

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

zum
Bebauungsplan Nr. 55,
"Gewerbegebiet westlich der Krumbacher Straße"
Fassung vom 02.05.2017

Markt Dinkelscherben, den 07.06.2017

.....
(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)



1. Anlass, Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der dringend erforderlichen Deckung des Bedarfes an gewerblichen und gemischten Bauflächen in Dinkelscherben und der baurechtlichen und städtebaulichen Ordnung der bereits seit langem als teilweise Gewerbebrache im Südwesten von Dinkelscherben existierenden Fläche.

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Holderflecken", im Jahre 1995, im vorliegend überplanten Bereich, fehlte es der gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebiet vorgesehenen Fläche an einer klaren baurechtlichen Grundlage für die Entwicklung des Gebietes.

Mit der Ankaufsmöglichkeit der Fläche bot sich für die Gemeinde die Gelegenheit durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die notwendigen baurechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von dringend erforderlichen Gewerbe- und Mischgebietsflächen zu schaffen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung und Strukturverbesserung in Dinkelscherben als Maßnahme der Innenentwicklung zu leisten.

Die Flächenausweisung entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt, mit Bestandserfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und Abgabe einer Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes als eigenständiger Bestandteil in Anlage 1 beigelegt. Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind keine so erheblichen Umweltauswirkungen aus der Durchführung des Planvorhabens zu erwarten, dass sie der Realisierung entgegenstehen würden.

Die überplante Fläche ist in ihrer derzeitigen Nutzung - Hallenbauten, gekieste Lagerflächen, Straßenflächen, gewerbliche Brachfläche und in geringem Umfang intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland - von eher mittlerer bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Mit der künftigen Nutzung als Gewerbe- und Mischgebietsfläche ergeben sich durch die damit verbundene Flächenversiegelung für Erschließung und Bebauung deutliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und mittlere Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden auf Grund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der mittleren Bedeutung im Naturhaushalt von mittlerer Erheblichkeit sein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den Grünbestand am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches und durch Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen und Straßenräume minimiert.



Durch das Vorhaben werden keine naturschutzfachlichen Planungen, Schutzgebiete oder Entwicklungskonzepte, auch nicht angrenzende, räumlich oder funktional betroffen.

Der Planbereich weist keine kartierten Biotope und Flächen mit Biotopcharakter auf.

Es sind keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Artikel 13d Bayerisches Naturschutzgesetz beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzungen aufweisen, vorhanden.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Es liegen keine Oberflächengewässer an. Nach den vorliegenden Baugrunderkundungen wird erwartet, dass kein Quellhorizont oder Schichtenwasser durch die geplante Bebauung angeschnitten wird. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Ruhezustand bei ca. -2,70 m unter GOK. Der GW-Anschnittbereich bei ca. -4,50 m unter GOK (gespannter GW-Spiegel).

Anlagenbedingt stellt die geplante Ausweisung der Bauflächen eine dauerhafte Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Im Bereich der Nutzung als gewerbliche Baufläche ist von einem hohen Versiegelungsgrad der Bodenfläche auszugehen, im Bereich der Mischgebietsflächen von einem Mittleren. Nachdem der Anteil an Gewerbefläche im Gesamtgebiet überwiegt, ist für das Schutzgut Boden von einer eher hohen Beeinträchtigung auszugehen, für das Schutzgut Wasser insbesondere unter dem Aspekt der Grundwasserneubildungsrate von einer mittleren Beeinträchtigung.

Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen und entsprechende Grundstückseingrünung werden die Beeinträchtigungen kompensiert.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und den umliegenden Nutzungen, wurden anhand schalltechnischer Untersuchungen Geräuschkontingentierungen für die verschiedenen Planbereiche getroffen und die daraus resultierenden max. zulässigen Obergrenzen im Satzungstext festgesetzt. Weiterhin wurden die schall- und erschütterungstechnischen Auswirkungen des angrenzenden Schienen- und Verkehrslärmes auf das Plangebiet untersucht und entsprechende Regelungen in Satzung und Planzeichnung getroffen, die die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Mit diesen Regelungen sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus der Realisierung der Planung zu erwarten.

Im Hinblick auf etwaige Altlasten aus der früheren gewerblichen Nutzung des Grundstückes, wurde für das gesamte Plangebiet im Zusammenhang mit den Baugrunduntersuchungen durch ein Fachbüro eine Altlastenerkundung durchgeführt und dem WWA als Fachbehörde zur Prüfung vorgelegt. WWA und Gutachterbüro urteilten übereinstimmend, dass die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und Aufschlüsse keinen Verdacht auf etwaige Altlastenvorkommen begründen.



3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Planvorhabens für die Dauer eines Monats. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit der Erörterung der Planung. Nach Beratung und Abwägung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen im Marktgemeinderat sowie Fortschreibung der Planung, wurde der durchgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Auch hierbei bestand wieder die Möglichkeit der Erörterung der Planung.

Bedenken und Anregungen wurden weniger aus umweltfachlicher Sicht sondern im wesentlichen bzgl. der Lage des Plangebietes (städtebauliche Situation), der Verkehrsanbindung, der Immissionssituation, der Bemessung der Anschlusskanäle (Rückstaugefahr), eine ausreichende Wasserversorgung und dem Wunsch nach unterirdischer Verkabelung der Strom- und Telekommunikationsanlagen vorgebracht.

Die Lage des Plangebietes (städtebauliche Situation) als Gewerbe-/Mischgebiet entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Das Gebiet ist direkt an die Ortsdurchfahrt im Zuge der St 2027 als innerörtliche Hauptverkehrsstraße angebunden. Die Dr. Franz-Grabowski-Str., als zweite Zufahrt, stellt gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls eine innerörtliche Hauptverkehrsachse dar, ist mit 7,0 m Fahrbahnbreite entsprechend ausgebaut und ist als Ausfallstraße zu einer möglichen Ortsumfahrung im Norden in den übergeordneten Planungen vorgesehen.

Durch Festsetzung einer entsprechenden Geräuschkontingentierung wird die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenz- bzw. -orientierungswerte gesichert und damit auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in den umliegenden Nutzungen und im Plangebiet. Die Grenzen etwaiger erschütterungstechnischer Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht, in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet und Hinweise für vorbeugende bauliche Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen im nachfolgenden Kanalsystem wurde für die Grundstücksentwässerung die Errichtung ausreichend dimensionierter Retentionsanlagen innerhalb der Grundstücke festgesetzt, einschließlich fachlichem Nachweis.

Die Wasserversorgung ist über das Ortsnetz gesichert. Die unterirdische Verkabelung kann nicht baurechtlich bindend festgesetzt werden und wird im Einzelfall zwischen Gemeinde und Versorgungsträger verhandelt.



3.2 Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils für die Dauer eines Monats zuerst durch Zusendung des Vorentwurfes und anschließend durch Zusendung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht beteiligt. Insgesamt wurden einschl. der Nachbargemeinden 23 TöB beteiligt.

Seitens der TöB wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder wesentliche umweltfachliche Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben geäußert. Vorgebracht wurden redaktionelle Anmerkungen, Klarstellungen bzgl. der Rechtssicherheit einzelner Aussagen, Hinweise auf vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen, technische Hinweise für die spätere Erschließungsplanung und Wünsche der UNB zur Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung und Grundstücksdurchgrünung.

Soweit möglich wurden die Anregungen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die technischen Hinweise wurden zur Beachtung bei der Erschließungsplanung aufgenommen.

4. Ergebnis der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvarianten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache, die infolge einer Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes für den südlichen Ortsbereich von Dinkelscherben, aus formalen schalltechnischen Gründen, keine baurechtliche Grundlage mehr für eine bauliche Vermarktung besaß.

Alternative Planungsmöglichkeiten standen nicht zur Diskussion. Ziel war im Rahmen der Innenentwicklung die vorliegend überplante wertvolle innerörtliche Fläche einer den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechenden Nutzung zuzuführen und mit dem Bebauungsplan die hierfür erforderlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

• • •