

Gemeinde Finningen



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

Begründung – erneuter Entwurf

Plandatum: 05.03.2020



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.	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
1.	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	3
2.	REGIONALPLAN	4
C.	BEDARFSBEGRÜNDUNG	5
1.	EINGESCHRÄNKTE WEITERENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN	5
2.	BAUPLATZINTERESSENTEN	5
3.	INNENENTWICKLUNG	6
4.	FAZIT	6
D.	LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE	6
E.	FLÄCHENVERÄNDERUNGEN	7
F.	HINWEISE	7
1.	BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ).....	7
2.	ALTLASTEN	7
3.	DULDUNG VON IMMISSIONEN	7
4.	DACHBEGRÜNUNG	8
5.	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	8
6.	STARKREGENEREIGNISSE	8
7.	GRUNDWASSER	9
8.	OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER.....	9
G.	UMWELTBERICHT	10

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.

Alternative Standorte kommen derzeit nicht in Frage. Die Gemeinde Finningen ist bemüht Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Für die derzeitige hohe Nachfrage stehen keine Innentwicklungsflächen zur Verfügung. Innerhalb des Plangebiets wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

B. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Es wird nur so viel Fläche als Bauland ausgewiesen, wie derzeit die Nachfrage besteht. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen und wird auf das geringstmögliche Maß beschränkt. Für die derzeitige hohe Nachfrage stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Eine Zersiedelung findet nicht statt. Es wird an bestehendes Wohngebiet angeschlossen und der neue Ortrand harmonisch abgerundet.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringstmöglichen Maß beansprucht. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept kann das Plangebiet bestmöglich ausgenutzt und so Flächen gespart werden. Für den Eingriff in den Naturhaushalt wird ein Ausgleich erbracht.

Die Belange des Siedlungswesens werden aufgrund der hohen Nachfrage und Flächenverfügbarkeiten der Gemeinde über die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen gestellt, welche angrenzend oder teilweise innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegen (da keine parzellenscharfe vorliegt, lässt sich dies nicht eindeutig feststellen). Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich erbracht sowie eine Minimierung durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebiets vorgesehen.

2. Regionalplan

Die Gemeinde Finningen, Ortsteil Mörslingen befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

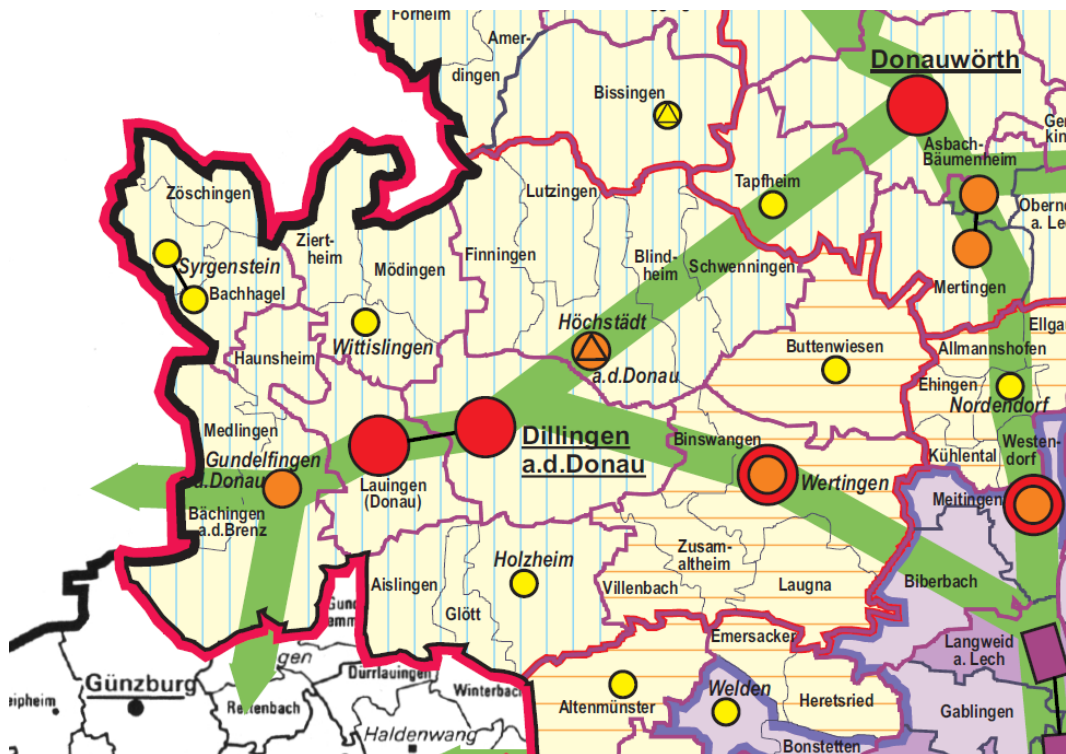


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Augsburg, Karte Raumstruktur
(Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg).

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

C. BEDARFSBEGRÜNDUNG

1. Eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeiten

Mörslingen ist bereits in fast allen Richtungen durch Schutzgebiete eingeschränkt, sodass eine Außenentwicklung überhaupt nur noch in sehr geringem Umfang möglich ist. Im südlichen Bereich von Mörslingen einschließlich im Ortsbereich befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Im Süd-westlichen Bereich von Mörslingen ist das Wasserschutzgebiet der Bayerischen Rieswasserversorgung. Angrenzend im Westen ist das vorläufig gesicherte Wasserschutzgebiet Bergheimer Ried (auch hier kann das Gewerbegebiet Kreuzkette nicht mehr erweitert werden). Und im Osten von Mörslingen plant die Stadt Höchststadt derzeit eine Ausweisung von Wasserschutzgebiet, zum Schutz ihres Trinkwassers. Weiterhin sind im Norden von Mörslingen Bodendenkmäler kartiert.

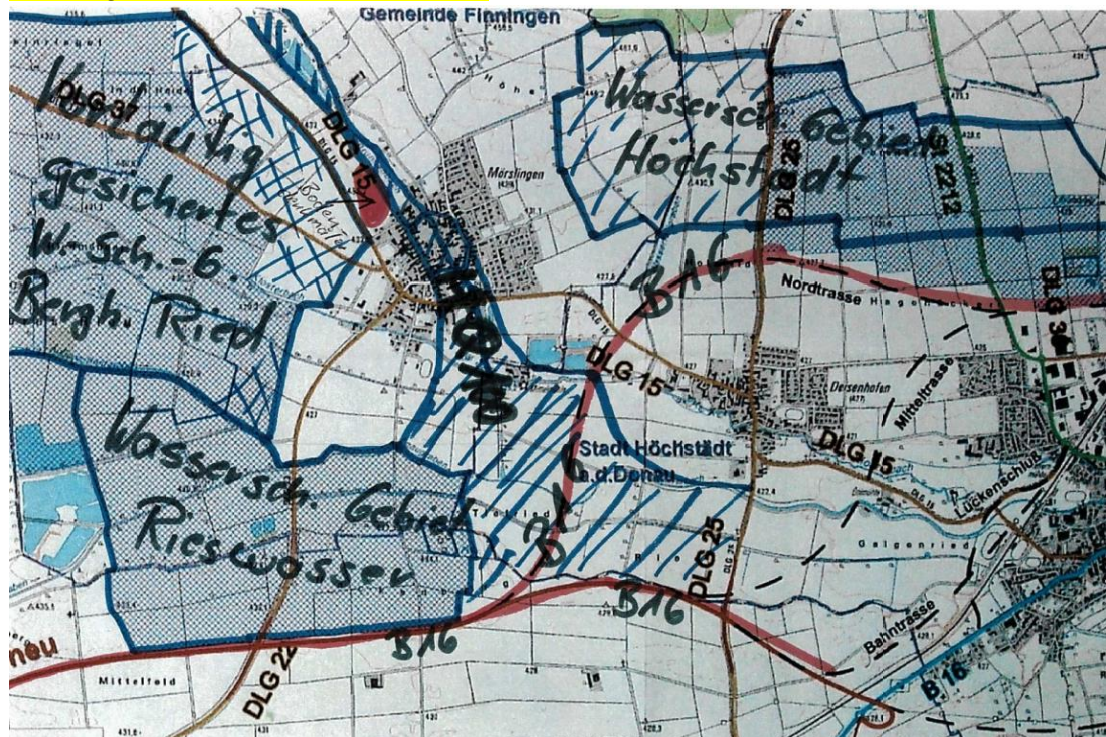


Abbildung 2: Skizze eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeiten Mörslingen
(Quelle: Gemeinde Finningen).

2. Bauplatzinteressenten

Bei den derzeitig entstehenden Baugebieten Dreifaltigkeit II und Am Brunnenplatz Mörslingen sind alle 52 Bauplätze an einheimisch bauwillige Bürger verbindlich reserviert, und 3 einheimische Bauplatzinteressierte stehen bereits wieder auf der Warteliste. Zusätzlich steht das Interesse von auswärtigen Bauwerbern wöchentlich bei der Gemeinde Finningen für Bauplätze in Mörslingen auf der Tagesordnung. Diesen mussten bereits Absagen erteilt werden.

Der Vorhabenträger der Musterhaussiedlung benötigt zusammenhängende Flächen, die nicht innerhalb des Ortes realisiert werden können. Auch das geplante Wohnheim konnte bereits an einem vorgesehenen Standort nicht realisiert werden, weshalb dieses nun im neuen Baugebiet Platz finden soll.

3. Innenentwicklung

Folgende Innenentwicklungspotentiale werden in Mörslingen derzeit ausgeschöpft:

Innerörtliche Gebiete	Vorhaben
Deisenhofer Straße	Altes Landwirtschaftliches Anwesen wurde von einem jungen Bürger gekauft, ist renoviert worden und bereits bezogen.
Deisenhofer Straße	Altes Wohnhaus wird derzeit neu renoviert und ist mittlerweile bereits bewohnt.
Raiffeisenstraße	Altes Wohnhaus wird derzeit neu renoviert.
Ringstraße	Altes Wohnhaus wird derzeit neu renoviert.
Ringstraße	Altes Haus wurde abgerissen, derzeit wird ein neues Wohnhaus errichtet.
Ringstraße	Bauantrag für einen Neubau eines Einfamilienhauses liegt vor.
Am Steg	Altes Haus abgerissen, neues Wohnhaus errichtet.
Rosenweg	Bauvoranfrage für einen Abriss des Altbaus und Errichtung eines Neubaus eines Einfamilienhauses.

Mörslingen hat innerorts lediglich ein paar einzelne leerstehende Anwesen. Die Verkaufsbereitschaft wurde bereits geprüft und liegt nicht vor. Auch die Grundstücke, die als Bauland in Frage kämen konnten bislang nicht erworben werden. Die Gemeinde bemüht sich stets leerstehende Gebäude und Grundstücke zu erwerben.

4. Fazit

Mörslingen hat nicht genügend geeignete Fläche zur Weiterentwicklung, da der Ortsteil von allen Seiten eingeschränkt ist. Auch wenn die Baugebiete Brunnenplatz und Dreifaltigkeit fertig erschlossen sind, kann die hohe Nachfrage nicht einmal für die einheimischen Bewerber gedeckt werden. Auch die Weiterentwicklung von Gewerbeflächen stellt ein Problem dar, da der Nachfrage nicht nachgekommen werden kann, da geeignete Flächen fehlen.

D. 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.

E. FLÄCHENVERÄNDERUNGEN

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

F. 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, Fahrlochanlagen 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 genann-

ten 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 (TRENKW) 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 Wasserwirtschafts-amt 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 Kloster-bach 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.

G. 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.