hat deshalb mit Beschluss vom 27. Februar 2012 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Mit Beschluss vom 23. Mai 2012 wurde der Umgriff des Plangebietes angepasst.

### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Buttenwiesen:  
Flur-Nr. 588/25, 589/2, 618, 619/1, 623, 624/1 und 634

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden: durch die Fl.-Nr. 623/1  
Im Osten: durch die Wertinger Straße St 2027  
Im Süden: durch die Fl.-Nr. 588/16, 619 und 632/3  
Im Westen: durch den Duifriedlegraben (Fl.-Nr. 589) sowie durch die Fl.-Nr. 624 und 632/2

Das Plangebiet liegt in integrierter, zentraler Ortslage der Ortsteile Buttenwiesen, Pfaffenhofen, Unterthürheim und Vorderried und ist in Ost-Westrichtung (von Staatsstraße zu Duifriedlebach) um bis zu 3,70 m geneigt. Die Flächen des Plangebietes sind derzeit Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich umfasst auch eine Teilstrecke der Staatsstraße St 2027 (Wertinger Straße).

### 1.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit auf Fl.-Nr. 623 mit einer Pumpstation (wird abgebrochen) bebaut. Die restlichen Flächen sind unbebaut und teilweise landwirtschaftlich genutzt.

### 1.4 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die Ortsteile der Gemeinde Buttenwiesen, in zentralster Lage direkt an der Wertinger Straße (St 2027) am südlichen Ortsrand von Buttenwiesen. Nördlich grenzt ein Einzelhandelsgeschäft an. Östlich der Wertinger Straße grenzen Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Anwesen an. Südlich und östlich grenzen Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.

## 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 Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „SB-Markt Wertinger Straße“. Der vorliegende Bebauungsplan soll diese Entwicklung fortführen und das Plangebiet einer geordneten Bebauung zuführen. Desweiteren bewirkt der Bebauungsplan eine „innerörtliche Verdichtung“ und ermöglicht die Errichtung von Verkaufsflächen in zentraler, innerörtlicher Lage.



## 2.2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist die Plangebietsfläche als „Grünfläche“ bzw. als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ und „Flächen für Bahnanlagen“ aus. Der Bebauungsplan weist nunmehr ein „Sonstiges Sondergebiet“ aus und weicht insofern vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und deshalb gilt der Bebauungsplan als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

## 2.3. Anlass und wesentliches Ziel der Planung

Das Plangebiet soll einer Bebauung mit einem Einzelhandelsbetrieb zugeführt werden. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sinne des LEP Bayern vom 01.09.2013 (Pkt. 5.3.1) zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist:

- Weiterentwicklung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes an der Wertinger Straße entspr. des Einzelhandelskonzeptes Buttenwiesen (Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg) an städtebaulich integriertem, zentralen Standort (genaue Mitte aller Ortsteile)
- Aufwertung der lokalen Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes an der Wertinger Straße durch einen Lebensmittelvollsortimenter, um eine umfassende und hochwertige Vollversorgung im Lebensmittelbereich zu erreichen
- Anschluss von zentren-/ortsmittenrelevanten Sortimenten durch Festsetzung als Lebensmittel-vollsortimenter

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan sind keine entgegengesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Das seit 1. September 2013 gültige Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) regelt unter Pkt. 5.3.1/Einzelhandelsgroßprojekte/Lage im Raum, dass Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden ausgewiesen werden dürfen. Da sich vorliegender Bebauungsplan an diese Vorgabe hält, befindet er sich in Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

Nahversorgungsbetriebe im Sinne des Pkt. 5.3.1 LEP 2013 sind bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

### 3.2. Abstimmung benachbarter Gemeinden

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

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Fl.Nr. 588/25) kann entsprechend fachtechnischer Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen sind. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenrelevanten Flächen bekannt.

### 4.2 Lärmimmissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans müssen u. a. die rechtlichen und formalen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes geschaffen werden. Im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans, der im Sinne baurechtlicher Grundlagen als Angebotsplanung aufzufassen ist, stellt die DIN 45691, Geräuschkontingentierung ein, nach dem Stand der Technik anzuwendendes Instrumentarium zur Regelung des Lärmemissionsverhaltens von Sondergebieten dar. Die Emissionskontingente sind generell so zu bestimmen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, in der Umgebung des Bebauungsplangebiets nicht durch Schallimmissionen aus dem Plangebiet überschritten werden. Darüber hinaus sollen die Emissionskontingente so definiert werden, dass unter Berücksichtigung der Maßgaben der TA Lärm, die Realisierung der hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung als SB-Markt möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro em plan, Projekt-Nr. 2013552, August 2013) durchgeführt (siehe Anlage 1).

In der näheren Umgebung des überplanten Bereichs, entlang der Wertinger Straße liegen schutzbedürftige Nutzungen sowie ein landwirtschaftliches Anwesen. Im Norden, unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzend, befindet sich ein Netto-Markt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „SB-Markt Wertinger Straße mit Ausgleichsplan“. Damit besteht im vorliegenden Fall an der benachbarten Wohnbebauung eine gewerbliche Vorbelastung die entsprechend zu beachten ist.

Die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente erfolgte ausgehend von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung auf Basis der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans sowie der aus dem überplanten Gebiet resultierenden Schallimmissionen.

Für das gem. Planzeichnung gekennzeichnete Sondergebiet ergibt sich ein zulässiges Emissionskontingent,  $L_{EK}$  von

$$L_{EK} = 63 \text{ dB(A)} / \text{m}^2 \text{ tags (6:00 h – 22:00 h)}$$

$$L_{EK} = 45 \text{ dB(A)} / \text{m}^2 \text{ nachts (22:00 h – 6:00 h)}.$$

Mit diesen Emissionskontingenten wird einerseits die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm garantiert. Andererseits wird hierdurch gewährleistet, dass der Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters in der vorgesehenen Weise erfolgen kann.

### 4.3 Lichtimmissionen

Gemäß §3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) zählt auch Licht zu jenen Immissionen, welche unzulässige Nachteile oder belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen können. Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt. Deshalb kann im Bebauungsplan nur ein Hinweis zur Reduzierung der Lichtimmissionen erfolgen.

### 4.4 Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in einer Umweltprüfung die Belange des Umweltschutzes durch Ermittlung der wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen, die der Bauleitplan voraussichtlich zur Folge haben wird, in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Hierzu fand im Vorfeld ein Scoping-Termin am Landratsamt Dillingen statt.

Der in der Anlage 2 beigeheftete Umweltbericht ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil der Begründung. Im Rahmen des Monitorings wird die Gemeinde entspr. § 4c BauGB die nachteiligen Umweltauswirkungen des Planvollzuges überwachen.

Aufgrund der im südwestlichen Planbereich vorhandenen Grünstrukturen ist in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen. Hierbei sind die Grundlagen und der ist-Bestand zu erfassen, die Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten und die Möglichkeiten zur Vermeidung oder vorgezogenen Funktionsausgleich unter Berücksichtigung der rechtlichen Konsequenzen darzustellen (siehe Anlage 3). Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

## 5. Grünordnung

Das Hauptanliegen der grünordnerischen Planung ist der Ausgleich, der durch die geplante Baumaßnahme verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/ Erholung und Ortsbild und definiert durch entsprechende Festsetzungen die erforderlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen. Im Interesse einer gewissen Gestaltungsqualität wurden für alle 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. Nachdem der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einbezogen (vgl. Anlage 4).

### 5.1 Grünordnerische Belange

Um den Baukörper besser in die Landschaft einzubinden und um den Straßenraum zu strukturieren, sind Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Als Ausgleich für die schmalen Eingrünungsstreifen werden größere Bäume und Straupflanzungen festgesetzt. Des Weiteren soll somit die Versiegelung des Bodens reduziert werden.

### 5.2 Ausgleichsbauungsplan

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt. Der Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 2.836 m<sup>2</sup> und wird in Form von Erhalt und Entwicklung von Baumhecken, Offenhalten von Wiesenflächen sowie Anlage und Entwicklung einer Hochstaudenflur auf feuchtem Standort auf den Fl. Nrn. 1241 und 1101/1 Gmkg. Pfaffenhofen nachgewiesen. (genauerer siehe hierzu Umweltbericht, Anlage 2)

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine unmittelbare Zufahrt zur Wertinger Straße (St 2027), das Plangebiet ist somit hinreichend an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Entlang der Wertinger Straße ist nur einseitig an der östlichen Straßenseite ein Gehweg vorhanden. Im Rahmen der Erneuerung der Ortsdurchfahrt Buttenwiesen wird im Bereich des Plangebietes eine Querungshilfe errichtet. Das Plangebiet ist somit auch für Fußgänger und Radfahrer hinreichend erschlossen. Sollte sich die genaue Lage dieser Querungshilfe im Laufe des Verfahrens konkretisieren, wird dies nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird eine Verbindung zum benachbarten Lebensmittelmarkt hergestellt, über welche Fußgänger und Radfahrer gefahrlos das Plangebiet erreichen können.

Für den ÖPNV besteht ca. 180 m südlich des Plangebietes eine Bushaltestelle an der Wertinger Straße (St 2027). Stellplätze können in ausreichender Zahl oberirdisch hergestellt werden.

## 6.2. Trinkwasser, Entwässerung, Abwasser, Energieversorgung

Die weiteren Erschließungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) liegen bereits in der Wertinger 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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen und Zufahrten ist teilweise auf dem Baugrundstück großflächig und/oder linienförmig zu versickern (vgl. Pkt. 9.5) und teilweise, über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt, in den westlich verlaufenden Duifriedlegraben (entsprechend Pkt. 8.5) einzuleiten (Gewässer III. Ordnung). Für die Versickerung und/oder die Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dillingen zu beantragen.

## 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 dem konkreten Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

##### Regelung der Verkaufsfläche

In Übereinstimmung mit dem LEP Bayern 2013 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zur Sicherstellung der landesplanerischen Vorgaben wird der Backshop als eigenständiger Betrieb festgesetzt.

#### 8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grund- und Geschossfläche, 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 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.

#### 8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### 8.1.3.1. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise im Sonstigen Sondergebiet lässt erforderliche Gebäudelängen von mehr als 50 m zu.

##### 8.1.3.2. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen und belassen der nachfolgenden Einzelplanung hinreichend Spielraum.



#### 8.1.4 Abstandsflächen

Die Baugrenze an der Nordseite lässt auf eine Länge von 12 m eine Grenzbebauung zu und erlaubt insofern geringere Abstandsflächen. Für diesen Bereich wird die Bebauung ohne eigene Abstandsflächen bis zur zulässigen Wandhöhe zugelassen.

#### 8.1.5 Flächen für Stellplätze

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

#### 8.1.6 Verkehrsflächen und Anlagen

Die Aus- und Einfahrt erfolgt unmittelbar zur Wertinger Straße (St 2027). Es ist maximal eine Zufahrt zulässig. Nachdem diese Zufahrt neben dem PKW-Verkehr auch der Warenanlieferung dient, darf diese max. 9 m breit ausgeführt werden.

#### 8.1.7 Höhenfestsetzung OK Fertigfußboden EG

Bedingt durch die Hanglage des Plangeländes sind, nachdem der Parkplatz eine maximale Querneigung von 1,5 % haben darf, Geländeauffüllungen im Bereich des Gebäudes und der Stellplätze erforderlich. Es wurde deshalb zur Begrenzung dieser Auffüllungen eine maximale zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss festgesetzt.

#### 8.1.8 Sichtdreiecke

Es wird auf die Ausführung und Größe der Sichtdreiecke verwiesen.

#### 8.1.9 Farb – und Materialwahl

Auf das Verbot von grellen bzw. leuchtenden Farben und Materialien wird aus gestalterischen Gründen verwiesen.

#### 8.1.10 Werbeanlagen

Es werden aus gestalterischen Gründen Vorschriften zur Situierung und Ausführung von Werbeanlagen festgesetzt.

### 8.2. Grünordnerische Festsetzungen

#### 8.2.1 Anlage von Grünflächen

##### - Private Grünflächen mit Pflanzbindung

Entlang der südlichen und westlichen sowie auf einer Fläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden private Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren wird mittig des Planungsgebiets zwischen den Stellplätzen eine private Grünfläche festgesetzt. Auf das Verbot anderweitiger Nutzung dieser privaten Grünflächen ( Lagerflächen, Überbauung jeglicher Art) wird verwiesen.

Die Grünflächen entlang der Wertinger Straße werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig.

#### 8.2.2 Pflanzbindung und Pflanzgebote

##### - Anpflanzung von Sträuchern

Im Bereich der südlichen und westlichen Grünflächen ist gemäß der Planzeichnung eine Strauchhecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen. Um eine standortgerechte Pflanzenauswahl zu gewährleisten, wurde eine entsprechende Pflanzliste festgesetzt.

##### Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des Verkehrsgrüns entlang der Wertinger Straße sind gemäß der Planzeichnung Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitz-Ahorn, als Hochstamm, STU 18-20,mB zu pflanzen.

Auf dem östlichen Teil der südlichen Grünfläche, auf der mittig gelegen Grünfläche zwischen den Stellplätzen und im Bereich der nördlichen Grünfläche sind gemäß der Planzeichnung Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtblirne als Hochstamm, STU 18-20,mB zu pflanzen.

Südwestlich im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind gemäß Planzeichnung zwei Salix alba – Silber-Weiden als Hochstamm, STU 18-20, mB zu pflanzen.

Alle gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB sowie die entsprechenden Normen wird verwiesen.

Die Pflanzungen sind zur Strukturierung des Gebiets und zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorzunehmen und aus städtebaulichen Gründen notwendig.

### **8.3 Fläche für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken**

Anfallendes nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist teilweise dem im Südwesten des Geltungsbereichs verorteten Regenrückhaltebecken zuzuführen, dort zwischen zu speichern und anschließend gedrosselt in den natürlichen Vorfluter (bestehender Duifriedlegraben) einzuleiten. Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Naturhaushalts sowie der Entlastung der Kanalisation.

## **9. Hinweise**

### **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. Archäologische Funde, Bodenfunde**

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden verwiesen.

### **9.3 Altlasten**

Nachdem im Bereich der alten Bahntrasse auf Fl.-Nr. 588/25 schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind, wird festgesetzt, dass während der gesamten Erd- und Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ein, nach VSU zugelassener Sachverständiger für den Fachbereich Grundwasser anwesend sein muss, welcher bei eventuell vorliegenden Verdachtsmomenten gegebenenfalls entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen veranlassen muss.

Im übrigen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch Verunreinigungen gefunden, ist dies dem Landratsamt Dillingen zu melden.

### **9.4. Abwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung muss über die öffentlichen Schmutzwasserleitungen erfolgen. Die entsprechenden Satzungen sind zu beachten.

### **9.5. 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. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist teilweise über Sickerschächte, Rigolen oder Sicker- und Retentionsmulden zu versickern bzw. teilweise in den Duifriedlebach einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

## 9.6. Lichtimmissionen

Zum Schutz vor Lichtimmissionen wird darauf hingewiesen, dass die Parkplatzbeleuchtung sowie die Lichtreklamen in der Nachtzeit von 22:00 – 06:00 Uhr ausgeschaltet werden sollen. Sicherheitsrelevante Leuchtquellen sind hiervon ausgenommen.

## 9.7. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen

Es wurde festgesetzt dass die, aufgrund der Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen ( Geruch, Lärm, Staub ) dauerhaft und entschädigungslos zu dulden sind.

## 10. Flächenbilanz

Nr.	Planung	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Fläche in % ca.
10.1	Fläche des räumlichen Geltungsbereich	6.963	100
10.2	Fläche Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.798	69
10.3	Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Fußwege	569	8
10.4	Verkehrsgrün	692	10
10.5	Private Grünflächen	904	13

- Anlage 1      Schalltechnisches Gutachten: em Plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg  
Anlage 2      Umweltbericht: Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding  
Anlage 3      saP: BILANUM, Dr. W. Schmidt, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding  
Anlage 4      Ausgleichsbebauungsplan: Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding

Aufgestellt:

Lauingen, den      10.07.2014

Gemeinde Buttenwiesen  
Buttenwiesen, den      27.9.2014

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



1. Bgm. Norbert Beutmüller