

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ERWEITERUNG BAUMGÄRTLE - OST“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



MARKT DINKELSCHERBEN

LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 08.04.2014
geändert am 09.09.2014
geändert am 20.01.2015
geändert am 28.04.2015



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 113 601

Inhaltsverzeichnis

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Bestandteile	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3. Art der baulichen Nutzung	4
4. Maß der baulichen Nutzung	4
5. Bauweise, Grenzabstände	4
6. Höhen der Gebäude	4
7. Gestaltung der Gebäude	5
8. Stellplätze	6
9. Stützmauern, Geländeänderungen	6
10. Einfriedungen	6
11. Niederschlagswasser	6
12. Grünordnung	7
13. Ausgleichsflächenbedarf	8
14. In-Kraft-Treten	8
D) TEXTLICHE HINWEISE	9
1. Niederschlagswasser	9
2. Bodenverunreinigungen	10
3. Denkmalschutz	10
4. Immissionen	10
F) BEGRÜNDUNG	11
1. Anlass der Planung	11
2. Vorgaben, Planungsalternativen	11
3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	11
4. Bebauung, städtebauliche Ziele	12
5. Erschließung	13
6. Ver- und Entsorgung	13
7. Grünordnung, Ausgleich	14
8. Flächen	15
9. Einwohner	15

G)	UMWELTBERICHT	16
1.	Einleitung	16
2.	Beschreibung von Bestand und Bewertung	17
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
4.	Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
6.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	22
7.	Planungsalternativen	22
8.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
9.	Methodisches Vorgehen	23
10.	Zusammenfassung	23

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 54 „Erweiterung Baumgärtle - Ost“ mit Grünordnungsplan

als

SATZUNG.

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung im M 1 : 1 000 mit Flächennutzungsplan im M 1 : 5 000 und Übersichtskarte im M 1 : 25 000
Teil B	Zeichenerklärung
Teil C	Textliche Festsetzungen
Teil D	Textliche Hinweise
Teil E	Verfahrensvermerke
Teil F	Begründung
Teil G	Umweltbericht

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.04.2014 in der Fassung vom 28.04.2015, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Bauweise, Grenzabstände

5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Es gilt die offene Bauweise.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Dachneigung / Wandhöhe

Bei einer Dachneigung von

- 38° – 43° ist eine Wandhöhe bis max. 3,50 m und bei

- 22° – 28° ist eine Wandhöhe von mind. 6,00 m bis max. 6,50 m

zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

6.2 Firsthöhe

Es ist eine Firsthöhe von max. 8,75 m zulässig, bezogen auf die festgesetzte OK Erdgeschossrohfußboden.

6.3 Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf nicht überschritten werden.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

7.2 Dacheindeckung / Fassade

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen einzudecken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton ist unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen sind unzulässig.

7.3 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel-, Walm- und Pulldächer mit gleichen oder bis zu 10° geringeren Dachneigungen als bei den Hauptgebäuden zulässig.

Andere Dachneigungen für Garagen und Nebengebäude bis hin zu Flachdächern sind zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen sind.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

7.4 Gebäudeproportion

Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.

7.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden am Ortgang max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,60 m und bei Nebengebäuden insgesamt max. 0,50 m betragen.

7.6 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Andere Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

7.7 Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen. Sie dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.

7.8 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 3b BauBO) sind nicht zulässig.

8. Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu bemessen.

9. Stützmauern, Geländeänderungen

Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese technisch notwendig sind und den städtebaulichen Gesamteindruck nicht stören.

Sonstige Höhendifferenzen bis 0,35 m sind durch natürlich gestaltete Böschungen zu überwinden. Abgrabungen und störende Terrassenwälle sind unzulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Wegen und Straßen Holzzäune von max. 1,25 m Höhe mit senkrechten Holzprofilen zulässig. Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.

10.2 Im gesamten Geltungsbereich ist zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein durchgängiger Spalt von 15 cm freizuhalten.

11. Niederschlagswasser

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird je Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,1 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 0,1 l/s eine mittlere befestigte Fläche A_u von ca. 160 m²/Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis ($T=5a$).

Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

12. Grünordnung

- 12.1 Auf Privatgrund sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei Laubbäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden.

Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist an der Grenze zur freien Landschaft nicht zulässig.

- 12.2 Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume: Hochstämme, mind 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume: Alle Arten, auch Wildform, mind. 8 cm Stammumfang

1. Wuchsklasse

Acer pseudoplatanus erectum/Negenia (Schmalkroniger Bergahorn)	Quercus robur fastigiata(Säuleneiche)
Alnus cordata (italienische Erle)	Tilia euchlora (Krim Linde)
Corylus colurna (Baum-Hasel)	Tilia cordata greenspire (Stadt- Linde)
Quercus coccinea (Scharlach-Eiche)	Ulmus hollandica lobel

2. Wuchsklasse

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Malus in Sorten (Apfel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Robinia pseudoacacia bessoniana (Robinie, Scheinakazie)
Prunus in Sorten(Kirschen)	Sorbus in Sorten (Mehlbeere)

Sträucher: Mindestpflanzgröße 60 / 100 cm, 2 x verpflanzt, Nutzsträucher, alle Arten, auch Wildformen

Amelanchier lamerckii (Felsenbirne)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus alba (Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus spec. (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Forsythia (Goldglöckchen)*	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	Spiraea arguta (Spierstrauch)*
Syringa vulgaris (Flieder)*	Viburnum opulus (Schneeball)
Weigelia (Weigelie)*	

*nur in einem Abstand von mind. 5 m zur freien Landschaft zulässig

Hecken:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Fagus sylvatica (Rot-Buche)

12.4 Landwirtschaftliche Grünflächen dürfen nicht durch angrenzende Bepflanzung beeinträchtigt werden.

12.5 Durchführungstermine:

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

12.6 Grünordnerische Hinweise

Die Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind zu begrünen (siehe 7.3 der Festsetzungen).

Größere geschlossene und fensterlose Wandflächen sind mittels Kletter- und Rankpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

13. Ausgleichsflächenbedarf

Für die Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet ist ein Ausgleich von 5.477 m² zu erbringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flurnummer 858 der Gemeinde und Gemarkung Dinkelscherben durchgeführt.

14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Versickerung

Eine Versickerung auf Privatgrund ist nicht möglich, daher wird das Regenwasser zentral versickert.

Es wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung verwiesen, die einschlägigen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten.

Die Hof- und Wegbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind.

1.2 Einleitung in das Kanalnetz

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Unverschmutztes Wasser ist möglichst auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Bodenverunreinigungen

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines fachkundigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Landratsamt Augsburg zu melden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Augsburg vorzulegen.

3. Denkmalschutz

3.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie 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.

3.2 Art 8 Abs. 2 DSchG:

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.

4. Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Emissionen auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Diese sind, soweit ortsüblich, hinzunehmen.

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben beabsichtigt dem Mangel an Bauplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, entgegenzuwirken und Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird für das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 54 „Erweiterung Baumgärtle-Ost“ aufgestellt.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Die Gemeinde besitzt einen mit Bescheid vom 26.03.1991 Nr. 420-4621/1722 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 21.11.1989.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser bereits gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Der Genehmigung des Gesamtflächennutzungsplanes wird die 19. Änderung des FNP vorgezogen.

Das Bebauungsplangebiet wird sowohl in der Neuaufstellung als auch in der 19. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt und wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das vorgesehene Wohngebiet „Erweiterung Baumgärtle-Ost“ ist bei der Neuausweisung von Bauflächen sowohl aus geografischer Sicht, als auch aus Gründen der Verfügbarkeit für eine Wohnbebauung möglich.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Es wurden daher die freien Bauflächen im Bestand im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bestehende, große und nicht umgesetzte Wohn- und Gewerbebauflächen überprüft. Eigentümer brachliegender Wohnbaugrundstücke wurden kontaktiert, um die Möglichkeiten von Vitalisierung und Nachverdichtung zu beachten. Es hat sich gezeigt, dass der Großteil der Grundstückseigentümer nicht bereit ist seine Grundstücke zu veräußern. Über brachliegende Wohnbaugrundstücke ist es voraussichtlich nicht möglich den Wohnbauflächenbedarf des Marktes Dinkelscherben zu bedienen.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dinkelscherben. Im Südwesten grenzt ein bestehendes Wohngebiet an. Ansonsten befinden sich umliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Hanggelände fällt nach Süden ab. Die Höhen liegen zwischen 485 m ü. NN im Norden und 472 m ü. NN im Süden.

Entlang der Kohlstattstraße im Westen und angrenzend zum Planungsgebiet im Norden und Nordosten befinden sich Gehölzgruppen. Amtlich kartierte Biotop- und Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind im Baugebiet nicht bekannt.

Das Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,29 ha.

In einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung vom 21.03.2014 wurde festgestellt, dass der Untergrund aus sandigem bis tonigem Material besteht.

Dem zukünftigen Bauherren wird empfohlen eine eigenständige Baugrunduntersuchung für das eigene Grundstück durchführen zu lassen.

4. Bebauung, städtebauliche Ziele

Die Realisierung des Bauvorhabens soll auf von der Marktgemeinde angekauften Grundstücken stattfinden.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nachfrage besteht überwiegend nach mittelgroßen Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden 24 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich ausreichend Möglichkeiten im Ortskern für die genannten Nutzungen anbieten. Bei der Gebäudeplanung ergeben sich durch die Höhendifferenzen innerhalb des Baugrundstückes attraktive Planungsmöglichkeiten.

Das Hanggelände stellt erhöhte Ansprüche an die Gebäudeplanung. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garage sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden, teilweise bietet sich eine Kellergarage an.

Im nördlichen Teil des Gebietes bei den Parzellen 8, 16 und 17 besteht die Möglichkeit, dass sich von Süden drei sichtbare Geschosse ergeben. Durch die vorderhalb entstehende Bebauung wirken diese jedoch nicht in die freie Landschaft und entsprechen der bestehenden Bebauung entlang der südlich gelegenen Wilhelm-Wörle-Straße. Von der Kohlstattstraße sind diese dem ortstypischen Charakter als zweigeschossige „Stockhäuser“ mit flach geneigtem Satteldach oder als eingeschossiges Wohnhaus mit steilem Satteldach ablesbar (siehe Anlage 1, Schnitte).

Der städtebauliche Gesamteindruck der nachfolgenden vorhandenen Bebauung soll mit den Festsetzungen aufgenommen und fortgeführt werden. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß der angrenzenden Bebauung ortstypisch enger gefasst, lassen jedoch ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu. Bezüglich der Dachform und -farbe wurden die Anfragen von Bauwerbern berücksichtigt, die in der Regel zu Befreiungen führen. Insbesondere die Dachfarben, welche oftmals bereits durch Solarpaneele bestimmt sind, werden durch die Festsetzungen zeitgemäßer geregelt.

Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen soll eine einheitliche städtebauliche Gestaltung erreicht werden. Die Errichtung von Gebäuden im Bungalowstil ist nicht vorgesehen.

Als Auftakt der Bebauung und zur Sicherung der Ortsrandeingrünung wird im Norden des Gebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Erschließung

Das Gebiet wird über die im Westen bestehende Ortsverbindungsstraße nach Au (Kohlstattstraße) und einer geplanten Ringstraße erschlossen.

Im Einmündungsbereich der Straße A in die Kohlstattstraße ist anhand der Straßenplanung mit einer Steigung von 8 – 10 % zu rechnen, während die geplante Fahrbahn entlang der Baugrundstücke im Wesentlichen dem bestehenden Geländeverlauf folgt.

Der Gesamtquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt in der Regel 7,25 m. Die Ringerschließung, die geringe Fahrbahnbreite sowie die Entwässerungsmulde mit Parkplätzen schaffen das charakteristische Erscheinungsbild von Wohnstraßen, in denen nur Anliegerverkehr mit geringen Fahrgeschwindigkeiten stattfinden soll.

Für die Fertigstellung des Seitenstreifens im Bereich der Zufahrt ist die Marktgemeinde zuständig. Die Bauherren werden beim Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass die Gestaltung und Ausführung nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen kann.

Die Versiegelung durch Verkehrsflächen wird auf ein Minimum beschränkt. Nach Möglichkeit sind die Flächen mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen vorgesehen.

Im Westen wird entlang des Baugebietes ein 1,5 m breiter Gehweg (Weg 1) angelegt, der das bestehende Fußwegenetz entlang der Kohlstattstraße fortführt.

Der Weg 2 dient im Wesentlichen als fußläufige Verbindung und der Unterbringung der notwendigen Sparten sowie dem Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Gleichzeitig kann im Bedarfsfall der KFZ-Verkehr umgeleitet werden.

Im Süden des Gebietes ist eine Mulde in einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese dient kurzfristig dazu, überschüssiges Oberflächenwasser von der Kohlstattstraße und dem Gehweg zum Regenrückhaltebecken im Südosten abzuleiten. Gleichzeitig soll die Möglichkeit vorbehalten werden, evtl. anfallendes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet gezielt nach Osten abzuleiten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserentsorgung, anfallendes Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde von Steinbacher-Consult ein Konzept erstellt und als Grundlage der Bauleitplanung verwendet.

Der Untergrund im Baugebiet ist gemäß Bodengutachten nur gering durchlässig und nicht für Versickerungszwecke geeignet. Es ist zusätzlicher Flächenbedarf für den Regenrückhalt erforderlich. Bei der Anlage von Sickerbecken müssen die stärker verlehnten Molasse-schichten durchteuft und hydraulische Verbindungen in die besser durchlässigen Schichten ab ca. 4,2 m unter GOK hergestellt werden. Da die für die Versickerung in Frage kommenden, kiesigen Schichten jedoch

nur geringe Schichtstärken aufweisen, sind das Speichervolumen sowie die Versickerungsleistung stark eingeschränkt. Die Becken müssen daher einen Überlauf mit Ableitung in einen Vorfluter aufweisen.

Beim Verkauf der Grundstücke wird die Gemeinde versuchen durch das vorschreiben einheitlicher Zisternen den Regenrückhalt bereits im Vorfeld zu sichern.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Gemeinde gesichert.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke.

Innerhalb der Parzelle 5 wird im Südwesten die erforderliche Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Der Bereich der Mulde (öffentliche Grünfläche) ist von Bauwerken freizuhalten.

Die Flächen für die Leitungsrechte werden von der Gemeinde bei den Grundstücksverhandlungen geregelt und im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

6.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

7. **Grünordnung, Ausgleich**

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit "Eingriffsregelung" erstellt. In diesem wird unter Anwendung des "Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine Ausgleichsfläche von 5.477 m² ermittelt.

Der Ausgleich findet auf Fl.Nr. 858 (Gemarkung Dinkelscherben) oder innerhalb des Geltungsbereichs des BP statt.

8. Flächen

1. Geltungsbereich:	22.940 m ²	
davon		
Kohlstattstraße (Bestand)	2.188 m ²	
davon		
2. Planung	20.751 m ²	100,0 %
Bauflächen	15.022 m ²	72,4 %
öffentliche Verkehrsflächen	3.235 m ²	15,6 %
öffentliche Grünfläche	2.496 m ²	12,0 %

9. Einwohner

Bei 24 Grundstücken ist mit dem Neubau ca. 30 Wohneinheiten für ca. 75 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Marktgemeinde dringend benötigte Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung schaffen.

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Das überplante Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt 2,29 ha.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 5.477 m² erfolgt auf Flurnummer 858, Gemarkung Dinkelscherben.

1.2 Schutzgebiete, kartierte Biotop, schützenswerte Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete (Natura 2000, NSG) betroffen.

Ebenso sind keine Biotop vorhanden, die gem. Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützt sind.

Fundorte der Artenschutzkartierung sind im oder in der Nähe des Planungsgebietes nicht bekannt.

In direkter Nachbarschaft im Osten befinden sich parallel eines Feldweges nach § 30 BNatSchG geschützte Heckenstrukturen.

Weiter Östlich des Planungsgebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit der Bezeichnung „Einzelhecken südwestlich bis nördlich Au“ (Biotop-Nr. 7629-0038-003).

2. Beschreibung von Bestand und Bewertung

2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Kleingewässer und Gräben fehlen. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Die Planungsflächen haben eine geringe Bedeutung als Biotop oder für den Biotopverbund. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Jedoch sind die angrenzenden Hecken als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger von Bedeutung.

Das Planungsgebiet selbst hat eine geringe Bedeutung als Brutlebensraum für Vögel.

Bewertung

Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

2.2 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zur geologischen Raumeinheit der Zusamplatten und des Stauffenberggebietes in der Donau-Iller-Lech Region. Der geologische Untergrund wird durch die Obere Süßwassermolasse (Ton, Schluff, Mergel und Sand) gebildet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist durch den erhöhten Nährstoffeintrag von einer Vorbelastung der Böden auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastungen ist der Planungsbereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die steile Hanglage fließt der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers nach Süden ab.

Das schluffige Material hat eine hohe Filterleistung und bewirkt eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers, bevor das Wasser in die nachfolgenden Schichten und anschließend ins Grundwasser gelangt.

Da Kiese erst in einer Schichttiefe von 4,2 bis 5,0 m anstehen, ist eine oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht in ausreichendem Umfang möglich. Es werden daher Maßnahmen zum Rückhalt und gedrosselten Ablauf festgesetzt.

Das Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde liegt südöstlich von Dinkelscherben und ist ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt.

Bewertung

Der Planungsbereich ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist in Hanglage, Kaltluftflüsse finden hangabwärts von Norden nach Süden in das Siedlungsgebiet statt.

Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von mittlerer Bedeutung.

Bewertung

Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

2.5 Schutzgut Mensch

Derzeit werden die Flächen des Planungsgebietes intensiv landwirtschaftlich genutzt. In direkter Nachbarschaft im Süden befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund der benachbarten Nutzung (Ackernutzung, Wohnbebauung) ist die Erholungseignung des Gebietes gering. Nutzungskonflikte liegen bislang nicht vor.

Bewertung

Die als Ackerland genutzte Fläche hat geringe Bedeutung als Erholungsfläche.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung im Süden.

Das geplante Wohngebiet wird in südwestexponierter Hanglage in die freie Landschaft ausgedehnt.

Die umliegende Landschaft im Norden, Westen und Osten besitzt eine mittlere Reliefenergie und ist durch Heckenstrukturen gegliedert.

Bewertung

Die Planungsfläche ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keinerlei Funde bekannt.

Bewertung

Die Planungsfläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 3.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken.
 - Einzäunung ohne Sockel und mit einem Bodenabstand des Zaunes von 15 cm um Wanderungsbewegungen von kleinen Tieren nicht zu behindern
 - Straßenbeleuchtung mit UV-armen oder UV-freien Lichtspektren
- 3.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden
- Schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (1) Nr. 5 BauGB
 - Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen)
 - PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden
 - Festgesetzt Grundflächenzahl von nur 0,30
- 3.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser
- Rückhalt der anfallenden Dachabwässer und Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken
 - Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen)
 - Festgesetzte Grundflächenzahl von nur 0,30
 - PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden
- 3.4 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft
- Minimierung der Schadstoffe und Verbesserung des Kleinklimas durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken.
- 3.5 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
 - Bestandsgehölze im Westen, Norden und Osten bleiben bestehen

4. Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / Artenschutzrechtliche Belange

Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da im Planungsgebiet (Acker), die dafür erforderlichen Strukturen nicht gegeben sind.

In direkter Nachbarschaft befinden sich gleichartige landwirtschaftliche Strukturen, die als Ersatz für die verlorengehenden Lebensräume geeignet sind.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden. Natura2000 Gebiete sind nicht betroffen, daher ist eine Prüfung nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht erforderlich.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind gering.

4.2 Schutzgut Boden

Die Errichtung eines Wohngebietes mit Verkehrsflächen bedingt eine teilweise Versiegelung von Boden. Dies führt unabhängig vom Bodentyp zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktion. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zu Verfügung, dies muss ausgeglichen werden.

Es kommt zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

4.3 Schutzgut Wasser

Es ist zu erwarten, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur im geringen Umfang verschlechtert wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Gebietes kommt es zu einer verminderten Verdunstung und damit zu der Bildung einer Wärmeinsel.

Durch die Ortsrandlage des Gebietes, die Verzahnung mit der Landschaft und die weitreichenden Grünlandflächen in der Umgebung, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Frischluftentstehung und des Lokalklimas zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind gering.

4.5 Schutzgut Mensch

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes entstehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die umliegenden bestehenden Wohnbauflächen.

Es wird ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität geschaffen und damit die Situation für die Menschen verbessert und den nötigen Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher gering.

4.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild technisch überprägt, da Ackerflächen verloren gehen.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Kohlstattstraße, im Norden und Osten und die geplante Begrünung des Baugebietes, ist das geplante Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Abschirmwirkung der Gehölze nur unwesentlich verändert.

Langfristig werden aufgrund der Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gemindert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher gering.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten und daher mit gering zu bewerten.

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine landwirtschaftliche Ackernutzung bestehen bleiben.

Das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit betroffen. Das bisherige Landschaftsbild bliebe bestehen.

6. Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis

6.1 Ausgleichserfordernis

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung einer Ackerfläche und hat im Wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als

Eingriffstyp B einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,2 - 0,5.

Aufgrund der oben beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen wird ein Faktor von 0,30 angesetzt.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Flächentyp	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche	18.257	0,30	5.477

6.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 5.477 m² erfolgt auf Flurnummer 858, Gemarkung Dinkelscherben.

7. Planungsalternativen

Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Prüfung möglicher Alternativstandorte erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

8. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung und Ausgleich unterliegt der Überwachung durch die Marktgemeinde bzw. das Landratsamt Augsburg.

9. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ und wurde mit drei Stufen durchgeführt: hoch, mittel, gering.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit war die Ausgleichbarkeit und Nachhaltigkeit ein wichtiges Bewertungskriterium. Nicht ausgleichbare Einwirkungen werden immer als hoch eingestuft. Als Unterlagen wurden verwendet:

- Regionalplan,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Biotopkartierung Bayern (Bayernviewer LfU)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU)
- Eigene Erhebungen

10. Zusammenfassung

Im Norden des Ortsrandes Dinkelscherben plant die Marktgemeinde ein Wohngebiet zu errichten. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,29 ha und wird mit einer GRZ von 0,30 überbaut.

In der im Parallelverfahren durchzuführenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Flächenversiegelung, einer Begrünung entlang der Erschließungsstraßen und in den Baugrundstücken festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Der aus schwach sandigen bis tonigen Schluffen bestehende Boden ist in beschränktem Umfang versickerungsfähig. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung für ihr Grundstück durchführen zu lassen.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszugleichen.

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzte Beschränkung der Gebäudehöhe und die einheitliche Dachlandschaft minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Daher ist ein Ausgleichsfaktor von 0,30 angemessen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von 5.477 m² wird auf der Flurnummer 858 (Gemarkung Dinkelscherben) erbracht.