

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT,
ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Für die Bereiche „Baumgürtle-Ost“ in Dinkelscherben und „Am
Flößiggraben“ in Oberschöneberg



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtswirksame Fertigung

Neusäß, den 09.09.2014
geändert am 09.12.2014
geändert am 28.04.2015



Steinbacher *Consult*
... invent the future



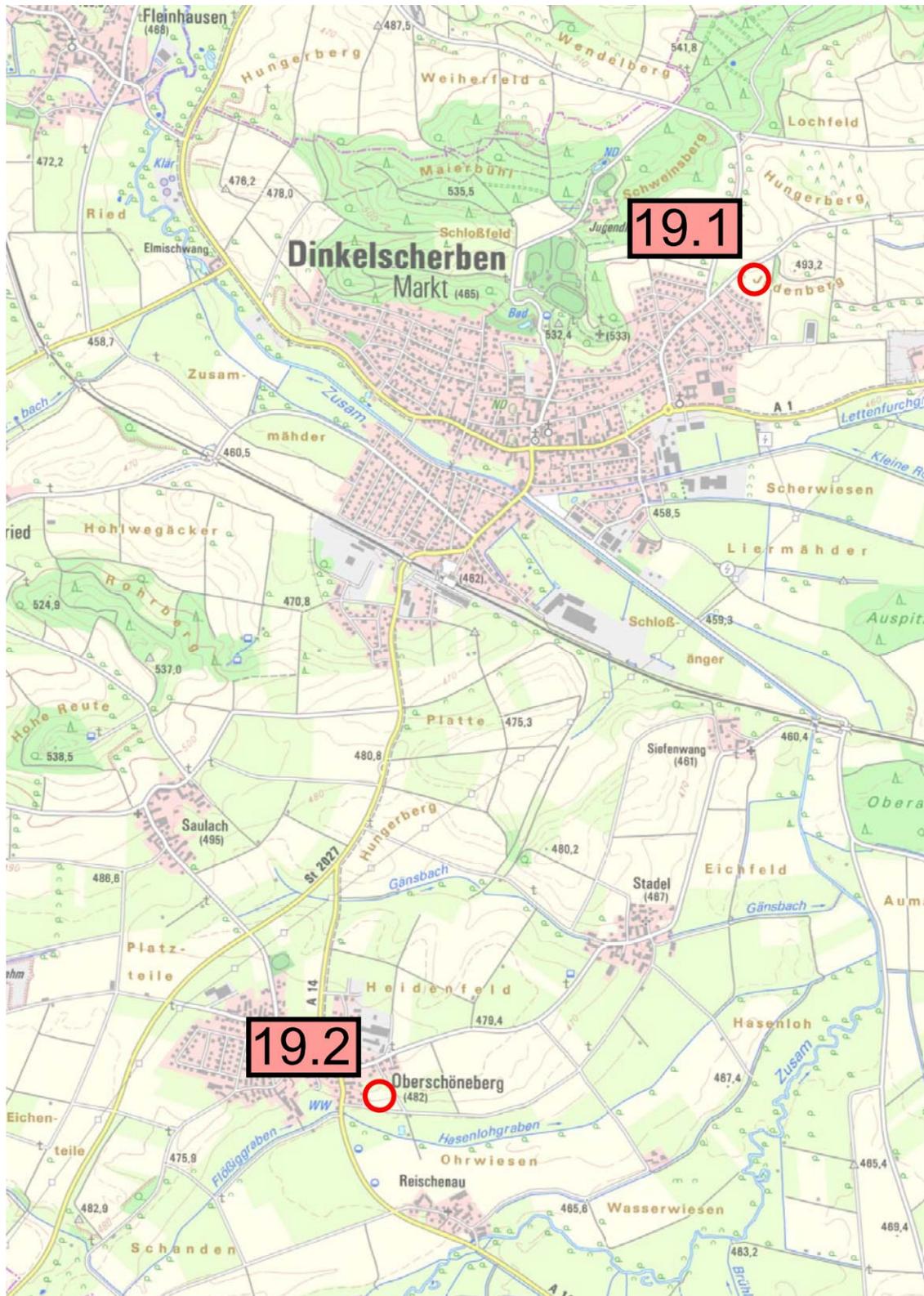
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 113601

Inhaltsverzeichnis

A)	PLANZEICHNUNG	3
1.	Änderung 19.1 Bereich „Baumgärtle-Ost“ Dinkelscherben	3
2.	Änderung 19.2 Bereich „Am Flößiggraben“ Oberschöneberg	4
3.	Zeichenerklärung	5
B)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Lage des Gebietes	6
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	6
4.	Planinhalt	7
5.	Naturschutz	7
C)	UMWELTBERICHT	8
D)	VERFAHRENSVERMERKE	10
E)	A) ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	11
1.	Ziel und Zweck der Planung	11
2.	Verfahrensablauf	11
3.	Beurteilung der Umweltbelange	11
4.	Planungsalternativen	12
5.	Abwägungsvorgang	12

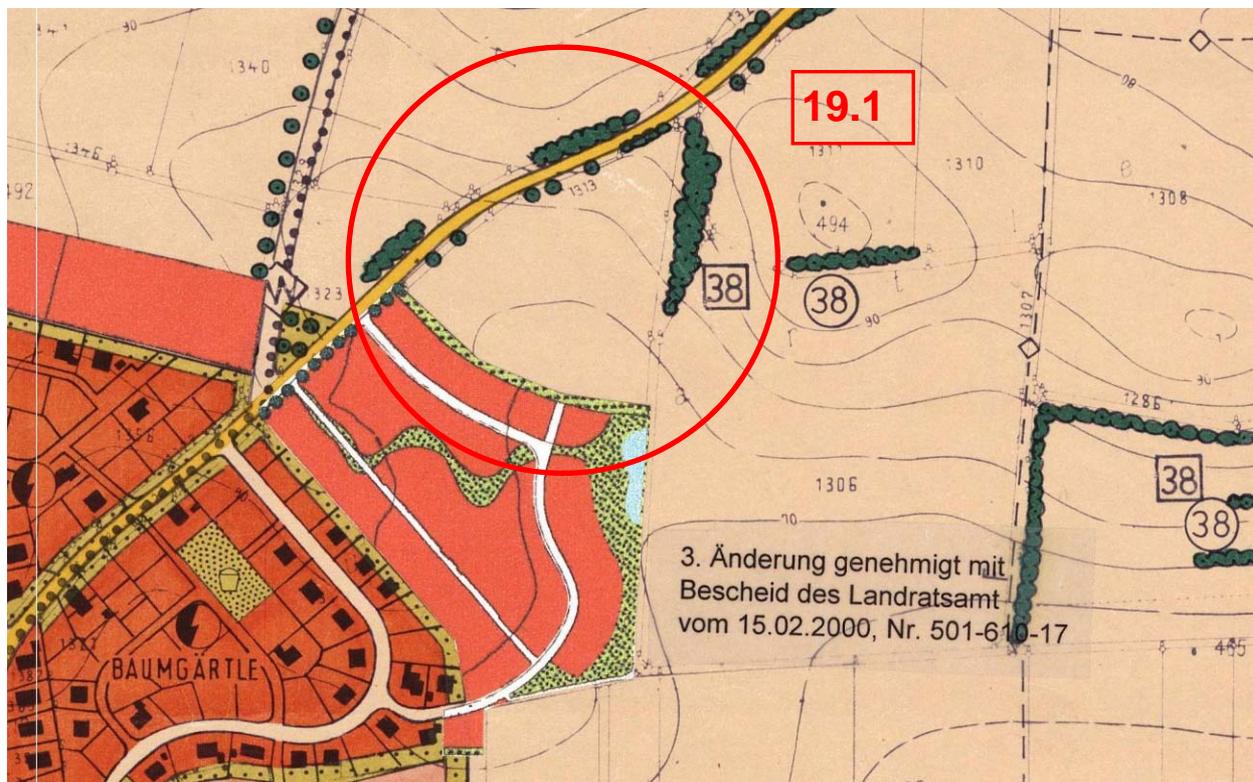
Übersichtsplan Maßstab 1:25.000



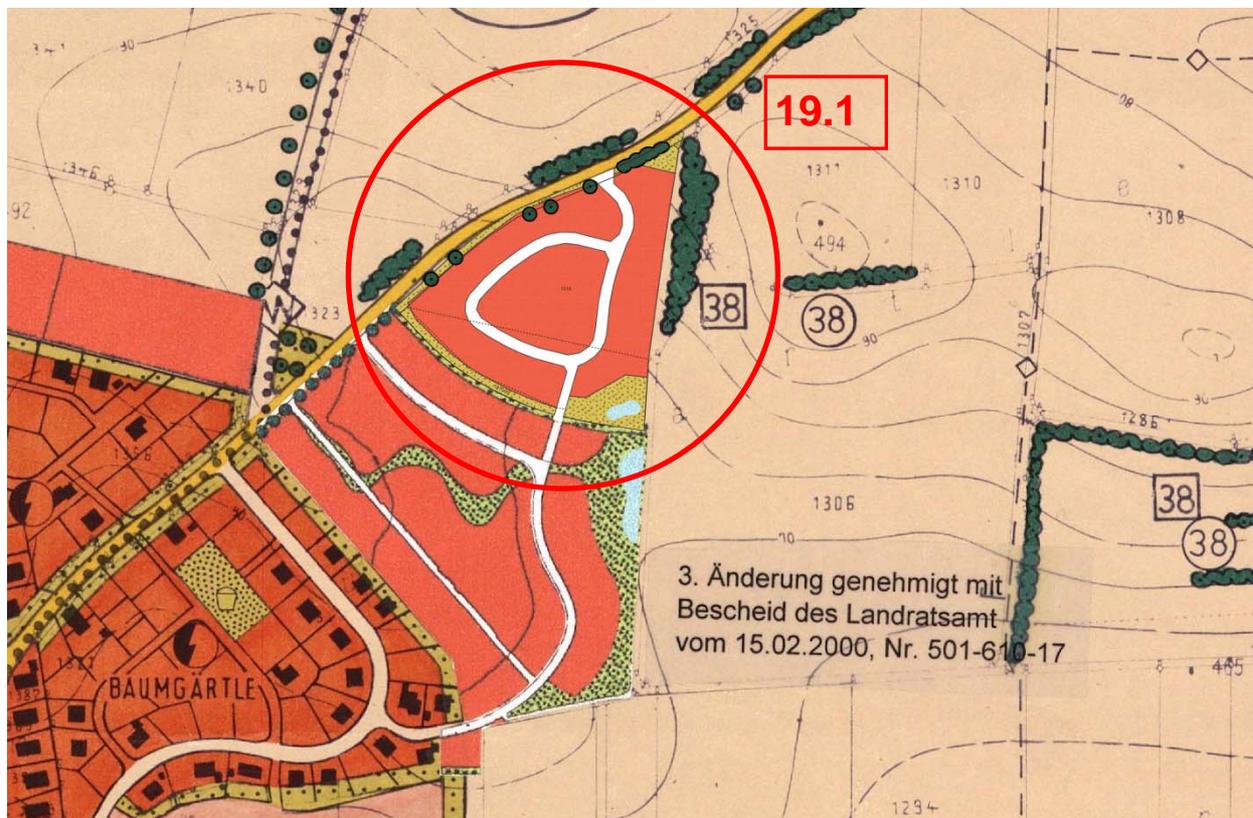
A) PLANZEICHNUNG

1. Änderung 19.1 Bereich „Baumgärtle-Ost“ Dinkelscherben

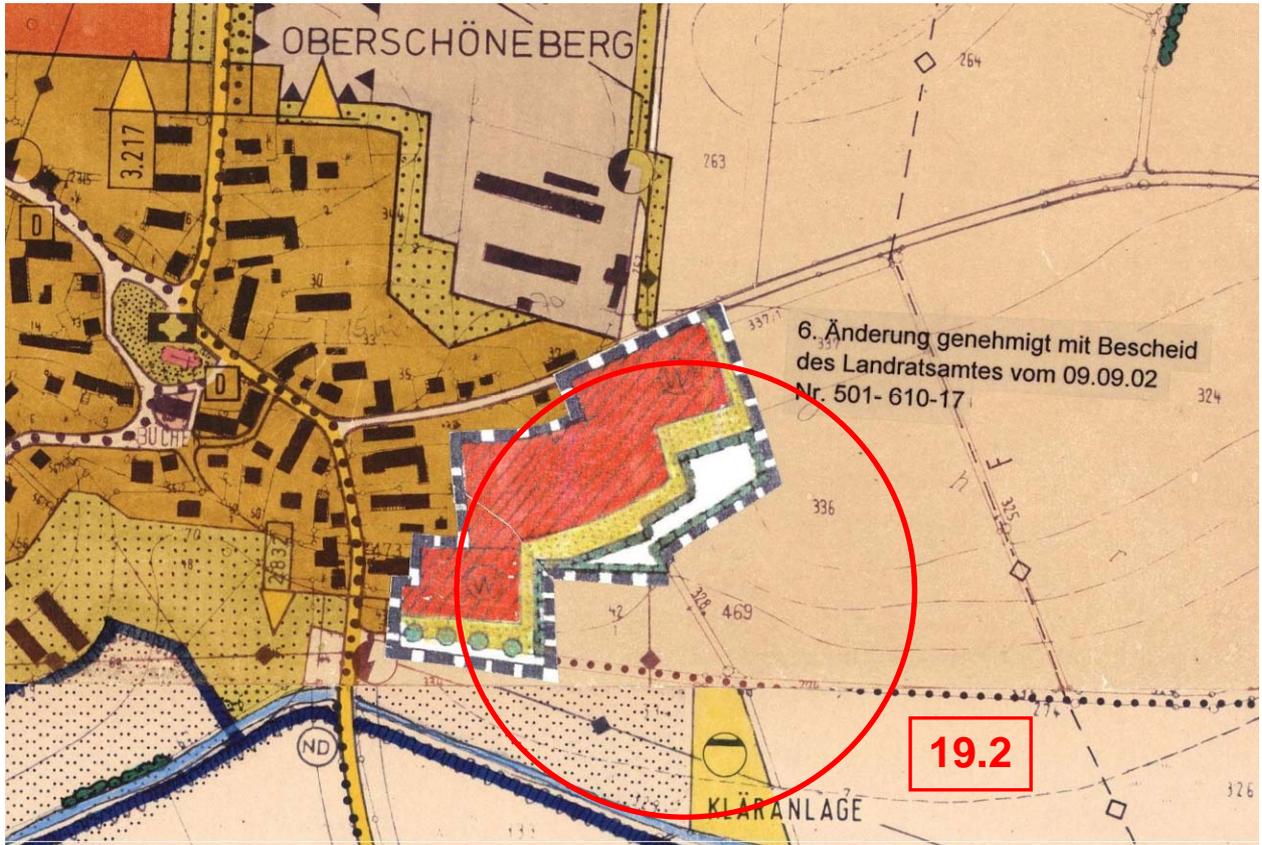
Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)



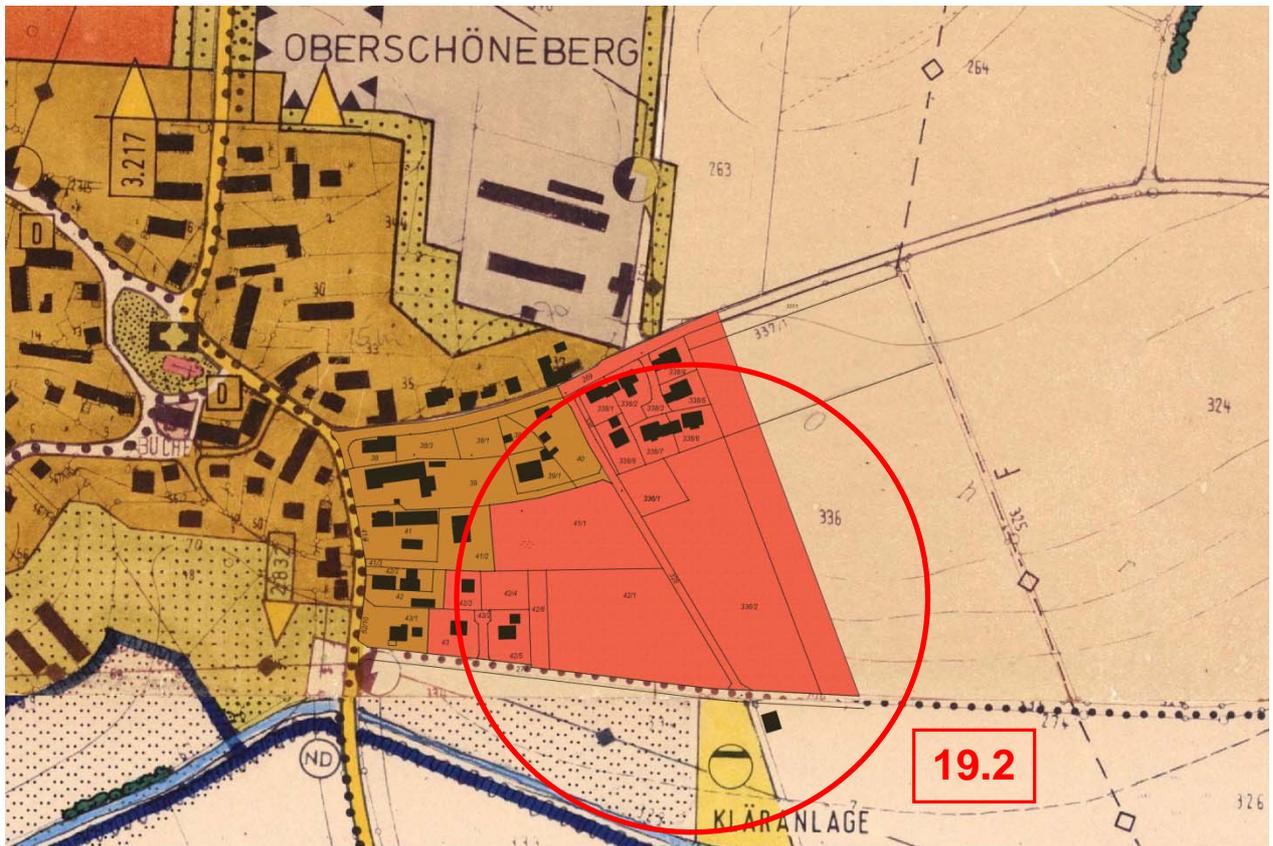
Änderung (M 1 : 5 000)



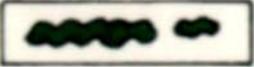
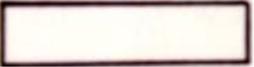
2. Änderung 19.2 Bereich „Am Flößiggraben“ Oberschöneberg Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)



Änderung (M 1 : 5 000)



3. Zeichenerklärung

	Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Hauptfuß- und Radwege
	Busch- und Baumgruppe
	Flächen für die Landwirtschaft
	Haus- und Hofgarten
	Grünflächen
	Wasserflächen

B) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben hat beschlossen, für insgesamt 2 Ortsbereiche Wohngebiete auszuweisen, um dem aktuellen Bevölkerungswachstum und der hohen Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungspläne Nrn. 53 und 54 geschaffen werden.

2. Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Flößiggraben 2“ liegt im Südosten des Ortsteiles Oberschöneberg und schließt an das bestehende Wohngebiet „Am Flößiggraben“ an.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet „Baumgärtle-Ost“ bildet den östlichen Ortsrand von Dinkelscherben.

3. Vorgaben, Planungsalternativen

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 17.07.1990 Nr. 420-4621-172.1. Darin sind die Gebiete als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zwischenzeitlich fanden 18 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt, die jedoch teilweise nicht vollständig durchgeführt wurden.

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die 19. Änderung nimmt die Erkenntnisse aus der Neuaufstellung auf und wird aufgrund der Dringlichkeit vorgezogen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde eine Bedarfsprognose erarbeitet, mit Aussagen zur Einwohnerentwicklung und einer Grobschätzung des Wohnflächenbedarfs (Fassung vom 11.02.2014). Dabei hat sich der Markt Dinkelscherben mit den Grundsätzen und Zielen des LEP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Es wurden daher die freien Bauflächen im Bestand sowie bestehende, große und nicht umgesetzte Wohn- und Gewerbebauflächen überprüft. Eigentümer brachliegender Wohnbaugrundstücke wurden kontaktiert, um die Möglichkeiten von Vitalisierung und Nachverdichtung zu beachten. Es hat sich gezeigt, dass der Großteil der Grundstückseigentümer nicht bereit ist seine Grundstücke zu veräußern. Über brachliegende Wohnbaugrundstücke ist es voraussichtlich nicht möglich den Wohnbauflächenbedarf des Marktes Dinkelscherben zu bedienen.

Als Ergebnis werden unter Berücksichtigung der Planungsalternativen die beiden Gebiete als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gebiete werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die einbezogenen Flächen dienen dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

4. Planinhalt

4.1 Änderung 19.1 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Baumgärtle-Ost“ in Dinkelscherben

Der zu ändernde Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

An die bestehende Wohnbebauung im Süden wird nördlich angrenzend ein Wohngebiet dargestellt mit zugehöriger Erschließungsstraße, öffentlichen Grünflächen sowie einem Regenrückhaltebecken.

Das Gebiet bildet den nordöstlichen Ortsrand von Dinkelscherben und wird von bestehenden Gehölzen eingegrünt. Daran angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.2 Änderung 19.2 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Flößiggraben 2“ in Oberschöneberg

Der zu ändernde Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Für das Gebiet wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der das Entwicklungsziel zusätzlich nördlich und östlich davon darstellt. Aufgrund der Ergebnisse aus den Untersuchungen zur Neuaufstellung und des Rahmenplanes wird ein Wohngebiet ausgewiesen welches den östlichen Ortsrand von Oberschöneberg bildet.

Im engeren Umgriff wurde die Flurkarte mit den neu errichteten Gebäuden an den Bestand angepasst.

5. Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 54 „Erweiterung Baumgärtle - Ost“ und Nr. 53 „Am Flößiggraben 2“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wird daher lediglich die Zusammenfassung der Umweltberichte als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

C) UMWELTBERICHT

Die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen Nr. 54 und Nr. 53 enthalten zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

1.1 Zusammenfassung Bebauungsplan 54 „Erweiterung Baumgärtle - Ost“

Im Norden des Ortsrandes Dinkelscherben plant die Marktgemeinde ein Wohngebiet zu errichten. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,29 ha und wird mit einer GRZ von 0,30 überbaut.

In der im Parallelverfahren durchzuführenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Flächenversiegelung, einer Begrünung entlang der Erschließungsstraßen und in den Baugrundstücken festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Der aus schwach sandigen bis tonigen Schluffen bestehende Boden ist in beschränktem Umfang versickerungsfähig. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung für ihr Grundstück durchführen zu lassen.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszugleichen.

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzte Beschränkung der Gebäudehöhe und die einheitliche Dachlandschaft minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Daher ist ein Ausgleichsfaktor von 0,30 angemessen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von 5.477 m² wird auf der Flurnummer 858 (Gemarkung Dinkelscherben) erbracht.

1.2 Zusammenfassung Bebauungsplan 53 „Am Flößiggraben 2“

Im Ortsteil Oberschöneberg des Marktes Dinkelscherben plant die Marktgemeinde ein Wohngebiet zu errichten. Das Gebiet umfasst eine Größe von knapp 0,4 ha und wird mit einer GRZ von 0,30 überbaut.

In der im Parallelverfahren durchzuführenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Flächenversiegelung, einer Begrünung entlang der Erschließungsstraße und in den Baugrundstücken festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Der aus sandigen bis tonigen Schluffen bestehende Boden ist in beschränktem Umfang versickerungsfähig. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung für ihr Grundstück durchführen zu lassen.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	<i>gering</i>
Boden	<i>gering</i>
Wasser	<i>mittel</i>
Klima / Luft	<i>gering</i>
Mensch	<i>gering</i>
Landschaftsbild	<i>gering</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>gering</i>

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszugleichen.

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzte Beschränkung der Gebäudehöhe und die einheitliche Dachlandschaft minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Daher wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 als angemessen erachtet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.397 m² sowie die Verlegung der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 858 (Gemarkung Dinkelscherben) erbracht.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 16.09.2014 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.09.2014 hat in der Zeit vom 24.10.2014 bis 28.11.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.09.2014 hat in der Zeit vom 24.10.2014 bis 28.11.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2015 bis 30.03.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2015 bis 30.03.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.04.2015 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.04.2015 festgestellt.

Markt Dinkelscherben, den **29. April 2015**

E. Kalb

 E. Kalb, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom **03. AUG. 2015** . . . Az. **501-610-19** . . . gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Augsburg, den **03. AUG. 2015**

E. Matousek

 E. Matousek **Matousek**
 Regierungsrätin



(Siegel Landratsamt)

8. Ausgefertigt
 Markt Dinkelscherben, den **10. Aug. 2015**

E. Kalb

 E. Kalb, 1. Bürgermeister



(Siegel)

9. Die Genehmigung wurde am **13. Aug. 2015** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Markt Dinkelscherben, den **19. Aug. 2015**

E. Kalb

 E. Kalb, 1. Bürgermeister



(Siegel)

E) ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Fassung vom 08.05.2015

1. Ziel und Zweck der Planung

Die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind in naher Zukunft nicht verfügbar. Die Marktgemeinde möchte mit der Darstellung von zusätzlichem Wohnbauland im Osten des Ortes dem Mangel an verfügbaren Bauplätzen innerhalb der Gemeinde entgegenwirken.

Parallel wird für diesen Umgriff der Bebauungsplan Nr. 54 "Baumgärtle Ost" und Nr. 53 „Am Flössiggraben“ aufgestellt.

2. Verfahrensablauf

Nach Aufstellungsbeschluss am 09.09.2011 fand gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.10.2011 bis 28.11.2011 und der Behörden mit Fristablauf am 28.11.2011 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 09.12.2011 im Marktgemeinderat behandelt.

Nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2015 bis 30.03.2015 waren keine Änderungen der Planungen mehr veranlasst und der Plan wurde am 28.04.2015 festgestellt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde eine Bedarfsprognose erarbeitet, mit Aussagen zur Einwohnerentwicklung und einer Grobschätzung des Wohnflächenbedarfs (Fassung vom 11.02.2014). Dabei hat sich der Markt Dinkelscherben mit den Grundsätzen und Zielen des LEP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt.

Über brachliegende Wohnbaugrundstücke ist es voraussichtlich nicht möglich den Wohnbauflächenbedarf des Marktes Dinkelscherben zu bedienen, daher werden unter Berücksichtigung der Planungsalternativen die beiden Gebiete als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die einbezogenen Flächen dienen dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

5. Abwägungsvorgang

Anregungen wurden im Wesentlichen zu der exponierten Lage sowohl aus der Sicht der Stadtplanung (Südhang) als auch der Regionalplanung (erforderlich Nachverdichtung der Innenräume) vorgebracht.

Die Marktgemeinde ist seit längerem bemüht, Grundstücke für Ortsansässige zur Verfügung zu stellen. Aus Mangel an Verkaufsbereitschaft sowohl für größere zusammenhängende Bauflächen als auch für Baulücken wurde beschlossen, das Gebiet zu überplanen. Insbesondere die weithin einsehbare Hanglage macht diese Gebiete für Wohnbauflächen attraktiv. Insgesamt betrachtet sind diese jedoch in die vorhandene Bebauung gut integriert und haben daher keine Einzelwirkung in die freie Landschaft.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen im Zuge einer zukünftigen Änderung bzw. Neuaufstellung entsprechend an geeigneter Stelle reduziert werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt und eine Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.04.2015 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und der vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.