

# Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg  
Regierungsbezirk Schwaben



## Teil C

**Begründung und Umweltbericht zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51,  
mit Grünordnungsplan  
"Grünfläche mit Zweckbestimmung Fischzucht mit  
Ausflugsgaststätte und Parkplatz"  
Fl.Nr. 48, Gemarkung Fleinhausen**

**Verfasser:**

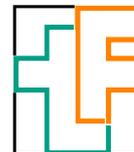
**THIELEMANN & FRIDERICH  
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN**



Dammstraße 1  
86424 Dinkelscherben  
Tel: (08292) 96054-0  
Fax: (08292) 96054-9

redakt. geändert 15.02.2011  
Fassung vom 14.12.2010

**Anlage: Umweltbericht i. d. Fassung vom 14.12.2010,  
Dipl. Ing. (FH) Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben**

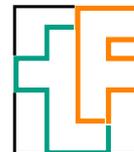


## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Veranlassung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4. Zukünftig geplante Nutzung**
- 5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Oberflächenentwässerung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 9. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

### **Anlagen:**

**Umweltbericht, Hans Marz, Dipl. Ing. (FH) Landespflege, vom 14.12.2010**



## **1. Veranlassung**

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist der Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 48, Gemarkung Fleinhausen auf eine Nutzungsänderung für sein derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenes Grundstück.

Der Antragsteller betreibt seit geraumer Zeit in seiner Fischzucht, Fl.Nr. 48 recht erfolgreich eine Direktvermarktung seiner Produkte und hat die Anlage auch zu einem attraktiven Ausflugsziel für die nähere und weitere Umgebung ausgestaltet.

Auf Grund der bestehenden intensiven Nachfrage vermietet der Eigentümer den mit Überdachungen und Terrassen gestalteten nordwestlichen Bereich seines Grundstückes derzeit auch für private Feiern und Veranstaltungen an Selbstversorger. Eine eigene Bewirtung ist für den Eigentümer auf Grund der fehlenden gaststättenrechtlichen Erlaubnis bzw. der fehlenden baurechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung einer entsprechenden gaststättenrechtlichen Erlaubnis nicht möglich.

Um seine Vermarktung auf eine breitere wirtschaftliche Basis stellen zu können, beabsichtigt der Antragsteller eine Ausschankerlaubnis und gaststättenrechtliche Genehmigung für seine Anlage zu beantragen.

Dies erfordert, gegenüber der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Festlegung, eine Nutzungsänderung und zumindest die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die baurechtliche Genehmigung der Freisitzflächen und Überdachungen.

Die als Voraussetzung für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung.

Für das Vorhaben liegt seitens der Gemeinde und den entsprechenden Fachdienststellen am Landratsamt Augsburg eine grundsätzlich positive Bewertung vor. Das Vorhaben wird von der Regionalentwicklung Augsburg Land West e.V. als Maßnahme zur Steigerung der touristischen Attraktivität der Region ausdrücklich begrüßt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des OT Fleinhausen, des Marktes Dinkelscherben und ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Südlich benachbart zur Plangebietsfläche liegt ein ebenfalls als Grünfläche ausgewiesener öffentlicher Badeweiher des Marktes Dinkelscherben.



Nach grundsätzlicher Prüfung der Voraussetzungen beschloss der Gemeinderat am 13.04.2010 die 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Plangebietes als "Grünfläche mit Zweckbestimmung", zur Nutzung als Fischzucht mit Ausflugsgaststätte und Parkmöglichkeiten.

Darauf aufbauend beschloss der Bauausschuss am 01.06.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gelände zur Regelung und Festsetzung der im Zusammenhang mit dem Bewirtungsbetrieb notwendigen bzw. z. T. bereits vorhandenen baulichen Anlagen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Grundstückseigentümer einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "BP Nr. 51, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fischzucht mit Ausflugsgaststätte und Parkplatz".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung. Durch entsprechend aufeinander abgestimmte Planung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteiles Fleinhausen des Marktes Dinkelscherben, rd. 100 m von der nächstliegenden und gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan auch nächstmöglichen Wohnbebauung abgesetzt.

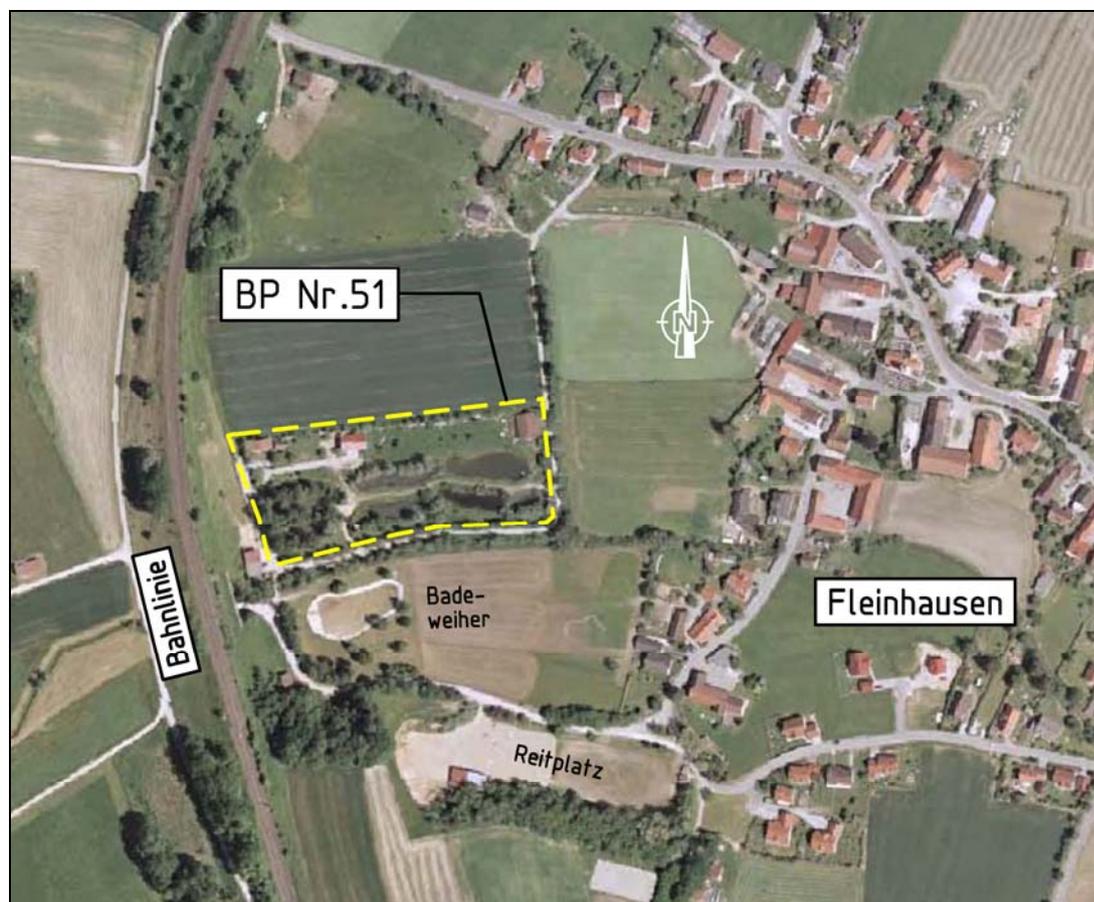
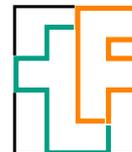
Das Grundstück hat eine Größe von rd. 1,54 ha.

Die südliche Hälfte des Grundstückes dient der Fischzucht. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle. Im Nordwesten bestehen 2 Feldstadel, ein Räucherofen für die Fischvermarktung sowie verschiedene Freisitzflächen mit Überdachungen. Zwischen der Maschinenhalle im Nordosten und den beiden Feldstadeln mit Freisitzflächen im Nordwesten befindet sich eine Obstbaumwiese.

Das Grundstück wird im Osten, Westen und Süden von öffentlich gewidmeten Feldwegen mit Kiesbefestigung umschlossen. Längs des südlichen Feldweges verläuft auf der vom Grundstück abgewandten Seite der Brunnenwiesbach. An der südöstlichen Grundstücksecke mündet das von Norden kommende, entlang dem Ostrand des östlichen Feldweges verlaufende Grünenbaidter Bächlein in den Brunnenwiesbach.

Südlich des Brunnenwiesbaches befindet sich ein öffentlicher Badeweiher des Marktes Dinkelscherben. Daran südlich schließt eine Reitsportanlage an.

Westlich des Grundstückes verläuft die Bahnhauptstrecke Stuttgart - Ulm – Augsburg – München auf einem relativ hohen Bahndamm (geschätzt ca. 10,0 m ü. GOK).



**Bild 1:** Lage des Plangebietes BP Nr. 51 zum Ortsbereich Fleinhausen

Das Grundstück ist ebenflächlich und insgesamt gut eingewachsen. Die Fischzuchtanlage nimmt mit 5 Teichen und einem Absatzbecken den größten Teil des Geländes ein. Ca. 9 % der Gesamtgrundstücksfläche werden im Nordwesten von den beiden Feldstadeln, dem Räucherofen und den Freisitzanlagen für die heute bereits erfolgreich laufende Direktvermarktung der Fischzucht belegt.

Insbesondere im Sommer, bei schönem Wetter, wird die Anlage gerne als Ausflugsziel von Besuchern sowohl aus der näheren als auch der weiteren Umgebung genutzt.

Außer dem Verkauf von Fischen bietet der Grundstückseigentümer mit Erläuterungen und Führungen zur Fischzucht, einem Wassertretbecken sowie gemütlichen Sitzgelegenheiten attraktive Möglichkeiten für Radfahrer, Wanderer und auch Autotouristen für einen erholsamen Zwischenstopp und Aufenthalt. Zur Abrundung des Angebotes fehlt, wie auch die deutliche Nachfrage zeigt, ein entsprechender Getränkeverkauf bzw. ein gastronomisches Grundangebot.



Gemäß Informationssystem für überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), der bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. D. h. es ist nicht Bestandteil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, aber durch die Lage am Zusammenfluss von Brunnenwiesbach und Grünebaindter Bächlein grundsätzlich überschwemmungsgefährdet.

Durch den Markt Dinkelscherben wird derzeit ein Genehmigungsverfahren durchgeführt für ein Hochwasserrückhaltebecken westlich des Bahndammes für das Grünebaindter Bächlein und den Brunnenwiesbach. Mit Realisierung der Baumaßnahme ist das Plangrundstück vollständig hochwasserfrei.

#### **4. Zukünftig geplante Nutzung**

Mit der geplanten Nutzungsänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines bedarfsgerechten gastronomischen Angebotes geschaffen werden. Angedacht ist der Verkauf von Getränken, Fischen und evtl. kleinen Mahlzeiten im Ausflugsbetrieb sowie die Bewirtung von privaten Veranstaltungen.

Gegenüber dem heutigen Betrieb ergibt sich damit eine erhebliche Verbesserung der Situation, da der Eigentümer als Wirt vor Ort ist und für einen geordneten und geregelten Ablauf bei entsprechenden Feiern sorgen kann. Derzeit besteht die Möglichkeit den Stadel mit Sitzgelegenheiten als Selbstversorger für private Feiern (Geburtstage, Hochzeiten usw.) zu mieten. Der Eigentümer ist dann nach Einweisung des Mieters in d. R. während der Veranstaltung nicht vor Ort, da die Bewirtung durch die Mieter in Eigenregie erfolgt.

Der Schwerpunkt des Betriebes liegt bedingt durch die Art der Gesamtanlage in den Sommermonaten bei entsprechend guter Witterung.

In der zukünftigen Nutzung sind am grundsätzlichen Bestand der heutigen Anlage keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen, sondern lediglich Verbesserungen der baulichen Qualität sowie insbesondere der Ver- und Entsorgungssituation in Bezug auf Strom, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Derzeit erfolgt die Stromversorgung über ein mobiles Dieselaggregat, die WC-Anlage entwässert in eine einfache Klärgrube, es besteht kein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

Das Grundstück wird über die frühere Wasserversorgungsleitung des Ortsteiles Fleinhausen aus der Quelfassung des früheren Brunnens von Fleinhausen mit Frischwasser versorgt. Fleinhausen ist heute an die Gesamtrinkwasserversorgung des Marktes Dinkelscherben angeschlossen und die Quelle dem Grundstückseigentümer für seine Fischzucht überlassen. Die Quelle speist die Teiche der Fischzuchtanlage und liefert auch heute noch Wasser in Trinkwasserqualität.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches wird weitgehendst entsprechend der heutigen Nutzung in 4 Teilflächen unterteilt.



- ♦ Die Teilfläche Nr. 1 im Nordwesten umfasst den heute bereits im Ausflugsbetrieb für die Direktvermarktung und privaten Feiern von Selbstversorgern genutzten Grundstücksanteil, mit den bestehenden beiden Feldscheunen, Freisitzanlagen, der Versorgungszufahrt ins Grundstück, WC und Wassertretanlage.
- ♦ Teilfläche Nr. 2 umfasst die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle im Nordosten. Es ist geplant die Halle in ihrer heutigen Form unverändert beizubehalten.
- ♦ Die Teilfläche Nr. 3 umfasst den restlichen Grundstücksbereich mit Fischzuchtanlage und Obstbaumwiese, ausgenommen der südwestlichen Grundstücksecke.
- ♦ Teilfläche Nr. 4 beinhaltet die in der südwestlichen Grundstücksecke geplanten Parkplatzflächen.

Im wesentlichen wurden für die einzelnen Teilflächen folgende Festsetzungen getroffen:

#### Teilfläche Nr. 1:

Die Teilfläche Nr. 1 wird als Fläche für Gaststättenbetrieb mit Freiluftbewirtung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen für den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Freiflächenbewirtung zugelassen, einschl. erforderlicher Zufahrten und Wegen. Vergnügungsstätten, Spielhallen o. ä. Einrichtungen werden explizit nicht zugelassen.

Es ist geplant, dass die vorhandenen Feldscheunen sowie die dazwischenliegenden überdachten Freisitzanlagen im wesentlichen in ihrer heutigen Form unverändert beibehalten werden. An der östlichen Feldscheune ist der Anbau moderner und ansprechender Sanitäranlagen vorgesehen.

Ausgehend von der vorliegenden Bauvoranfrage für die Anlage kann von einer Bewirtungskapazität für ca. 100 bis 120 Sitzplätzen ausgegangen werden.

Bei den Feldscheunen ist vorrangig eine bauliche Verbesserung im Innenbereich, entsprechend ihrer Nutzung geplant.

Unabhängig von der derzeit geplanten Nutzung im Bestand wurden darüber hinausgehende Festsetzungen für eine auch zukünftige dauerhafte bauliche Ordnung in Anlehnung an den heutigen Bestand getroffen. Im wesentlichen wurden Regelungen bzgl. Bauweise, Bebauungsdichte innerhalb des Baufeldes und möglichen Bauformen festgelegt.

Innerhalb der Teilfläche 1 gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wurde durch die Festlegung einer Baugrenze geregelt. Die max. zulässige Grundflächenzahl zur Regelung der Bebauungsdichte wurde mit 0,5 festgesetzt.

Als Dachform sind Sattel- oder Pultdach zulässig mit Dachneigungen zwischen 15° bis 38° beim Satteldach und 8° bis 18° beim Pultdach. Die max. zulässige bauliche Höhe bis OK First beim Satteldach und OK Hochrand Dachrand beim Pultdach wurde mit 7,50 m festgelegt. Der Schank- und Speisewirtschaftsbetrieb mit zugehörigen Freiflächen ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung anzuschließen, für eine sachgerechte Abwasserentsorgung ist zu sorgen.



### Teilfläche Nr. 2

Die in der Teilfläche Nr. 2 heute vorhandene Maschinenhalle soll in ihrem derzeitigen Bestand erhalten bleiben. Für eine ggfls. zukünftig erforderliche Erneuerung der Maschinenhalle wurde als Baugrenze der Umgriff der heutigen Halle festgelegt. Eine großflächigere über den heutigen Bestand hinausgehende Bebauung soll nicht erfolgen und wurde durch die Festlegung der Baugrenze ausgeschlossen. Die Nutzung der Fläche bleibt auch zukünftig als Fläche für landwirtschaftliche Gebäude/Maschinenhalle beschränkt. Eine anderweitige Nutzung in Verbindung mit dem Freizeit-/Gastronomiebetrieb soll nicht erfolgen. Die max. zulässige Grundfläche und Dachform wurden entsprechend dem heutigen Bestand gewählt.

### Teilfläche Nr. 3

Die Teilfläche Nr. 3 als größte Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches soll weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fischzuchtbetrieb dienen. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Fischzuchtbetrieb sowie Führungen und Erläuterungen zum Betrieb für Gäste und Besucher stehen.

Dazu gehören u. a. Geräteschuppen, Schutznetze gegen Vögel (Fischräuber), Besucherstege/-plattformen in den Fischteich für anschauliche Erläuterungen zum Fischbestand und Fütterung, Belüftungsanlagen sowie Becken und Behälter für den Betrieb und die Direktvermarktung sowie die Anlage eines Wassertretbeckens in Verbindung mit der beabsichtigten Förderung des Ausflugsbetriebes.

### Teilfläche Nr. 4

In der Teilfläche Nr. 4 im Südwesten des Grundstückes ist die Anlage von 22 Stellplätzen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Flächenumfang zulässig. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit wassergebundener Decke aus Kiessand, Schotterrasen o. ä. herzustellen.

Die Entfernung von vorhandenem Gehölzbestand für die unmittelbare Anlage der Stellplätze ist zugelassen. Die Stellplatzfläche ist entlang ihrer nördlichen, östlichen und westlichen Begrenzung mit standorttypischen, heimischen Gehölzen wieder einzugrünen.

### Sonstige Regelungen

Die bestehende Grundstückseingrünung um das Gesamtgrundstück ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Standorttypische Gehölze innerhalb des heutigen Bestandes wie z. B. Nadelgehölze, Thuja u.ä. sind zu entfernen.

Die Anlage notwendiger Fuß- und Fahrwege innerhalb des Gesamtgrundstückes ist zulässig. Die Wege sind wasserdurchlässig als Wiesenwege oder bei häufigerer notwendiger Befahrbarkeit als Kies- oder Schotterwege auszuführen.



In der Gesamtgestaltung sind die baulichen Anlagen unauffällig in die Umgebung einzubinden. Die Fassadengestaltung ist möglichst mit Holzverkleidung oder Mauerwerk verputzt auszuführen.

Grelle Farben sind nicht zugelassen, ebenso nicht auffallende Werbetafeln, Leuchtreklamen u. ä..

Auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist innerhalb des Grundstückes möglichst flächenhaft zu versickern.

## **5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Oberflächenentwässerung**

Das Grundstück ist von Süden her über das öffentliche Feldwegenetz erschlossen. Die Feldwege sind in Eigentum und Unterhalt des Marktes Dinkelscherben.

Die bisherige Stromversorgung über Aggregat entfällt. Das Grundstück wird zukünftig an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Ein entsprechender Anschlussantrag wurde durch den Grundstückseigentümer bereits gestellt.

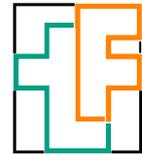
Ebenso beabsichtigt der Eigentümer einen Anschluss an den öffentlichen Kanal und die öffentliche Wasserversorgung vorzunehmen. Anschlusspunkte für Kanal und Wasser stehen z. B. in Südosten an der Einmündung des Feldweges Fl.Nr. 52 in die Dekan-Prölle-Straße zur Verfügung. Die Festlegung der Leitungsführung und des Anschlusses an den öffentlichen Kanal und die Wasserversorgung erfolgt im Einvernehmen mit dem Markt Dinkelscherben.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. aus Dachflächen, ist auf dem Grundstück möglichst flächenhaft wieder zu versickern.

Für den ruhenden Verkehr wurden 22 PKW-Stellplätze in der südwestlichen Grundstücksecke ausgewiesen. Über die auf eigenem Grundstück ausgewiesenen PKW-Stellplätze hinaus, verfügt der Antragsteller noch über zusätzlich rd. 25 – 30 Stellplätze innerhalb des westlich an sein Gelände angrenzenden Bahngrundstücks. Diese Flächen wurden durch den Antragsteller langfristig gepachtet. Die Zustimmung der Bahn zur Nutzung als private Stellplätze liegt vor.

## **6. Grünordnung**

Das Plangebiet liegt im Naturraum mittleres Zusamtal und Reischenau der Iller-Lech-Schotterplatte (046-B). Innerhalb der Änderungsfläche sind keine kartierten Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artensamensetzungen aufweisen. Auf den Umweltbericht in Anlage 1 zur Begründung wird verwiesen.



Im Rahmen der Nutzungsänderung der Fläche von bisher landwirtschaftlicher Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Fischzucht mit Ausflugsraststätte und Parkflächen sind nur geringfügige Eingriffe in den Grünbestand des Grundstückes vorgesehen. Im wesentlichen bleibt das Grundstück in seinem heutigen Zustand erhalten.

Aus grünordnerischer Sicht teilweise vorhandene Schwächen im heutigen Bestand werden durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan verbessert. Standortuntypische Gehölze z. B., wie Fichtenbestände, Thuja u. ä. werden entfernt. Durch Festsetzungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes wird der vorhandene Gehölzbestand für die Zukunft gesichert. Dies bedeutet gegenüber der heutigen Situation als landwirtschaftliche Fläche eine Aufwertung für den Naturraum in diesem Bereich.

Folgende Regelungen wurden im wesentlichen getroffen:

- ♦ Die bestehende Grundstückseingrünung und standorttypischer Gehölz- und Strauchbewuchs entlang der Fischweiher sind gemäß den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Als Maßzahl für die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Grundstückseingrünung wurde eine Breite von 5,0 m festgesetzt, mit Ausnahme in der nordwestlichen Grundstücksecke unmittelbar hinter der bestehenden Bebauung. Dort wurde eine Breite entsprechend der verbleibenden Restfläche von 4,0 m festgesetzt.

- ♦ Standortfremde Gehölze, wie Nadelgehölze Fichte, Thuja u. ä. sind wie in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet zu entfernen.
- ♦ Im Bereich der geplanten Parkplätze im Südwesten darf der vorhandene Gehölzsaum entfernt werden. Hierfür ist zum Ausgleich der vorhandene Gehölzsaum südlich und südöstlich der Teiche Nr. 4 und Nr. 1 zur Wiederherstellung einer insgesamt weitgehendst geschlossenen Grundstückseingrünung weiterzuentwickeln.

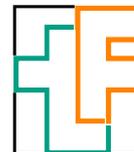
### Ausgleich

Mit der vorhandenen bzw. lt. Bebauungsplan zulässigen Bebauung im Nordwesten des Grundstückes entsteht eine, wenn auch relativ geringfügige Flächenversiegelung. Ebenso erfolgt ein Eingriff durch die Anlage der Parkplatzflächen im Südwesten.

Der Eingriff und der notwendige Ausgleich wurden im beigefügten Umweltbericht bilanziert. Daraus ergibt sich für die Nutzungsänderung ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 1.068 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche Fl.Nr. 87, Gemarkung Fleinhausen, durch Anlage einer extensiven, artenreichen Dauerwiese mit Altgrassaum .

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahme ist durch eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, vorzunehmen.



## **7. Immissionsschutz**

Die immissionsschutzfachlich relevante Nutzungsänderung beschränkt sich auf die Teilfläche Nr. 1 in der nordwestlichen Grundstücksecke. Mit einem Abstand von über 200 m vom östlichen Rand des durch die Ausweisung einer Baugrenze umrissenen gastronomischen Bereiches der Teilfläche Nr. 1 bis zum nächstliegenden Wohngebäude, besteht ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung (Dorfgebiet) in Bezug auf Freizeitlärm und die geplante Freiflächenbewirtschaftung.

Mit Erteilung der Gaststättenerlaubnis erfolgen Ausschankbetrieb und Bewirtung durch den Eigentümer selbst. Damit besteht im Gegensatz zur bisherigen Nutzung eine klare Eingriffsmöglichkeit und Kontrolle im Hinblick auf Geräuschemissionen z. B. bei privaten Feiern wie Geburtstagen, Hochzeiten u. ä..

## **8. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Gesamtfläche des Grundstückes Fl. Nr. 48, Gemarkung Fleinhausen, mit einer Größe von rd. 1,54 ha.

## **9. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Folgende TöB werden im Verfahren beteiligt:

1. Landratsamt Augsburg
2. Regierung von Schwaben
3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
4. Vermessungsamt Augsburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Regionaler Planungsverband Augsburg
7. Hauptgeschäftsstelle des Bezirksverbandes im Bayer. Bauernverband
8. Amt für Landwirtschaft und Forsten Augsburg
9. Bund Naturschutz in Bayern e. V, Kreisgruppe Augsburg
10. Landesbund für Vogelschutz e. V.
11. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
12. Bezirksheimatpfleger Dr. Peter Fassl
13. Gemeinde Ustersbach
14. Gemeinde Zusmarshausen

**Markt Dinkelscherben, den 14.12.2010, redakt. geändert 15.02.2011**

.....  
(Peter Baumeister, 1. Bürgermeister)