



Markt Dinkelscherben

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 28. Januar 2025

3. Bebauungsplan "Söldnerfeld" - Grundsatzentscheidungen, Abwägung und Billigung zur Auslegungsfassung 28.01.2025

TOP 3. b)	Grundsatzentscheidungen zur weiteren Planung
-----------	--

Sachvortrag:

B1) Grundsatzentscheidung Parzelle 1 – Fläche für Nahwärmezentrale

Die aktuelle Planzeichnung stellt auf Parzelle 1 die Errichtung einer Nahwärmezentrale dar. Falls aus irgendwelchen Gründen die Nahwärmezentrale (Parzelle 1) zukünftig nicht kommt, ist die jetzt als Versorgungsfläche dargestellte Fläche baulich nicht nutzbar. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Fläche entsprechend der Signatur im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche (§ 6 BauNVO) auszuweisen. Nicht zugelassen werden sollen die Nrn. 5 bis 8 (Anl. f. Verwaltung ..., Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Auf der Mischgebietsfläche könnte dann später sowohl die Nahwärmezentrale errichtet werden als auch eine gewerbliche oder Wohnbaunutzung erfolgen. Die max. zul. bauliche Nutzung soll analog WA 2 angesetzt werden (s. Nutzungsschablone). D.h. mit max H = 9,50 m etwas niedriger wie im WA 1 (gestaffelte Höhenentwicklung).

Die Fläche muss als MI dann immissionsschutzfachlich betrachtet werden. Bei einer Wohnungsnutzung wird ebenfalls ein Schallschutz erforderlich (aktiv, baulich oder passiv), sei es durch die Baukörperstellung oder als Schallschutzwand. Die Wand bzw. Schallschutzmaßnahme (baulich oder passiv) müsste erst hergestellt werden, wenn die Fläche nicht für die Nahwärmezentrale genutzt wird. Für die immissionsschutzfachlichen Untersuchungen bisher wurde im Bereich der Parzelle 1 von einer unbebauten Fläche ausgegangen. D.h. es wurde kein Baukörper (Nahwärmezentrale) als schalldämmendes Objekt angesetzt.

Diskussion:

Herr Thielemann erläutert eingangs, dass die Lage der geplanten Nahwärmezentrale auf die Parzelle 1 verlegt wurde, weil bei der ursprünglichen Lage die Zufahrt und Anlieferung von Hackgut nicht umsetzbar war. Die Darstellung als MI lässt mehr Spielraum für künftige Nutzungen, falls die Nahwärmezentrale nicht realisiert werden kann.

Die Fläche Spielplatz wurde ebenfalls weiter nach Osten verlegt, damit diese weiter vom öffentlichen Straßenraum entfernt ist.

Bgm. Kalb weist darauf hin, dass der Text zur baulichen Nutzung „Ausschluss der Nrn. 5-8 BauNVO“ für Laien nicht verständlich ist. Deshalb sollte nicht nur die Nummer, sondern auch der Text abgedruckt werden.

Zur Frage von MGR Schreiber nach der Zulässigkeit von Autowerkstätten erklärt Herr Thielemann, dass diese im WA nicht ausgeschlossen werden können.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Parzelle 1 künftig als Mischgebietsfläche (§ 6 BauNVO) darzustellen. Nicht zugelassen werden die Nrn. 5 bis 8 BauNVO. Es wird die Nutzungsschablone analog WA 2 angesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

B2) Grundsatzentscheidung Ausführung Lärmschutzwand

Zur Begrenzung der Immissionsgrenzwertüberschreitung in Parzelle 26 und Einhaltung der Werte in Parzelle 27 muss die LS-Wand gegenüber dem ursprünglichen Planansatz, wie in der BP-Zeichnung dargestellt, noch weiter nach Süden verlängert werden. Eine Verlängerung auf der Grenze entlang der Böschungsoberkante ist wegen des zu erwartenden Konfliktes (lt. Luftbild) mit dem bestehenden Gehölzbewuchs/Bäume nicht möglich. Die Wand muss deshalb im Verlängerungsbereich um ca. 3,0 m zurückgesetzt werden.

- **Var. 1** beinhaltet die Zurücksetzung ab Verlängerungsbeginn. Durch den notwendigen Versatz wird der Zugang zum Unterhalt entlang der Wand problematisch, da keine durchgängige Zugänglichkeit mehr besteht. Südlicher Teil nur noch von Süden zugänglich = Privatgrund, nördlicher Teil von Norden über öffentlichen Grund (ggfs. Einbau einer Durchgangstüre).
- **Var. 2** sieht die Zurücksetzung der Wand auf der gesamten Länge bis zur F+R-Verbindung zur St 2027 vor. Dort dann der Versatz. Die durchgängige Zugänglichkeit ist gegeben, allerdings nur von Süden über Privatgrund.
- **Var. 3** sieht ebenfalls die Zurücksetzung auf der gesamten Länge vor, lässt mit Überlappung aber für den Unterhalt den Durchgang zum öffentlichen Grund im Norden offen. Meines Erachtens die beste Lösung. Gleichzeitig ergibt sich auf der gesamten Länge auch mehr Spielraum zum bestehenden Bewuchs.

Nach Auskunft des Gutachters ist zwischen den verschiedenen Varianten kein nennenswerter Unterschied zu den bisher ermittelten Immissionswerten zu erwarten.

Der Wandverlauf ist in der Planzeichnung noch auf dem alten kürzeren Stand dargestellt. Zur abschließenden Fortschreibung der BP-Zeichnung ist über den Wandverlauf zu entscheiden.

Diskussion:

Herr Thielemann erläutert aus dem aktuell vorliegenden Schallgutachten heraus und auch aus der Zusatzberechnung (Annahme 30 km/h und 50 km/h), dass die Errichtung einer Schallschutzwand zwingend erforderlich ist. Ein ausreichender Schutz, vor allem der Außenbereiche, vor nachteiligen Auswirkungen, ist nur durch die Errichtung einer Schallschutzwand möglich. Zudem haben sich noch Beeinträchtigungen bei Parzelle 26 ergeben, so dass die Wand um ca. 30 m nach Süden verlängert werden muss.

Bgm. Kalb sieht die Errichtung der Schallschutzwand als äußerst schwierig. Negative Auswirkungen werden im Kostenaufwand (Prüfung und Instandhaltung), Gefahr von Graffiti gesehen. Zudem ist nicht erkennbar, warum beim neuen Baugebiet so hohe

Schallschutzmaßnahmen auferlegt werden und beim Bestand (außerhalb eines B-Planes) keine Auflagen erteilt wurden.

Herr Thielmann entgegnet diesen Bedenken dahingehend, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde in der Pflicht ist, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Während bei den Bestandsgebäuden außerhalb eines Bebauungsplanes jeder Bauherr verantwortlich ist, sich zu schützen.

Derzeit ist die Schallschutzwand mit 3 m Höhe geplant. Die Ausführung ist im Detailplan zur Erschließung festzulegen. Material und Ausführung wird zwischen Gemeinde und Investor abgestimmt und im Erschließungsvertrag geregelt.

MGR Mayr spricht noch eine eventuelle Belastung der westlich der Krumbacher Straße liegenden Bestandsgebäude an. Wird der Schall durch die Wand nicht in Richtung dieser Bestandsgebäude geleitet? Dies konnte Herr Thielemann verneinen; die Wand muss hochabsorbierend wirken, so dass diese Gefahr ausgeschlossen werden kann.

Die erstmalige Herstellung der Wand wird mit ca. 400 TEUR beziffert. Dadurch wird der Kaufpreis für die Baugrundstücke entsprechend teurer. Die Gemeinde muss nach Fertigstellung als Baulastträger fungieren.

Herr Thielemann stellt noch 3 Varianten zum Verlauf der Wand vor – Favorit ist die Nummer 3.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Ausführung der Lärmschutzwand gemäß Variante 3

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 04.02.2025


Heike Baumgartner

