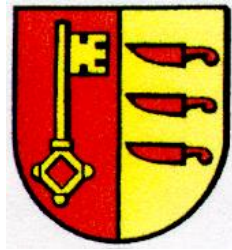


Gemeinde Dischingen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ÄNDERUNG IM
PARALLELVERFAHREN
MIT DER AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANS

„Blasenfeld – 1.Änderung und Erweiterung“

Entwurf

Plandatum: 08.04.2019

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Hermaringen,.....

Dischingen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Alfons Jakl, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Projektnummer 218.09763.00

Bearbeitung:

Stephanie Schwarzinger
M.Eng. Stadtplanung
B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
B.	LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE	4
C.	HINWEISE	4
1.	BODENFUNDE (§ 20 DENKMALSCHUTZGESETZ)	4
2.	WASSERSCHUTZZONE (§ 51 WASSERHAUSHALTSGESETZ).....	5
3.	ALTLASTEN	5
4.	WILD ABFLIEßENDES OBERFLÄCHENWASSER	5
5.	DULDUNG VON IMMISSIONEN	5
6.	GEOTECHNIK	5
7.	STARKREGENEREIGNIS	5
8.	SACHGERECHTER UMGANG MIT BODEN.....	6
D.	UMWELTBERICHT	6

A. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Dischingen stellt den Bebauungsplan „Blasenfeld – 1.Änderung und Erweiterung“ auf. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert werden muss. Auf die Bedarfsermittlung im Bebauungsplan wird verwiesen.

Anlass Bebauungsplan

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Blasenfeld“ ist die geplante Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs Schwab im Gebiet Blasenfeld, Gemarkung Eglingen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Dies ist nicht mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem geplanten Vorhaben vereinbar, weshalb der Bebauungsplan geändert werden soll. Die Firma Schwab möchte im Westen eine Fläche für die Lagerung von Beton- und Ziegelabbruch schaffen. Im Südwestlichen Bereich soll ein mobiler Brecher gestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist es dem ortsansässigen Betrieb Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen. Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes schließt an das bestehende Betriebsgebäude und somit an bestehendes Siedlungsgebiet an und soll deshalb an dieser Stelle ermöglicht werden. Unter Einhaltung der zulässigen Immissionswerte kann sich der Betrieb an dieser Stelle mit Berücksichtigung der Wohn- und Mischgebiete in der Umgebung verträglich weiterentwickeln.

Die Erschließung wird über die Straße „Im Brühl“ sichergestellt. Im bereits vorhandenen Gewerbegebiet im Osten von Eglingen sind keine Flächen mehr verfügbar. Diese stehen den dort bereits ansässigen Gewerbebetrieben als Erweiterungsfläche zur Verfügung.

Das Firmengebäude der Firma Schwab befindet sich bereits auf der östlichen Seite. Der geplante Lagerplatz mit mobilem Brecher soll im Westen des Plangebiets betrieben werden. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Firma Schwab, sodass keine weiteren Standorte in Frage kommen. Zudem wird der Grundsatz der kurzen Wege gefördert.

B. LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich von Eglingen an der Straße „Im Brühl“ und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Das Gelände steigt in Richtung Süden um ca. 2,5 m an. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan „Blasenfeld – 1.Änderung und Erweiterung“.

C. HINWEISE

1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen in Demmingen. Der Tiefbrunnen Demmingen, für den das Wasserschutzbereich abgegrenzt wurde, wird für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinden Demmingen, Waghofen und Reistingen (Bayern) mit Trinkwasser genutzt.

3. 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 Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Gebiet kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Dies ist zu dulden und durch Anlage einer geeigneten Rückhaltemaßnahme zurückzuhalten.

5. Duldung von Immissionen

Da der Geltungsbereich des Bauleitplans am Ortsrand liegt, sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können.

Diese sind vor allem durch land- und forstwirtschaftlichen Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Flächen verursacht und müssen dauerhaft hingenommen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Landwirtschaft saisonbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras sowie der tertiären Bunten Brekzie, welche stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Starkregenereignis

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes

Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

8. Sachgerechter Umgang mit Boden

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Es wird empfohlen, den Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung sowie geringem Gesamtgewicht zu befahren. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

D. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die Umweltberichte zum Bebauungsplan „Blasenfeld – 1. Änderung und Erweiterung“ zeitgleich ausgearbeitet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung 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 zu den Bebauungsplänen „Blasenfeld – 1. Änderung und Erweiterung“ verwiesen.