

Gemeinde Finningen



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Am Brunnenplatz“

Begründung – Entwurf

Plandatum: 08.08.2019



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
SchultheiBstraße 33+35, 89407 Dillingen
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Dillingen a.d.D.,

Finningen,

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster, ASCO TEAM

.....
Klaus Friegel, Erster Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
B.	LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE	3
C.	FLÄCHENVERÄNDERUNGEN	3
D.	HINWEISE	3
1.	BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ).....	3
2.	ATLASTEN	4
3.	DULDUNG VON IMMISSIONEN	4
4.	DACHBEGRÜNUNG	4
5.	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	4
6.	STARKREGENEREIGNISSE	5
7.	GRUNDWASSER	5
8.	OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER	6
E.	UMWELTBERICHT	7

A. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der Gemeinde Finningen läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Am Brunnenplatz“. Das Vorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlass Bebauungsplan „Am Brunnenplatz“

Die Gemeinde Finningen möchte den Bebauungsplan „Brunnenplatz“ aufstellen um der hohen Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Mörslingen nachzukommen. Im angrenzenden Baugebiet sind bereits alle Bauplätze vergeben, sodass die Notwendigkeit besteht für ein neues Baugebiet Planungsrecht zu schaffen. Das Plangebiet schließt direkt an bestehendes Wohngebiet an und rundet den Ortsrand ab. Da im Plangebiet außer Wohnbauplätze auch ein betreutes Wohnen sowie eine Fertighausausstellung geplant sind wird ein Wohn- und ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Baugebiet wird mit einer geplanten Straße erschlossen und kann an das angrenzende Baugebiet sowie an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden.

B. LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,13 ha und befindet sich im Südwesten von Mörslingen und schließt an bestehendes Baugebiet an. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten leicht ab.

C. FLÄCHENVERÄNDERUNGEN

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 30.626 m² landwirtschaftliche Flächen, 529 m² Ortsrandeingrünung 120 m² bestehende Verkehrsfläche zu 23.926 m² Mischgebietsfläche, 4.787 m² Verkehrsfläche und 2.562 m² Grünfläche.

D. HINWEISE

1. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. künstliche Auffüllungen, Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst nach Abklärung der weiteren Vorgehensweise fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. Duldung von Immissionen

Immissionen der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie durch landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld mit ihren Stallungen, Fahrsiloanlagen und betrieblichen Einrichtungen, können Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen ausgehen. Die von den genannten Nutzungen und Anlagen ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden. Die Betriebe im Umfeld dürfen durch die Planung in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

Immissionen der Kreisstraße

Es sind daraus keinerlei Ansprüche auf Maßnahmen oder Entschädigungen gegenüber dem Landkreis als Straßenbaulastträger bestehen. Sollten gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, so sind aktive oder passive Schutzmaßnahmen, für das Baugebiet einzuplanen.

4. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, auf Flachdächern und flach geneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dachbegrünungen sind auch für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sinnvoll und erhöhen die Verdunstung vor Ort.

5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser 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.

6. Starkregenereignisse

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Auf das Merkblatt DWA-M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge -Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken" sowie das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten- Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" wird hingewiesen.

7. Grundwasser

Wasserrechtliche Erlaubnis

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landrat-samt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Grundwasserabsenkung

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Das Aufstauen, Ab-senken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Grundwasserverhältnis

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von dem im Talgrund verlaufenden Klosterbach beeinflusst wird. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Öltanks

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Drainagen

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt.

E. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Brunnenplatz“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplans „Am Brunnenplatz“ verwiesen.