

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



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

zum
Bebauungsplan Nr. 43,
"Weiherfeld", Grünenbaindt
Fassung vom 02.05.2017

Markt Dinkelscherben, den 12.05.2017

.....
(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)



1. Anlass, Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der dringend erforderlichen Deckung des Wohnbauflächenbedarfes für die Eigenentwicklung des Ortsteiles. Die wenigen noch bebaubaren Flächen in Grünenbaindt befinden sich in Privateigentum und stehen dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Der Innen-/Altortsbereich von Grünenbaindt steht als historisch gewachsene Siedlungsfläche unter Ensembleschutz und kann baulich nicht weiter verdichtet werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine Flächennutzungsplanänderung.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2(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 beigefügt. Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind keine so erheblichen Umweltauswirkungen aus der Durchführung des Planvorhabens zu erwarten, dass sie der Realisierung entgegenstehen würden.

Die zur Bebauung überplante Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit von eher mittlerer bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Mit der künftigen Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich durch die damit verbundene Flächenversiegelung für Erschließung und Bebauung deutliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und geringe 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 geringer bis mittlerer Erheblichkeit sein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den Grünbestand am Rande des Geltungsbereiches und durch Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen minimiert.

Durch das Vorhaben werden keine naturschutzfachlichen Planungen, Schutzgebiete oder Entwicklungskonzepte, auch nicht angrenzende, räumlich oder funktional betroffen. Der Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzung zum Anpflanzen freiwachsender Hecken optisch abgemildert und dorfgemäß hergestellt.

Der Planbereich weist keine kartierten Biotop- 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.

Anlagenbedingt stellt die geplante Ausweisung der Bauflächen eine dauerhafte Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Durch die Gestaltung des Bebauungsplanes wurde die notwendige Bodenversiegelung soweit wie möglich minimiert. Damit kann von einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ausgegangen werden und von einer mittleren bis geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate).

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

Wesentliche immissionsschutzfachliche Beeinträchtigungen sind aus der geplanten baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der DIN 18005 eingehalten werden.

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(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(2) BauGB nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Auch hierbei bestand wieder die Möglichkeit der Erörterung der Planung.

Umweltrelevante Bedenken zum Bebauungsplan wurden seitens der Bürger nicht vorgebracht. Bedenken und Anregungen wurden bzgl. des ursprünglich relativ kleinen Waldabstandes zur Bebauung im Osten durch den dortigen Waldeigentümer vorgebracht und auf die Gefahr von Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Hangflächen hingewiesen. Weiterhin wurden seitens verschiedener Anlieger an der Wittumstraße im Süden, Bedenken bzgl. einer Überlastung des dort verlaufenden Mischwasserkanales geäußert, bei Anschluss zusätzlicher Flächen.



Der Gemeinderat entschied den Abstand der Bebauung zum Waldrand auf rd. 25,0 m zu vergrößern und entlang der Nordseite des Baugebietes eine Mulde mit Aufwallung zum Schutz vor Oberflächenwasser zu errichten. Weiterhin erfolgt die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem mit Zwischenpufferung des Oberflächenwassers durch den Bau von Retentionszisternen in jedem einzelnen Baugrundstück und Ableitung über den angrenzenden Bachgraben als bestehendes Regenwasserableitungssystem. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal erfolgt nicht. Darüberhinaus wurden im Zuge einer Kanalüberprüfung vorhandene Fehlanschlüsse mit Oberflächenwassereinleitung beseitigt.

Seitens des Eigentümers der nördlich angrenzenden Fl. Nr. 151 wurde gegen die geplante Einbeziehung eines schmalen Streifens seines Grundstückes zur Herstellung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung und Maßnahmen gegen Schutz vor Hangwasser Einspruch erhoben. Wobei vorrangig der seines Erachtens hierfür gebotene Grundstückspreis zu niedrig sei, nachdem er kein Nutznießer der Baulanderschließung ist, da seine Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Der Gemeinderat entschied das Grundstück aus der Planung auszuklammern, zu Lasten der ausgewiesenen Baugrundstücke.

3.2 Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) und § 4(2) BauGB jeweils für die Dauer eines Monats zuerst durch Zusendung des Vorentwurfes und anschließend Zusendung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht beteiligt. Insgesamt wurden einschl. der Nachbargemeinden 12 TöB beteiligt.

Seitens der TöB wurden im wesentlichen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben geäußert. Durch die Forstwirtschaft wurden Bedenken im Hinblick auf die östlich angrenzende Waldfläche vorgebracht und die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen Bebauung und Waldrand von mindestens 25,0 m empfohlen. Dem wurde durch entsprechende Festlegung der östlichen Baugrenze entsprochen.

Weiterhin wurde durch die landwirtschaftlichen Vertreter der Flächenverbrauch kritisiert und durch die LEW Verteilnetz GmbH auf die das Baugebiet querende 20 KV-Leitung hingewiesen. Der Flächenverbrauch wurde durch entsprechende Plangestaltung und Standortwahl des Neubaugebietes auf die geringstmögliche Belastung von Natur- u. Landschaft reduziert. Bzgl. der das Baugebiet querenden 20 KV-Leitung wurde mit LEW eine entsprechende Umlegung/ Erdverkabelung abgestimmt.

Die sonstigen abgegebenen Bedenken und Anregungen beschränkten sich überwiegend auf Klarstellungen sowie allgemeine technische und redaktionelle Hinweise, die soweit erforderlich in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden.



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

Im Rahmen der Vorprüfung zum Bebauungsplan mit begleitender Flächennutzungsplanänderung ergaben sich keine geeigneten alternativen Standorte. Der gesamte Innerortsbereich steht unter Ensembleschutz.

Die überplante Fläche ist die derzeit einzig verfügbare Fläche. Die geplante Baugebietsausweisung entspricht der zukünftigen Ortsentwicklungsplanung des Marktes Dinkelscherben und lässt bei Bedarf noch Raum für eine organische, dem Ortsbild angepasste, Weiterentwicklung nach Westen.

Aufgestellt: TG 12.05.2017