



AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Verbindliche Bauleitplanung der Marktgemein- de Dombühl für den Bebauungsplan Nr. 17 mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd I“

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Dombühl hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen. Die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden in dieser Sitzung behandelt und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.02.2022 gefasst und anschließend öffentlich bekanntgemacht.

Für die vom Marktgemeinderat am 28.02.2022 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Industriegebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd I“ (Änderung der Bezeichnung zur Entwurfsfassung) lagen die Planentwürfe samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom 28.02.2022 vom 28. März bis einschließlich 29. April 2022 zur Vorinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bei der Marktgemeinde Dombühl (Rathaus) während der allgemeinen Dienststunden aus. Ebenso lagen die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst (Bauamt) auf.

Anlass für die Planung ist der Lückenschluss zwischen den nördlichen Industriegebiets- und den südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen. Durch die Lage des geplanten Vorhabens bietet der Standort optimale Bedingungen. Ziel der Planung ist, die Marktgemeinde Dombühl als Wirtschaftsstandort zu fördern und sowohl ortansässigen als auch überregionalen Betrieben zu ermöglichen sich im Gemeindegebiet anzusiedeln. Dadurch soll im südlichen Anschluss an die Industriegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd 1.BA“ ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Die südlichen Teilflächen sollen zur Entwurfsfassung in ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO umgewandelt werden, was auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet von Dombühl zu gewährleisten.

Mit dem geplanten Gebiet (ca. 17 ha) werden zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebietsflächen und arrondierte Grünstreifen geschaffen. Durch die Schaffung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen wird im Gemeindegebiet die Ansiedlung von zulässigen Betrieben gemäß § 9 BauNVO und § 8 BauNVO (nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Nutzungen, Betriebe und Anlagen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) ermöglicht. Nicht zulässig sind öffentliche Betriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO und Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die nicht in bzw. Dach- oder in bzw. an Außenwandflächen von Gebäuden angebracht werden oder als Carport dienen. Der südwestliche sowie östliche Geltungsbereich sieht Flächen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs vor bzw. sorgt dieser für eine optimale Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich bzw. östlich der Bahnstrecke Nürnberg-Stuttgart. Südlich und östlich verlaufen Gemeindeverbindungsstraßen (Dombühl-Bortenberg bzw. Kloster Sulz-Binsenweiler). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 911/1, 913/1, 914 TF, 915, 915/1 TF, 916, 916/2, 916/3, 916/4, 917 TF, 917/1, 917/2, 917/3, 917/4 und 918 TF, 918/2 TF, 918/3, 918/4, 919 TF der Gemarkung Dombühl.

Ausgleichsflächen entstehen zudem auf folgenden Flurnummern: 454/1 TF, 967 TF, 968 TF der Gemarkung Dombühl.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dombühl ist das geplante Areal bereits als Industriegebiet, Gewerbegebiet bzw. als Grünfläche/Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- Umweltbericht (Stand 09.09.2022) mit umweltbezogenen Informationen zu den Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter, Fläche und Wechselwirkungen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung INDUSTRIEGEBIET „DOMBÜHL SÜD I + II“ (saP), Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, 09.09.2022)
- Bericht TA-D 2021-03-19-1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl - Süd I“ (21.08.2022)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl-Süd I + II“ (BIT Ingenieure AG Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen, 11.11.2019, ergänzt 15.02.2022)
- Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Landratsamt Ansbach (keine Anmerkungen der jeweiligen Fachstellen)
 - Kreisbrandrat Landkreis Ansbach (zweiter Rettungsweg)
 - Regierung von Mittelfranken (Bewertung aus landesplanerischer Sicht)
 - Wasserwirtschaftsamt Ansbach (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Grundwasser, Wasserabfluss, Altlasten, Bodenschutz, Starkregenereignisse)
 - Staatliches Bauamt Ansbach (Erschließung)
 - Fernwasserversorgung Franken (Wasserversorgung)
 - Regionaler Planungsverband (Erfordernisse der Raumordnung, Bewertung aus regionalplanerischer Sicht)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach (Landwirtschaft, Forst)
 - Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken (keine Bedenken)
 - N-Ergie Netz GmbH (Sparten)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH (Erschließung)
 - Bayerischer Bauernverband (Landwirtschaft)
 - IHK Nürnberg für Mittelfranken (Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen)
 - Handwerkskammer für Mittelfranken (keine Einwände)
 - Bund Naturschutz (Artenschutz, Erschließung, Bedarf, Klima)
 - Gemeinde Aurach (Keine Einwände)
 - Gemeinde Wörnitz (Verkehr)

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.09.2022 einschließlich Begründung mit Umweltbericht und dessen Anlagen liegen in der Zeit vom

28.09.2022 bis einschl. 31.10.2022

zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bei der Marktgemeinde Dombühl (Rathaus) während der allgemeinen Dienststunden aus.

Ebenso liegen die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst (Bauamt) auf.

• Öffnungszeiten Bürgerbüro Rathaus Dombühl
Montag, Mittwoch: 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag: 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
15:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag: 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag: 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

• Öffnungszeiten VG Schillingsfürst -Bauamt-
Montag - Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

In dieser Zeit wird an Ort und Stelle (Bürgerbüro/ Rathaus Dombühl / VG Schillingsfürst) allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und Auswirkungen der Planung werden öffentlich dargelegt. Während dieser Anhörung können auch Bedenken, Anregungen, Ergänzungs- und Änderungsvorschläge vorgebracht (mündlich oder schriftlich) werden.



Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Zur Information und Beteiligung an der Bauleitplanung wird die Öffentlichkeit bzw. werden die Bürger hiermit eingeladen.

Hinweis: Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd I“ mit Begründung wurde ergänzend in das Internet unter www.dombuehl.de eingestellt und kann dort ebenfalls eingesehen werden. Verbindlich sind die ausliegenden Fassungen im Rathaus.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Verbindliche Bauleitplanung der Marktgemeinde Dombühl für den Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd II“.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Dombühl hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen. Die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden in dieser Sitzung behandelt und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.02.2022 gefasst und anschließend öffentlich bekanntgemacht.

Für die vom Marktgemeinderat am 28.02.2022 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Industriegebiet „Industriegebiet Dombühl Süd II“ lagen die Planentwürfe samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom 28.02.2022 vom 28. März bis einschließlich 29. April 2022 zur Vorinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bei der Marktgemeinde Dombühl (Rathaus) während der allgemeinen Dienststunden aus. Ebenso lagen die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst (Bauamt) auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Industriegebiet Dombühl Süd II“ soll die Voraussetzung zur Entwicklung weiterer Industriegebietsflächen im Bereich und westlich angrenzend an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd 1. BA“ geschaffen werden. Zudem soll der nördliche Bereich des „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd 1. BA“, welcher eine angedachte Erschließungsstraße vorsah, ebenso in ein Industriegebiet umgewandelt werden.

Anlass für die Planung ist die vorgesehene Nutzung des kompletten Areals nördlich der möglichen Bahnanbindung der Industriegebietsbereiche. Durch die Lage des geplanten Vorhabens bietet der Standort optimale Bedingungen. Ziel der Planung ist, die Marktgemeinde Dombühl als Wirtschaftsstandort zu fördern und sowohl ortansässigen als auch überregionalen Betrieben zu ermöglichen sich im Gemeindegebiet anzusiedeln. Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet von Dombühl zu gewährleisten.

Mit dem geplanten Gebiet (ca. 15 ha) werden zusammenhängende Industriegebietsflächen und arrondierte Grünstreifen geschaffen. Durch die Schaffung der Industriegebietsflächen wird im Gemeindegebiet die Ansiedlung von zulässigen Betrieben gemäß § 9 BauNVO (nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässige Nutzungen, Betriebe und Anlagen § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) ermöglicht. Nicht zulässig sind öffentliche Betriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO und Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die nicht in bzw. Dach- oder in bzw. an Außenwandflächen von Ge-

bäuden angebracht werden oder als Carport dienen. Der östliche Geltungsbereich sieht Flächen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs vor bzw. sorgt dieser für eine optimale Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bahnstrecke Nürnberg - Stuttgart. Im Norden verläuft die Bahnstrecke in Richtung Nördlingen. Südwestlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße (Kloster Sulz-Binsweiler). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 911 TF, 912, 913, 914 TF, 915 TF, 916/1, 917 TF und 918/1 der Gemarkung Dombühl.

Der Ausgleich erfolgt auf sechs in der näheren und weiteren Umgebung des Hauptortes liegenden Fl.-Nr.:

Gemarkung Dombühl: 454/1 TF, 456, 782 TF, 824 TF, 967 TF, 968 TF
Auf den folgenden Fl.-Nr. werden die benötigten CEF Maßnahmen erbracht:

Gemarkung Dombühl: 454/1 TF, 967 TF, 968 TF

Gemarkung Kloster Sulz: 538 TF, 539 TF

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dombühl ist das beplante Areal bereits als Industriegebiet bzw. als Grünfläche/Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- Umweltbericht (Stand 09.09.2022) mit umweltbezogenen Informationen zu den Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter, Fläche und Wechselwirkungen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung INDUSTRIEGEBIET „DOMBÜHL SÜD I + II“ (saP), Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, 09.09.2022)
- Bericht TA-D 2021-12-03-1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl - Süd II (25.08.2022)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl-Süd I + II“ (BIT Ingenieure AG Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen, 11.11.2019, ergänzt 15.02.2022)
- Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Landratsamt Ansbach (keine Anmerkungen der jeweiligen Fachstellen)
 - Kreisbrandrat Landkreis Ansbach (zweiter Rettungsweg)
 - Regierung von Mittelfranken (Bewertung aus landesplanerischer Sicht)
 - Wasserwirtschaftsamt Ansbach (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Grundwasser, Wasserabfluss, Altlasten, Bodenschutz, Starkregenereignisse)
 - Staatliches Bauamt Ansbach (Erschließung)
 - Fernwasserversorgung Franken (Wasserversorgung)
 - Regionaler Planungsverband (Erfordernisse der Raumordnung, Bewertung aus regionalplanerischer Sicht)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach (Landwirtschaft, Forst)
 - Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken (keine Bedenken)
 - N-Ergie Netz GmbH (Sparten)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH (Erschließung)
 - Bayerischer Bauernverband (Landwirtschaft)
 - IHK Nürnberg für Mittelfranken (Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen)
 - Handwerkskammer für Mittelfranken (keine Einwände)
 - Bund Naturschutz (Artenschutz, Erschließung, Bedarf, Klima)
 - Gemeinde Aurach (Keine Einwände)
 - Gemeinde Wörnitz (Verkehr)

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.09.2022 einschließlich Begründung mit Umweltbericht und dessen Anlagen liegen in der Zeit vom

28.09.2022 bis einschl. 31.10.2022

zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bei der Marktgemeinde Dombühl (Rathaus) während der allgemeinen Dienststunden aus.

Ebenso liegen die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst (Bauamt) auf.