

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet westlich der Krumbacher Straße" mit Grünordnungsplan

Teil C - Begründung

Verfasser:

Dipl. Ing. G. Thielemann

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1
Tel: (08292) 96054-0

86424 Dinkelscherben
Fax: (08292) 96054-9

Fassung vom 02.05.2017

Umweltbericht:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1.0 Veranlassung | 3 |
| 2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 3.0 Umweltprüfung, saP | 5 |
| 4.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Verfügbarkeit | 5 |
| 5.0 Altlastenerkundung, Baugrund | 7 |
| 6.0 Städtebauliche Zielsetzung | 8 |
| 7.0 Geplante bauliche Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenentwicklung | 9 |
| 8.0 Bauweise, gestalterische Festsetzungen | 11 |
| 9.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung | 12 |
| 10.0 Immissionsschutz | 16 |
| 11.0 Grünordnung, Ausgleich | 18 |
| 12.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 19 |
| 13.0 Planungsstatistik | 20 |

Anlagen:

1. Umweltbericht, Dipl. Ing. Hans Marz, Holzara, Fassung 29.11.2016
2. Schalltechn. Untersuchung, Auftr. Nr. 5484.2 / 2017 – FB vom 13.01.2017, Ingenieurbüro Kottermair GmbH
3. Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung, Auftr. Nr. 5484.3 / 2017 – FB vom 13.01.2017, Ingenieurbüro Kottermair GmbH



1.0 Veranlassung

Der Markt Dinkelscherben besitzt bereits seit längerer Zeit keine gewerblichen Bauflächen mehr. Von verschiedenen einheimischen Firmen liegen im Rahmen geplanter Betriebserweiterungen und Standortverbesserungen konkrete Anfragen nach Gewerbebauland vor. Ohne entsprechendes Flächenangebot ist mit einer Abwanderung der Betriebe zu rechnen. Zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen wirtschaftlichen Struktur und des bestehenden Arbeitsplatzangebotes besteht für die Gemeinde deshalb dringender Handlungsbedarf geeignete gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Mit dem Angebot, das derzeit als teilweise Gewerbebrache im Südwesten von Dinkelscherben liegende Gelände (früher Fa. Ferrum) aufzukaufen, ergab sich für die Gemeinde die Möglichkeit im Ortsrandbereich, in günstiger Lage zum östlich benachbarten Bahnhof und der Staatsstraße 2027, bereits früher als Gewerbegebiet vorgesehene und teilweise auch genutzte Flächen als Beitrag zur Innenentwicklung einer geordneten, ihrer städtebaulichen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten sollen der Intention des Flächennutzungsplanes und der früheren Bauleitplanung entsprechend Mischgebietsflächen entstehen und in den übrigen Bereichen gewerbliche Bauflächen. Hierbei ist insbesondere an die Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe gedacht, wie mittlere bis kleinere Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie auch Lagerflächen und Lagerhäuser.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben als Mischgebiet im Osten und im Restbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Süden, im Übergang zu der südlich der Dr. Franz Grabowski Straße bestehenden Wohngebietsfläche, ist ein Flächenstreifen mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Eine über den Flächennutzungsplan hinausgehende baurechtliche Grundlage liegt für das Plangebiet nicht vor, da der im Jahre 1992 aufgestellte BP Nr. 27 "Holderflecken", für den vorliegend überplanten Bereich im Zuge eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt wurde.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet wurde im Jahre 1992 im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 27 "Holderflecken" bereits einmal mit vergleichbarer Nutzung als Mischgebiet im Osten und als Gewerbegebiet im Westen überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckte sich über die St 2027 hinweg bis zum Bahnhof nach Osten und auch noch über die Dr. Franz-Grabowski-Str. hinaus nach Süden. Nach rechtswirksamer in Kraft Setzung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wurde gegen den Bebauungsplan von betroffenen Anwohnern östlich der St 2027, d. h. außerhalb des heutigen Planungsbereiches, ein Normenkontrollverfahren beantragt auf Grund von dort getroffenen Festsetzungen. Obwohl die Einwendungen der Kläger im Verfahren abgewiesen wurden, zeigten sich aber im Zuge des Normenkontrollverfahrens Mängel im Bereich der Gewerbeflächen nördlich der Dr. Franz-Grabowski-Straße und der Mischgebietsflächen südlich davon. Mit Urteil des BayVGH vom 30.06.1995 wurde der Bebauungsplan deshalb für diesen Teilbereich aufgehoben.



Die Mängel bestanden in fehlender Differenzierung der zulässigen Lärmkontingente für die Gewerbegebietsflächen nördlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str., wenn man berücksichtigt, dass die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch einem Eigentümer gehörenden Flächen evtl. später einmal aufgeteilt werden und damit eine Zuordnung von Lärmkontingenten problematisch wird. Weiterhin wurden verfahrensfehlerhafte Festsetzungen im Mischgebiet südlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str. festgestellt. Eine Heilung der Mängel durch entsprechende Beseitigung und Neuauslegung des BP ist nicht erfolgt.

Durch den Gemeinderat wurde deshalb am 27.10.2015 beschlossen für den Bereich nördlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str. einen neuen Bebauungsplan, BP Nr. 55 "westlich der Krumbacher Straße", mit Grünordnungsplan, aufzustellen.

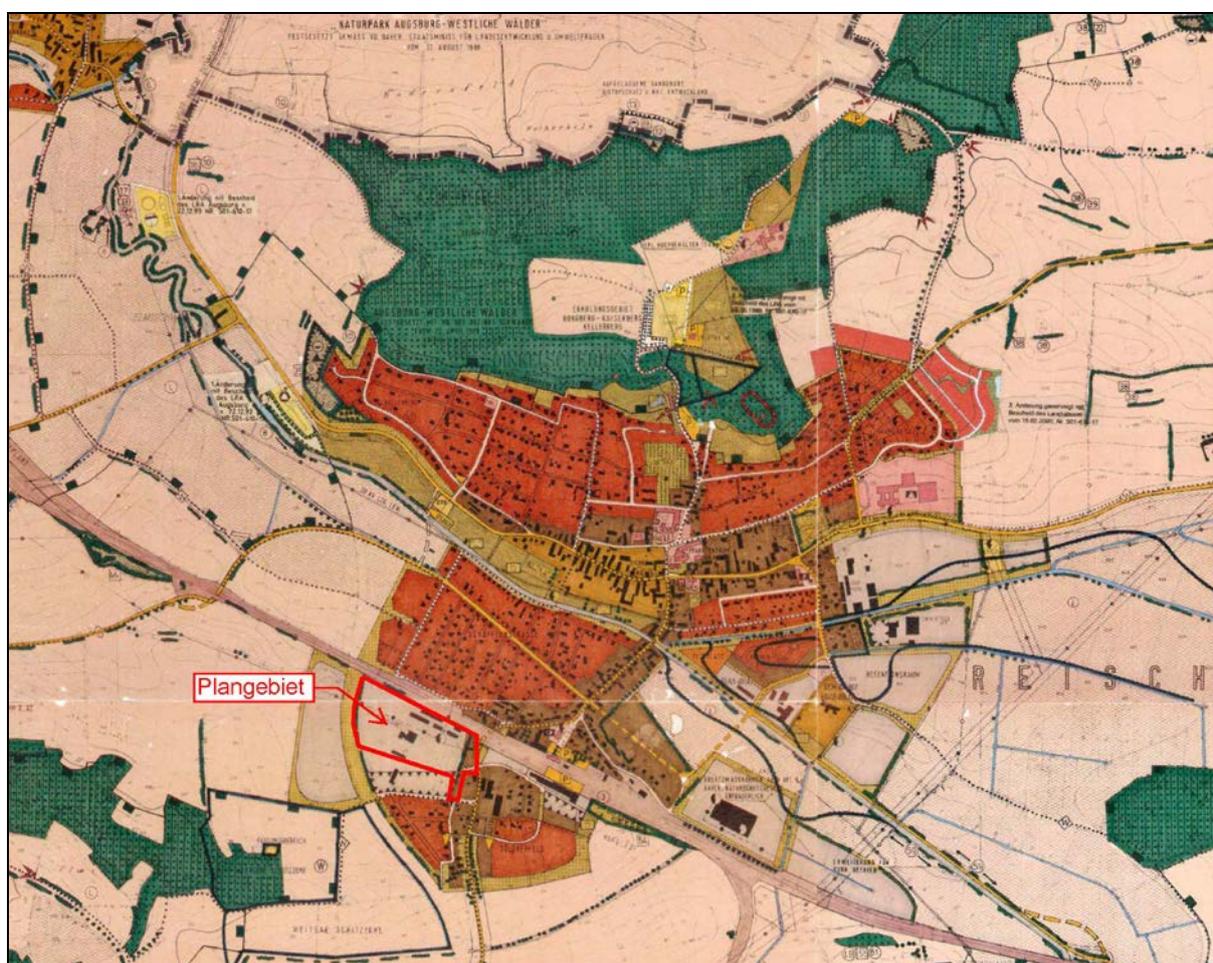


Bild 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan



3.0 Umweltprüfung, saP

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht (s. Anlage 1 zur Begründung) dargestellt.

Eine Umweltprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Fassung vom 03.08.2001, ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet oder festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgte im Vorfeld der Bebauungsplanung, im Zusammenhang mit der Entfernung einer Waldparzelle im Südwesten, eine artenschutzfachliche Prüfung (saP) für das Plangebiet. Die vom Büro AGL-Schwaben mit Datum 24.07.2015 erstellte Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Planung zum Gewerbegebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

4.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Verfügbarkeit

4.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Südwesten des Hauptortes Dinkelscherben, unweit westlich des Bahnhofs. Im Norden durch einen Feldweg und dichte Gehölzgruppen vom Plangebiet getrennt verläuft die Bahnlinie (Hauptstrecke) Augsburg – Ulm. In der östlichen Hälfte ist die Bahnlinie zusätzlich durch eine Lärmschutzwand vom geplanten Baugebiet abgetrennt. Im Westen grenzt das Gebiet an die freie Feldflur an. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan ist hier bereits ein Trassenstreifen für eine künftige Ortsumfahrung von Dinkelscherben abgemarkt. Im Süden, bis zur Dr.-Franz-Grabowski-Str., liegt das Gelände der Montessori Schule. Südlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str. befinden sich Wohnbauflächen. Im Osten grenzt die Staatsstraße 2027 mit ihrer Bahnunterführung an und weiter östlich davon gemischt bebaute Flächen Gewerbe und Wohnen.

Das Gebiet ist über die St 2027 und die Dr.-Franz-Grabowski-Str. erschlossen.

Der im Norden zwischen Plangrundstück und Bahnlinie verlaufende Feldweg ist im Eigentum der Bahn.

4.2 Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, bisherige Nutzungen und Erschließung

Die Größe des Plangebietes inkl. Sichtdreiecke aber ohne Ausgleichsflächen beträgt rd. 6,169 ha.

Das ursprüngliche Gelände hatte eine von Süd nach Nord fallende leichte Hanglage. Im Rahmen der früheren Nutzung wurde das Gelände großflächig planiert und ist heute nahezu eben. Lediglich am südlichen und westlichen Rand steigt es im Bereich der künftigen Grundstückseingrünung etwas an. Nach vorliegenden Informationen wurde das Grundstück im Nordwesten aufgefüllt und im Süden und Südosten großflächig abgetragen.

Eine im Südwesten auf dem Plangelände aus Sukzession entstandene Waldparzelle wurde bereits im Vorfeld zum Planverfahren, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, entfernt. Für die Entfernung wurde vorab, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, ein entsprechender Ausgleich festgesetzt.



Derzeit wird das Gelände im Mittelbereich durch die Fa. Buderus Handel GmbH mit einer Lagerhalle und einer Freilagerfläche genutzt. Die bestehenden beiden Lagerhallen nördlich davon, zur Bahnlinie hin, sind an zwei örtliche Unternehmen vermietet. Der Rest ist überwiegend als gekieste Fläche verdichtetes Brachland, das zum Teil zeitweise zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten oder als Zwischenlagerfläche genutzt wird. Teilflächen der heutigen Verkehrsinfrastruktur sind asphaltiert.



Bild 2: Lage des Plangebietes im Ortsbereich

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt derzeit von Südwesten über die Dr.-Franz-Grabowski-Straße, östlich der Montessori-Schule, entlang der früheren Firmenzufahrt zum Gelände. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Teilflächen im Nordosten sind von der St 2027 (Krumbacher Str.) aus und einer parallel zur Krumbacher Str. verlaufenden kleinen Anliegerstraße erschlossen.

In der südöstlichen Ecke der Teilfläche Fl. Nr. 413 befindet sich eine Trafostation der LEW. Von der Trafostation aus nach Westen, ca. entlang dem östlichen Fahrbahnrand der künftigen Hauptschließungsachse, quert eine erdverlegte 20-KV-Leitung das Gelände. Nach Osten bis zum Geltungsbereichsrand des Plangebietes verlaufen von der Trafostation aus mehrere Niederspannungskabel (1 KV). Westlich Hs. Nr. 18a verläuft in Nord-Süd-Richtung eine erdverlegte Bahnstromleitung, die ebenfalls zur Trafostation führt. Der Schutzbereich der Leitungen beträgt beiderseits der Leitungstrasse 1,0 m.



Südöstlich der bestehenden mittleren Lagerhalle befand sich in der früheren Nutzung eine Betriebstankstelle. Die Tankstelle wurde zurückgebaut, die Tanks gereinigt und verfüllt. Ein entsprechendes Abnahmeprotokoll liegt vor.

Weiterhin befinden sich aus der früheren und derzeit noch laufenden Nutzung im Gelände, westlich Hs. Nr. 18a, noch zwei ehemalige Heizöltanks (gereinigt und verfüllt) sowie ein noch in Betrieb befindlicher Heizöltank östlich der bestehenden mittleren Lagerhalle. In der nordwestlichen Ecke quert ein verrohrter Oberflächenwassergraben (Dachsgraben, Gewässer III. Ordnung) das Gelände. Die zu einem Durchlass unter der Bahnlinie weiterführende Grabenverrohrung ist auch künftig beizubehalten. Eine ggfls. zur Bebauung der Flächen technisch erforderliche Umlegung des verrohrten Grabens wäre grundsätzlich denkbar, bedarf aber der wasserrechtlichen Genehmigung. Im gesamten Planbereich befinden sich aus der bisherigen Nutzung Infrastruktureinrichtungen aus Kanal, Wasser-, Stromversorgung und Leitungen der Telekom, die für die künftige Nutzung zurück- bzw. umgebaut werden müssen.

Im Nordosten, im Bereich des künftig geplanten Mischgebietes, befindet sich mit Hs. Nr. 18a ein vermietetes Mehrfamilienhaus sowie ein weiteres Wohnhaus (Hs. Nr. 18). Die dort südlich angrenzende Fläche Fl. Nr. 415 wird derzeit als Holzlagerplatz genutzt. Hs. Nr. 18a ist momentan im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung über den angrenzenden Bahnweg erschlossen. Gleichzeitig besteht ein Wegerecht für die Zufahrt über das heutige Buderus-Gelände.

4.3 Verfügbarkeit

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht Verkaufsbereitschaft. Die Flächen werden durch die Gemeinde erworben, ein entsprechender Kaufvertrag liegt bereits vor, vorbehaltlich eines Rücktrittsrechtes bei nicht vorhersehbaren erheblichen Planungsschwierigkeiten oder größerer Altlastenproblematik.

5.0 Altlastenerkundung, Baugrund

Das Plangebiet ist nicht in der beim Landratsamt Augsburg geführten Liste der Altlastenverdachtsflächen enthalten.

Unabhängig davon wurde zur weiteren Abklärung für das Gelände eine Baugrunduntersuchung mit Altlastenerkundung durch die Gemeinde beauftragt. Anhand von 3 Rammkernbohrungen bis 8,0 m Tiefe und zusätzlich 15 Kleinrammbohrungen bis 2,0 m Tiefe wurde das Gelände systematisch untersucht. Ausgespart wurde der Bereich der Waldparzelle, für den bereits früher eine eigene Untersuchung erfolgt ist, die keine Belastungen ergab.

Anhand von 15 Bodenproben wurden chemische Analysen auf etwaige Verunreinigungen durchgeführt. Insgesamt wurden keine erheblichen Auffälligkeiten festgestellt. In 2 Proben wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Nachdem die Proben aus den umliegenden Bohrungen keine erhöhten MKW-Gehalte aufwiesen, handelt es sich wahrscheinlich um lokale Verunreinigungen. Eine Grundwasserprobe im Nordosten (RKS 5) wies einen schwachen MKW-Geruch auf. Zur Abklärung und Eingrenzung wurden ergänzende Untersuchungen im Zu- und Abstrom durchgeführt, die keine weiteren Auffälligkeiten zeigten. Ein Auftreten von MKW konnte nicht nachgewiesen werden.



Im Bereich der ehemaligen Betriebsstankstelle wurden keine erhöhten MKW-Gehalt im Boden oder dem Pfad Boden - Luft festgestellt. Die noch im Untergrund befindlichen, gereinigten und mit Sand verfüllten beiden Treibstofflagertanks sind im Zuge der Neuerschließung des Baugebietes unter fachgutachterlicher Begleitung und Beweissicherung auszubauen und zu entsorgen. Ebenso die beiden stillgelegten Heizöllagertanks westlich des Gebäudes Hs. Nr. 18a.

Der erkundete Bodenaufbau zeigte im Gesamtgelände Auffüllungen in einer Dicke zwischen 0,30 m bis 0,70 m. Die Auffüllungen wiesen größtenteils keine oder nur geringe Belastungen auf (Z0 bis Z1.1 Material). Lediglich eine Probe (RKS11) musste auf Grund erhöhter MKW-Werte als Z2 Material eingestuft werden.

Unterhalb der Auffüllungen standen gering tragfähige und schlecht durchlässige schluffige Deckschichten bis in 4 m bis 5 m Tiefe an. Hierbei zeigten sich insbesondere die obersten 2 m dieser Deckschichten als stark schluffige, tonige und damit undurchlässige wasserempfindliche Schichten.

Der anstehende Grundwasserspiegel wurde nur in den tiefergehenden Bohrungen bei ca. - 4,30 m unter GOK erreicht. Hierbei handelte es sich um gespannte Grundwasserzustände. Der Ruhewasserspiegel pendelte sich bei ca. - 2,70 m unter GOK ein.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugelände ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit in den Auffüllungen und Deckschichten und des fehlenden Grundwasserflurabstandes nicht möglich. Der Ruhewasserpegel wurde in rd. 2,70 m Tiefe ermittelt. Entsprechende Sickereinrichtungen müssten unterhalb der nicht sickerfähigen Deckschichten liegen. D. h. die Einhaltung des notwendigen Grundwasserflurabstandes von i. d. R. 1,50 m zwischen Sohle Sickereinrichtung und GW-Spiegel ist nicht möglich.

Die geotechnischen Untersuchungen zum Plangebiet kommen in der Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass auf Grund der bisher festgestellten, meist geringen Bodenverunreinigungen in den Auffüllungen und einer eher geogenen Hintergrundbelastung der gewachsenen Böden sowie den Feststellungen bei den Grundwasseruntersuchungen, aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht.

Bei den nachfolgenden Bauarbeiten ist zur Festlegung des Entsorgungsweges eine entsprechende Beprobung des anfallenden Aushubes nach den einschlägigen technischen Bestimmungen vorzunehmen. Über die Verwertungs- und Entsorgungswege sind entsprechende Nachweise zu führen.

6.0 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Reaktivierung des derzeit sich weitgehendst als Gewerbebrache darstellenden Geländes für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung, entsprechend den Zielen des geltenden Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen befriedigt werden. Wirtschaftliche Struktur und Arbeitsplatzangebot des Marktes Dinkelscherben werden gestärkt und der Trend zur Entwicklung als reine Wohn-/Schlafgemeinde im Einzugsbereich der Stadt Augsburg wird gestoppt.



Die bestehende Mischgebietsnutzung im Osten wird einer klaren Regelung zugeführt. Durch die Möglichkeit eines variablen Grundstückszuschnittes soll vor allem für örtliche Handwerks- und Gewerbetriebe ein Angebot zur Standortsicherung und –verbesserung geschaffen werden.

Der bisher unbefriedigende Zustand einer fehlenden baurechtlichen Grundlage für diese relativ zentrale, für Mittelpunkts- und Versorgungsaufgaben bestens geeignete Fläche, wird beseitigt. Dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung wird Rechnung getragen und die weitere Entwicklung in die Außenbereiche vermieden.

Das Baugebiet schließt die bestehende städtebauliche Zäsur in der baulichen Entwicklung von Dinkelscherben und bildet einen attraktiven innerörtlichen Standort für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen. Es ist damit ein wichtiger Baustein für die wirtschaftliche Zukunftssicherung des Marktes.

Durch den Erwerb der Grundstücke verfügt die Gemeinde zumindest in der Phase der Erstsiedlung über die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung des Gebietes.

7.0 Geplante bauliche Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenentwicklung

7.1 Geplante bauliche Nutzung, überbaubare Flächen

Der westlich zur St 2027 orientierte Teil des Plangebietes wurde im Sinne des FNP und entsprechend der heute bereits vorhandenen gemischten Nutzung mit Wohnbebauung und Holzlagerfläche als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen nicht zugelassen wurden die:

- Nr. 5, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 7, Tankstellen
- Nr. 8, Vergnügungsstätten

Weiterhin nicht zugelassen ist die gewerbliche Tierhaltung.

Die Nr. 1, Wohngebäude, wurde aus schalltechnischen Gründen nur im MI 1 zugelassen.

Nach der Rasterlärmkarte, Anlage 3.1 und 3.2 der vorliegenden schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen, können im MI 1 bei entsprechender Grundrissorientierung und mit vertretbarem Aufwand an Schallschutzmaßnahmen ausreichend gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der ermittelte Emissionspegel im MI 1 zur Nachtzeit liegt bei 55 dB(A) – 60 dB(A), der zulässige max. Orientierungswert für die Nachtzeit (DIN 18005) beträgt 50 dB(A) und der max. Grenzwert (16. BImSchV) 54 dB(A). In den nördlich angrenzenden Teilgebieten MI 2 und MI 3 liegen mit bis zu 65 dB(A) bzw. 70 dB(A) und mehr, deutlich höhere Emissionspegel zur Nachtzeit vor. Die Gebiete sind damit für eine Wohnnutzung im Grundsatz nicht geeignet.

Dies entspricht auch den Festsetzungen des benachbarten rechtskräftigen BP "Holderflecken". Die vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz.



Damit ergibt sich z. B. die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung im Sichtbereich der Ortsdurchfahrt im Zuge der St 2027 als auch einer verdichteten Wohnbebauung (Eigentums- und Mietwohnungsbau) verkehrsgünstig in direkter Bahnhofsnähe, mit guter Verbindung nach Augsburg.

Der mit rd. 4,4 ha deutlich größere westliche Teil des Plangebietes wurde gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nicht zugelassen sind gem. § 8 Abs. 2 die Nr. 3, Tankstellen und die Ausnahmen des § 8 Abs. 3, Nr. 1 bis 3, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Weiterhin nicht zugelassen wurde die gewerbliche Tierhaltung.

Der Ausschluss von Betriebswohnungen erfolgte u. a., um durch ggfls. zulässige Wohnungen etwaige zusätzliche emissionschutzfachliche Nachteile über die auf Grund der Bestandssituation ohnehin schon stark beschränkten Werte hinaus für eine künftige gewerbliche Nutzung zu vermeiden.

Im Baugebiet angestrebt ist ein Gebietscharakter mit kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben, zur Deckung des dringend erforderlichen örtlichen Bedarfes (Betriebserweiterungen, Standortverbesserung) und Verbesserung der Arbeitsplatzstruktur der Gemeinde. Anlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung, auch nicht als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungscharakter in diesen wertvollen ortsnahen gewerblich nutzbaren Flächen und wurden ausgeschlossen.

Weiterhin eingeschränkt wurde die Errichtung von Werbeanlagen im Hinblick auf ortsfremde Werbung und gewerbliche Werbeanlagen (Ziff. 6.3 der textlichen Festsetzungen). Auf Grund der innerörtlichen Gemengelage Gewerbe-/ Mischgebiet, Wohnen, benachbarte Schule ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde einer möglichst unauffälligen Gestaltung und Einpassung des Gewerbegebietes in die vorhandene Umgebung Ortsfremde Werbung oder evtl. großformatige gewerbliche Anlagen für Wechselwerbung sind mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar und würden den Charakter des Gebietes verändern.

Die geplante bauliche Nutzung entspricht der Intention des Flächennutzungsplanes und der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 27 "Holderflecken" vorgesehenen Nutzung, bevor dieser im vorliegenden Teilbereich für nichtig erklärt wurde.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt vorwiegend von der Dr.-Franz-Grabowski-Straße aus, die in ihrem derzeitigen Erstausbau bis zur möglichen Ortsumfahrung im Westen als innerörtliche Hauptverkehrsstraße bereits mit 7,0 m Fahrbahnbreite zuzüglich rechts und links ca. 2,00 m Gehweg leistungsfähig ausgebaut wurde. Ein Anschluss der Gewerbeflächen nur von der St 2027 aus, im Zuge der heute bereits bestehenden Einmündung, wäre auf Grund der dort eingeschränkten Sichtverhältnisse und der unmittelbar anschließenden Bahnunterführung nicht ausreichend verkehrssicher und leistungsfähig gewesen.

Unmittelbar an die Bahnhauptstrecke Augsburg – Ulm angrenzend bildet die gewerbliche Nutzung im Westen einen idealen Bebauungspuffer zwischen der emissionsrelevanten Bahnhauptstrecke und den bestehenden Wohnbauflächen südlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str.



Das Erschließungssystem wurde so gewählt, dass sowohl kleinere Grundstücke ab ca. 2.000 m² (z. B. für Handwerksbetriebe) als auch große Grundstücke, u. a. durch zusammenlegen, bis über 5.500 m² entwickelt werden können.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch die Angabe von Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Von Vorderkante Garage (Einfahrtsseite) bis zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

Im Sinne einer innerörtlichen, stärker verdichteten Bebauung, wurden für das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GFZ die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ausgenutzt.

- Gewerbegebiet: GRZ = 0,8; GFZ = 2,4
- Mischgebiet: GRZ = 0,6; GFZ = 1,2

7.2 Höhenentwicklung

Die max. zulässige bauliche Gesamthöhe (= OK-First) Hauptgebäude und auch der Traufhöhen wurde abgestimmt auf die vorhandenen Höhen der Umgebungsbebauung, Hs. Nr. 18a, Hs. Nr. 18 u. Hs. Nr. 20 sowie der bestehenden Wohnbebauung südlich der Dr.-Franz-Grabowski-Str.. Die Obergrenzen der dort im Mittel vorhandenen Höhen werden durch die Neubebauung eingehalten.

Die neue Bebauung soll sich mit analoger Höhenentwicklung maßstäblich in den Bestand integrieren. Daraus ergab sich im Mischgebiet eine max. zulässige Firsthöhe von 11,00 m über Oberkante Rohfußbodenhöhe und im gewerblichen Bereich von 12,50 m. Mit dieser Festsetzung ist nahezu jegliche Art gewerblicher Nutzung möglich, einschließlich z. B. Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen im Gebäude über Kranbahn oder 2-geschossige Bebauung mit betrieblicher Fertigung im EG und Büro im OG. Höhenmäßig eingeschränkt ist die Errichtung von Hochregallager. Eine Ansiedlung z. B. von Warenverteilungszentren mit entsprechendem Lagerbedarf ist jedoch schon auf Grund des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens nicht erwünscht.

Mit Festsetzung der Erhaltung des heute bereits vorhandenen Gehölzgürtels westlich der geplanten Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet (Straße A) wird gleichzeitig von Beginn an die optische Einbindung der gewerblichen Bebauung in das Ortsbild gesichert. Die Eingrünung erreicht in etwa Gebäudehöhe.

8.0 Bauweise, gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für die Bauweise und Gestaltung wurden auf ein Minimum begrenzt, der Bebauungsplan soll für die Bauwerber möglichst offen bleiben.

Im Planbereich gilt die offene Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Falls aus betrieblichen Gründen notwendig (z. B. langgezogene Produktionsstrecke) sind auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

Zur optischen Einbindung in das vorhandene Ortsbild entlang der Krumbacher Str. (St 2027) wurden in den Mischgebietsflächen Flachdächer und Tonnendächer als ortsuntypisch ausgeschlossen. Pultdach- oder Zeltdachformen (Toscana-Häuser) sind zugelassen. Bevorzugt sollen jedoch Satteldachformen errichtet werden. Die zulässigen Dachneigungen



müssen zwischen 12° und 45° liegen. Dacheindeckungen sind der Umgebung entsprechend mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichen bis rotbraunen sowie grauen bis grauschwarzen Farbtönen auszuführen. Die max. zulässigen Dachüberstände wurden traufseitig auf 0,90 m begrenzt und giebelseitig auf 0,70 m. Damit wird das aus der Ortseinfahrt von Süden derzeit noch bestehende ausgewogene Ortsbild mit vorwiegend Satteldachformen auch künftig weitgehendst gewahrt.

Für das rückliegende und durch den vorgelagerten bestehenden Gehölzgürtel optisch gegenüber der St 2027 gut abgeschirmte Gewerbegebiet wurde auf spezielle gestalterische Festsetzungen zur Bebauung verzichtet. In dem unmittelbar an die Bahnlinie angrenzenden Gebiet sind vorwiegend gewerbetypische Bauformen durch die abgegrenzte Lage des Gebietes für das Ortsbild vertretbar.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet nicht zugelassen sind grelle Farbtöne in den Fassaden sowie blinkende Leuchtreklamen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden und sind in Größe und Ausgestaltung der Gebäudearchitektur anzupassen und unterzuordnen. Nach außen wirkende Lichteffekte, wie z. B. Skybeamer sind auf Grund der benachbarten Wohngebiete und der angrenzenden Bahnlinie nicht zugelassen.

Werbepylone, nicht flackernd und nicht beweglich, sind im Gewerbegebiet mit einer Höhe über umgebendes Gelände von bis zu 10,0 m zugelassen und im Mischgebiet von bis zu 6,0 m. Sie müssen vom Fahrbahnrand der zugeordneten Erschließungsstraße mindestens 5,0 m entfernt sein. Es sind nur Firmennamen und Firmensymbole erlaubt.

Außenbeleuchtungen sind in das Gelände hinein auszurichten mit Abstrahlrichtung schräg zum Boden. Eine Blendwirkung nach außen ist auszuschließen, auf Insektenfreundliche Leuchtmittel ist zu achten. Aus Gründen des Vogel- und Insektenschutzes sind Umfang und tägliche Betriebsdauer der Außenbeleuchtung auf das für sicheres Arbeiten und die Grundstückssicherung notwendige Minimum zu begrenzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit sie zur Anpassung des Ureländes an die Bebauung und damit verbundener Funktions- und Nutzflächen erforderlich sind, zugelassen und möglichst geländenah auszuführen. Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppe.

9.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt für das Mischgebiet über die Planstraße B vorwiegend von der Krumbacher Straße (St 2027) aus. Die Gewerbegebietsflächen werden als leistungsfähige Anbindung über die Dr.-Franz-Grabowski-Straße und die Planstraße A erschlossen.

Mit 7,0 m Fahrbahnbreite, beidseitigem Gehweg und einer gut einsehbaren Einmündung in die St 2027 bildet der Anschluss des Gewerbegebietes über die Dr.-Franz-Grabowski-Straße die verkehrstechnisch leistungsfähigere und qualifiziertere Lösung. In dem im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben dargestellten Verkehrskonzept ist die Dr.-Franz-Grabowski-Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und Ausfallstraße zu der im Westen vorgesehenen Trasse für eine Ortsumfahrung dargestellt.



Die rd. 100 m weiter nördlich liegende, ebenfalls in das Gewerbegebiet weiterführende Anbindung des Mischgebietes (Str. B) weist demgegenüber durch die Bindung an den Bestand (vorhandene Bebauung, Rampe zur Bahnunterführung) nur eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf, mit relativ unübersichtlicher Knotenpunktsituation, die durch die gegenüberliegende Einmündung der Alpenstraße noch verstärkt wird. Sie besitzt im Vergleich zur Einmündung der Dr.-Franz-Grabowski-Straße in die St 2027 nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit.

Die Gewerbeflächen werden in der Hauptachse über eine 7,0 m breite Stichstraße, mit lastzugerechter Wendeschleife am Ende, in ihrer Tiefe erschlossen (Str. A).

Im südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße A, in Richtung Dr.-Franz-Grabowski-Straße, wurde entlang der Westseite die Anlage eines 2,0 m breiten Gehweges u. a. als Anbindung zur Montessori-Schule vorgesehen. Die Gehwegverbindung setzt sich entlang der durch das Mischgebiet führenden Verbindungsstraße (Str. B) zur St 2027 fort.

Im Knotenpunkt Alpenstraße/ St 2027/ Planstraße B mündet der Schulweg der aus dem Innerortsbereich von Dinkelscherben und der entlang der Alpenstraße vom östlich benachbarten Bahnhof kommenden Schüler zur Montessori-Schule ein. Im heutigen Bestand queren die vom Bahnhof kommenden Schüler in breiter Front schräg über die im Ortsein-/ausfahrtbereich liegende Staatsstraße und folgen dieser auf dem westlichen Gehweg bis zur Einmündung Dr.-Franz-Grabowski-Straße. Von dort folgen sie dem vorhandenen straßenbegleitenden Gehweg entlang der Dr.-Franz-Grabowski-Straße bis zur Montessori-Schule. Im Zuge der Baugebietserschließung wird jetzt ein alternatives und sichereres Schulwegangebot entlang der verkehrsrärmeren Straßen im Baugebiet geschaffen.

Mit diesem Wegangebot kann ein stärker gebündelter Übergang der Schüler über die St 2027 im Knotenpunkt St 2027/ Alpenstr./ Planstr. B erreicht werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit im Osten des Geländes der Montessori-Schule durch den vorhandenen Gehölzgürtel einen Durchgang zu schaffen und den Schülern über diesen Weg, abseits der öffentlichen Verkehrswege, direkt einen Zugang zur Schule zu ermöglichen.

Das bisher nur über den im Eigentum der DB befindlichen Bahnweg nicht ausreichend erschlossene Gebäude Haus Nr. 18a, im Norden des Mischgebietes MI 2, erhält jetzt über die neu geplante Stichstraße C eine von der Gewerbegebietsstraße aus sichere und qualifizierte öffentliche Verkehrsanbindung. Die südlich der Hapterschließungsachse (Str. A) liegenden Gewerbeflächen werden jeweils über 2 kurze Stichstraßen D und E in der Tiefe erschlossen. Diese kurzen Stichstraßenerschließungen dienen als direkte Betriebszufahrt. Auf eine flächenintensive Wendemöglichkeit wurde auf Grund der kurzen und übersichtlichen Erschließungsstrecke von rd. 55 m verzichtet. Wendemöglichkeiten für PKW bestehen, ebenso mit Zurücksetzen für Müllfahrzeuge.

Die von der Dr.-Franz-Grabowski-Straße in das Gewerbegebiet führende Erschließungsstraße A wurde entsprechend den auf der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Vorschlägen (Schnitt A-A und Schnitt B-B) mit einem Querschnitt mit 7,0 m Fahrbahnbreite und im südlichen Bereich zusätzlich einem einseitigen 2,0 m breiten Gehweg entlang der Westseite sowie 0,50 m Bankett entlang der Ostseite vorgesehen. In dem nach



Westen abknickenden Kurvenbereich wurde zur Verbesserung des Begegnungsverkehrs in dem relativ engen Kurvenradius eine Fahrbahnaufweitung auf 7,50 m berücksichtigt.

Im westlichen Ast der Str. A wurde zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs bzw. wartenden oder außerhalb der Betriebszeiten ankommenden Lieferverkehrs entlang der Nordseite ein LKW-Parkstreifen 3,0 m breit vorgesehen, ergänzt um einen Gehweg 1,70 m breit. Die zur Krumbacher Straße führende Erschließungsstraße B durch das Mischgebiet, erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit straßenbegleitendem Gehweg 1,50 m breit auf der Südseite und einem 2,00 m breiten Gehweg (Schulweg Montessori-Schule) entlang der Nordseite.

Die Mischgebietsflächen im Südosten (MI 1) sind sowohl über die Dr.-Franz-Grabowski-Str. als auch über die neuen Erschließungsstraßen A und B erschlossen.

Das staatliche Bauamt Augsburg weist darauf hin, dass dem Straßengrundstück der St 2027 und seinen Entwässerungseinrichtungen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden dürfen. Weiterhin weist es darauf hin, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen erhoben werden können.

9.2 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Derzeit entwässert das Plangebiet im Mischsystem nach Norden in den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Mischwasserkanal.

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist im Baugebiet nach vorliegendem Baugrundgutachten voraussichtlich nicht möglich. (s. vorst. Ziff. 5). Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen im nachfolgenden Kanalsystem ist unverschmutztes Oberflächenwasser, vor Einleitung in den öffentlichen Kanal, dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Die Festlegung des zulässigen Drosselabflusses sowie die Entscheidung Misch- oder Trennsystem, erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die Bemessung des Rückhaltevolumens in den Grundstücken ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Leitungsführung innerhalb des Baugebietes erfolgt entlang der Erschließungsachsen.

Sollte eine Versickerung von Oberflächenwasser doch in Frage kommen, ist eine flächenhafte Versickerung grundsätzlich zu bevorzugen. Die Schachtversickerung sollte nur gewählt werden, wenn eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung nicht möglich ist.

In Bereichen mit belasteten Böden/ Auffüllungen bzw. abfallrechtlich relevant belasteten Restkontaminationen, dürfen keine Sickeranlagen errichtet oder betrieben werden, bzw. die Kontaminationsfreiheit ist vorher herzustellen.

Nach Information durch das Sachgebiet Wasserrecht am LRA Augsburg besteht innerhalb verschiedener Teilflächen des Plangebietes (Teilbereiche von Fl. Nr. 419, 413 u. 413/1) ein wasserrechtlich genehmigtes Dränagesystem (Genehmigung vom 20.12.1967) um über Kellerniveau anstehendes Grundwasser in den Dachsbach abzuleiten. Das Dränagesystem ist funktionsfähig zu erhalten und bei unvermeidbaren Eingriffen im Zuge der künftigen



Bebauung durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen wieder funktionsfähig herzustellen.

9.3 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung

Allgemein

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen aus der bisherigen Nutzung des Geländes werden voraussichtlich aus erschließungstechnischen Gründen überwiegend zurückgebaut.

Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsanschluss erfolgen durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz der Versorgungsunternehmen. Strom- und Telekommunikationsleitungen sind erdverlegt auszuführen. Die Möglichkeiten eines leistungsfähigen Breitbandanschlusses sind frühzeitig zu klären.

Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bezüglich des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Strom

Innerhalb des Plangebietes befinden sich wichtige Stromversorgungsanlagen der LEW (s. vorstehend Ziff. 4.2). Die LEW-Anlagen (Trafostation, 20-KV- u. 1-KV-Erdkabelleitungen) sind für die Stromversorgung unverzichtbar und mit Dienstbarkeit zugunsten der LEW gesichert. Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind während und nach der Erschließung des Baugebietes sicherzustellen.

Gas

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben Netz. Die Möglichkeiten des Gasanschlusses sollte im Sinne einer allgemeinen Emissionsreduzierung durch den regionalen Versorger geprüft werden. Schwaben Netz wird als regionaler Gasversorger am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Wasserversorgung, Brandschutz

Wasserversorgung und Brandschutz (Grundschutz) sind vom bestehenden Ortsnetz aus gesichert. Anschlussleitungen der öffentlichen Wasserversorgung stehen im Norden vom Bahnweg her am Kopfende der Planstraße C zur Verfügung, entlang dem bestehenden Anliegerweg, Planstraße F und entlang der Dr.-Franz-Grabowski-Straße.

Das Hydrantennetz der Wasserversorgung ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen (DVGW Arbeitsblatt W 331). Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Hierbei ist darauf zu achten, dass in allen Bereichen des Baugebietes die nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 für Gewerbegebiete geforderte Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min, über zwei Stunden, gesichert ist.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Die Anforderungen bzgl. Rettungswege sind bei der zukünftigen Bebauung zu beachten. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen.



Spezielle Anforderungen des Objektschutzes bei der künftigen Nutzung/ Bebauung sind mit Vorlage des Bauantrages zu klären.

9.4 Sonstige Leitungen und Einbauten

Auf vorstehende Ziff. 4 der Begründung wird verwiesen. Östlich der nach Westen abknickenden Erschließungsstraße A befindet sich eine Trafostation der LEW. Von der Trafostation aus führt ein erdverlegtes 20 KV-Kabel im Bereich der geplanten Erschließungsstraße A nach Westen. Ca. im Bereich der Planstraße C führt von Norden her ein Bahnstromleitung als Erdkabel zur Trafostation. Entlang der Nordgrenze Fl. Nr. 415, 416 u. 417 führen von der Trafostation aus mehrere erdverlegte Niederspannungskabel nach Osten. Im Bereich der Fl. Nr. 412, verläuft von Norden her eine Stromfreileitung, die an der Südgrenze der Fl. Nr. 412 nach Osten abknickt.

10.0 Immissionsschutz

10.1 Allgemein

Nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan liegen östlich des Plangebietes Mischgebietsflächen, südlich der Dr.-Franz-Grabowski-Straße Wohnbauflächen und nördlich der Bahnlinie wiederum überwiegend Wohnbauflächen, mit einem kleinen Anteil an Mischgebietsflächen im östlichen Abschnitt. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Süden die Anlagen der Montessori-Schule.

Nördlich grenzt an das Plangebiet die Bundesbahnstrecke Augsburg – Ulm und östlich die Staatsstraße 2027 an.

10.2 Emissionsschutz/ Geräuschkontingentierung

Zum Schutz der umliegenden Nutzung vor Emissionen aus dem geplanten Baugebiet wurde für den Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, vom **13.01.2017** mit der **Auftrags-Nr. 5484.2 / 2017 – FB** angefertigt (s. Anl. 2) , um für das Plangebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in Ziff. 11 der Satzung zum Bebauungsplan, unter Angabe der einzuhaltenden Obergrenzen, festgesetzt.

Grundlage der Berechnung bildeten die in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung, **Auftrags-Nr. 5484.2 / 2017 – FB**, dargestellten maßgebenden Immissionsorte in den benachbarten Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI). Zur Sicherstellung, dass an den Immissionsorten im WA und MI keine Überschreitungen der max. zulässigen Immissionsrichtwerte entstehen, wurden im Plangebiet für die Teilflächen GE1 bis GE4 und MI1 bis MI3 max. zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" und den Ausbreitungsberechnungen der DIN ISO, 9613-2/5, unter Berücksichtigung des reinen Abstandsmaßes.

Für die nach den Ausbreitungsberechnungen an den einzelnen Immissionsorten noch verbleibenden Planwerte wurden begrenzt auf die zugehörigen, im Bebauungsplan eingezeichneten Richtungssektoren, noch Zusatzkontingente vergeben.



Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Plangrundlagen und der getroffenen Festsetzungen, aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen und die angestrebten Schallschutzziele erfüllt werden.

Zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben gemäß Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein qualifiziertes Sachverständigengutachten vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die schalltechnische Untersuchung des Beratenden Ingenieurbüros Kottermair, Auftragsnummer 5484.2 / 2017 - FB, vom 13.01.2017, wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

10.3 Schall- und Erschütterungsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb ergänzend die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer **5484.3 / 2017 - FB** des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom **13.01.2017** angefertigt (s. Anl. 3), um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Schienen- und Straßenverkehrslärm eine hohe Lärmbelastung sowie Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen sind keine Gebäudeschäden durch die vorbeifahrenden Bahnerschütterungen zu erwarten, es ist jedoch mit geringfügigen Belästigungen durch sekundären Luftschall zu rechnen.

Für Gebäude nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen Grenzlinie ergeben sich erschütterungstechnische Anforderungen.

Die erschütterungsmindernden Maßnahmen sind auch bei baulichen Veränderungen des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 413/1 (Sanierung, Abriss / Neubau) erforderlich.



Die in den Gutachten und den Festsetzungen genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch in der Bauverwaltung des Marktes Dinkelscherben, Augsburgs Straße 4 - 6, 86424 Dinkelscherben, eingesehen werden.

10.4 Staub- und Geruchsimmissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen zu rechnen, die als ortsüblich zu dulden sind. Saisonalbedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Immissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

11.0 Grünordnung, Ausgleich

Das Plangebiet liegt in eine Geländeabsenkung eingebunden am westlichen Ortsrand im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A) – Teilraum Zusamplatte. In der Feingliederung im Übergangsbereich von der Talaue der Zusam zu den kuppigen Hangflächen des mittleren Zusamtals im Westen.

Der größere Westteil war ursprünglich schon als Gewerbegebiet genutzt und hat dadurch einen optisch wirksamen und bedeutenden Grünbestand zu den umgebenden Nutzungen ausgebildet, der überwiegend erhalten bleibt. Im Siedlungsumgriff schließen landwirtschaftliche Flächen nur nach Westen an. Die Bahnleise nach Norden mit begleitenden Gehölzbeständen aus Sukzessionsentwicklung schirmen durch ihre Dammlage räumlich zum Hauptort und der Wohnsiedlung nördlich der Bahn ab.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird die bereits wirksame Eingrünung zum offenen Naturraum nach Westen, sowie zu den Teilsiedlungen nach Süden und Osten erhalten und gesichert und durch weitere Pflanzungen ergänzt und verstärkt. Der bestehende und festgesetzte Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen und Mischgebiet sorgt schon von Beginn an für gute räumliche Trennung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen GE und MI.

Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Einbindung bestehender und geplanter Hallenbaukörper, werden Hochstammbäume der I. Wuchsordnung und Strauchgruppen der Pflanzenliste in den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen und auch in der privaten Grundstückseingrünung vorgesehen. Ein zusätzlicher funktionierender Sichtschutz mit Wirkung in den Siedlungsraum und zur Krumbacher Straße hin, wird nur für das geplante Mischgebiet benötigt. Dieser erfolgt auf den privaten Grünflächen.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung der massigen technischen Baukörper und der Lagerflächen in die freie Landschaft, einer raumbildenden Innendurchgrünung und einer guten Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen im Siedlungsraum nördlich der Dr. Franz-Grabowski-Straße und der Krumbacher Straße.

Kartierte Biotop oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Für den ursprünglich im Südwesten vorhandenen Wald - mit einem Schwerpunkt der Baumarten Fichte und Kiefer - wurde im Vorfeld ein Rodungsantrag mit Nachweis der Ersatzaufforstung gestellt. Er ist deshalb nicht Bestandteil des B-Plans.



Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung als selbständige Anlage beigelegt ist. Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht rd. **2,057 ha**.

Der Ausgleich, für den zur Umsetzung des Vorhabens unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft, wird auf den in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen **A1** und **A2**, Fl. Nr. 53 und 63, Gemarkung Fleinhausen erbracht, die zusammen eine Fläche von **2,057 ha** beinhalten. Der verbleibende überschüssige Flächenanteil der in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen, von **0,755 ha** (Restfläche Fl. Nr. 53), soll dem **Ökokonto** der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Die Flächen sind im Eigentum des Marktes Dinkelscherben. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese durch Ansaat einer regionalen autochthonen Saatgutmischung oder durch Mähgutübertragung.
- 2-schürige Mahd ab 15.06. d. J. und Mähgutabfuhr (Nutzung), Bracheanteil wechselnd
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmaßnahmen
- Anlage von gruppenweisen 3-reihigen Feldgehölzhecken und Pflanzung von Einzelbäumen lt. Pflandarstellung, vorrangig Vogelkirsch- und oder (Wild)obst-Hochstämme.
- Schaffung einzelner grabennaher wechselfeuchter Seigen.

12.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ohne Ausgleichsflächen folgende Flurstücke in der Gemarkung Dinkelscherben:

- Gesamtflächen: Fl. Nr. 413, 413/1, 415/3, 416, 417, 418
- Teilflächen: Fl. Nr. 419, 458, 553/2, 553/3, 660/39, 660/40



13.0 Planungsstatistik

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| ◆ Geltungsbereich ohne Ausgleichsflächen | 6,169 ha | |
| ◆ Ausgleichsfläche A1 = 4.850 m ² | | |
| ◆ Ausgleichsfläche A2 = 15.720 m ² | 2,057 ha | |
| <hr/> | | |
| ◆ Bruttobaufläche = Gesamtfläche Plangebiet <u>ohne</u> Ausgleichsflächen aber inkl. Sichtdreiecke St 2027 | 6,169 ha | 100,0 % |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| ◆ Nettobaufläche = Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, inkl. private Grundstückseingrünung | 5,276 ha | 85,5 % |
| ◆ Verkehrsflächen asphaltiert, inkl. Sichtdreiecke | 0,804 ha | 13,0 % |
| ◆ Verkehrsgrün, öffentliches Grün | 0,085 ha | 1,4 % |
| ◆ Flächen für Versorgungsanlagen | 0,004 ha | 0,1 % |
| <hr/> | | |
| Gesamtfläche | 6,169 ha | 100% |
| <hr/> | | |

• • •