

Markt Dinkelscherben



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“

im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.11.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIELE DER 1. ÄNDERUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
4	INFRASTRUKTUR	4
5	IMMISSIONSSCHUTZ	5
6	BODEN- UND WASSERSCHUTZ	5
7	SACH- UND KULTURGÜTER	6
8	STÄDTEBAULICHE STATISTIK	6
9	NICHTANWENDUNG DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB	7
10	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7

1 ANLASS UND ZIELE DER 1. ÄNDERUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“ ist die erfolgte Stilllegung und der Rückbau der nördlich des Bebauungsplangebiets ehemals verlaufenden Bahnlinie Dinkelscherben - Thannhausen.

Durch den dadurch entfallenden Anschluss an die Bahnlinie ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bahnverladezone und die nördliche Erschließungsstraße der Bahnverladezone nicht mehr erforderlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dillgassäcker“ erfolgt eine Neuordnung der Verkehrserschließung im nördlichen Plangebiet.

Dies ist städtebaulich gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um einerseits unnötige Doppelerschließungen und versiegelte Verkehrsflächen zu vermeiden und andererseits eine geordnete Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherstellen zu können.

Um den geänderten Rahmenbedingungen zu entsprechen hat der Markt Dinkelscherben die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Er umfasst 125.729 m² (rund 13 ha).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26.

Zur Festsetzung eines Niederschlagswasserversickerungsbeckens zur Entwässerung der Verkehrsflächen im nordwestlichen Planbereich wurde der Geltungsbereich auf Teilflächen der stillgelegten Bahnlinie um ca. 1.881 m² erweitert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 vorgenommenen Ausweisungen entsprechen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dinkelscherben („Dorfgebiet“ „Gewerbegebiet“ bzw. „Industriegebiet“).

Da im Zuge der Änderungsplanung nur eine Neuordnung der Verkehrserschließung erfolgt, kann auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dinkelscherben entwickelt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Dillgassäcker“ wurde mit Bescheid des Landratsamts Augsburg vom 08.09.1994 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 betrifft ausschließlich die Verkehrserschließung und eine damit verbundene Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets.

Bei den für die Ausbildung des Regenwasserversickerungsbeckens in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen der stillgelegten Bahntrasse, die sich in Gemeindebesitz befinden.

4 INFRASTRUKTUR

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dinkelscherbener Strasse (Kreisstraße KR A 24).

Die Erschließung ist so geplant, dass eine Parzellierung der gewerblichen Flächen sowohl für kleine als auch für große Betriebe gut möglich ist.

Das Dorfgebiet wird durch eine von der Kreisstraße A 14 abzweigende Stichstraße mit einem Wendehammer erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser sind gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Fernmeldetechnik erfolgt über vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

Die Wasserversorgung für Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gesichert.

4.3 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück, soweit möglich und technisch machbar, versickert werden. Aus diesem Grund sind vor allem die Stellplatzflächen versickerungsfähig zu gestalten und es ist darauf zu achten, dass der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering bleibt.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV DVWX-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVVJK).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden, bzw. nach vorliegenden Erfahrungen beurteilt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dillgassäcker“ wurde die schalltechnische Untersuchung 4689.1/2013-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 25.07.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 4689.1/2013-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

5.1 Planbedingte Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine wesentliche Erweiterung der Flächen, sondern nur eine städtebauliche Neuordnung sichergestellt werden soll, ist keine unzumutbare planbedingte Verkehrslärmerhöhung zu erwarten.

5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

6 BODEN- UND WASSERSCHUTZ

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7 SACH- UND KULTURGÜTER

Sach- und Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu, dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den, Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@bfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Bezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil in %
Dorfgebiet	8.030 m ²	6 %
Gewerbegebiet	39.496 m ²	31 %
Industriegebiet	48.288 m ²	39 %
Bauflächen gesamt	95.814 m²	76,0 %
Verkehrsflächen	14.685 m²	12,0 %
Öffentliche Grünflächen	8.913 m ²	7,0 %
Private Grünflächen	6.317 m ²	5,0 %
Grünflächen	15.230 m²	12,0 %
Geltungsbereich	125.729 m²	100 %

9 NICHTANWENDUNG DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Deshalb wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Im Vereinfachten Verfahren wird / werden:

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs.2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

10 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 6 BayNatschG sieht u.a. die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Grundsätze der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in einem Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) beschrieben.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“ ergeben sich keine Veränderungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Maß der baulichen Nutzung).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans (reduzierte Verkehrserschließung und Entfall Bahnverladezone) ist von einer weniger starken Versiegelung der Flächen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist durch die 1. Bebauungsplanänderung deshalb nicht erforderlich, da Baurecht besteht und da das Maß der Bebauung nicht erhöht wird.