

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, F)
TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „IM GRUND,ETTELRIED – FLURNUMMER 140“ MIT BEGRÜNDUNG



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung vom 10.12.2024

Neusäß, den	12.11.2019
geändert am	09.07.2024
geändert am	08.10.2024
geändert am	05.11.2024
geändert am	10.12.2024



Steinbacher*Consult*
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.	Bestandteile	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	6
3.	Bauweise	7
4.	Höhenlage der baulichen Anlagen	7
5.	Flächenbefestigung	8
6.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
7.	Grünordnung	9
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)	10
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
9.	Abstandsflächen	14
10.	Gestaltung der Gebäude und Freiflächen	14
11.	Stellplätze, Garagen	15
12.	Einfriedungen	15
13.	In-Kraft-Treten	16
F)	TEXTLICHE HINWEISE	17
1.	Artenliste	17
2.	Niederschlagswasser	19
3.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	20
4.	Grundwasser	21
5.	Anmerkung zur Gebäudegründung	21
6.	Wasserversorgung	22
7.	Brandschutz	22
8.	Abwasserentsorgung	22
9.	Müllbeseitigung	23
10.	Immissionsschutz	23

11.	Wärmepumpen-Systeme	24
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	25
13.	Denkmalschutz	26
G)	BEGRÜNDUNG	27
1.	Anlass der Planung	27
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	27
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	28
4.	Bedarfsprüfung und Flächenerhebung	34
5.	Städtebauliche Ziele	40
6.	Art der baulichen Nutzung	40
7.	Maß der baulichen Nutzung	41
8.	Erschließung	42
9.	Ver- und Entsorgung	42
10.	Oberflächenwasser / Starkregenereignis	43
11.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
12.	Flächen	47
13.	Einwohner	47
H)	ANLAGEN	48

Präambel

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und § 215a BauGB i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan Nr. 62 „Im Grund, Ettelried – Flurnummer 140“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 10.12.2024, in der Fassung vom 10.12.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 139, 140, Teilbereich 141, 147, 148, Teilbereich 502, Teilbereich 503, 503/1, 503/2, Teilbereich 503/3 (Gemarkung Ettelried) und die Ausgleichsfläche Heckenpflanzung Flur-Nr. 164 (Gemarkung Ettelried) sowie die Ausgleichsflächen auf der Teilfläche der Flurstücknummer 55 (Gemarkung Fleinhausen), von der Teilfläche der Flurstücknummer 63 (Gemarkung Fleinhausen) und von der Teilfläche der Flurstücknummer 807 (Gemarkung Häder).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Übersicht im M 1 : 10.000
 - Ausgleichsmaßnahmen o. M.
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke
- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
 - E) Textliche Festsetzungen
 - F) Textliche Hinweise
 - G) Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
 - H) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

- die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO. Dazu zählen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,3**.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
- 2.3 Anzahl der Wohneinheiten
Es sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
Bei Doppelhausbebauung sind max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,50 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird, gemessen ab der Kante der Verkehrsfläche. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO sind zu beachten.

- 3.5 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen ab der Kante der Verkehrsfläche. Der Mindestabstand (Stauraum) kann nicht als Stellplatz genutzt und angerechnet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO sind zu beachten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Unter und oberer Höhenbezugspunkt

Die Gesamthöhe (GH) wird von dem innerhalb des Baugrundstücks jeweils festgesetztem Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen bzw. von der tatsächlich geplanten / ausgeführten Höhenlage der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut gemessen. Dieser festgelegte untere Bezugspunkt ist aus der Planzeichnung, Teil A, zu entnehmen.

Von dem in der Planzeichnung, Teil A), festgesetztem Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen darf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses maximal 0,25 m nach oben und nach unten abweichen.

4.2 Gesamthöhe (GH)

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 8,50 m.

5. Flächenbefestigung

Asphalterte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Zufahrten Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

6.1 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke ist auf den Grundstücken durch geeignete technische Vorkehrungen mit mindestens 4 m³ Speichervolumen (z.B. Zisterne) zurückzuhalten. Anschließend ist es gedrosselt mit maximal 0,5 l/s an den öffentlichen Mischwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße abzuleiten.

In jedem Fall muss auf dem Grundstück durch geeignete technische Vorkehrungen (z.B. Zisterne) sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem auf Verkehrsflächen, geleitet werden.

6.2 Regenrückhaltebecken / Bereiche für die Wasserwirtschaft

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche für die Wasserwirtschaft und festgesetzten Bereiche für das Regenrückhaltebecken sind so zu pflegen und zu unterhalten, dass die Funktion als Wasserretention dauerhaft gewährleistet werden kann.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Zur Gliederung des Gebietes sind je 450 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäumen sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Artenliste unter Textliche Hinweise F), Ziffer 1, dient für die privaten Flächen der Pflanzenauswahl. Die Artenliste unter Textliche Hinweise F), Ziffer 1 ist nur für die öffentlichen Flächen verpflichtend.

Die in der Planzeichnung Teil A) dargestellten Baum- und Strauchstandort sind empfohlen. Die genaue Lage auf den privaten Grundstücken ist variabel.

Die privaten nicht überbaubaren Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

7.2 Pflanzgebot auf öffentlichen Grundstücken

Festgesetzter Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, westliche Ortsrandeingrünung, s. Planzeichnung Teil A):

Es ist ein dreireihiger Pflanzstreifen auf 90 v. Hundert der Länge aus Sträuchern als Ortsrandeingrünung (Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Breite wie in der Planzeichnung festgesetzt) anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen und mit einem Wildschutzzzaun zu versehen. Die Artenliste unter Textliche Hinweise F), Ziffer 1, ist anzuwenden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)
 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

8.1 Ausgleichsbedarf Baugebiet (A1 bis A3)

Die Lage und die Größe der Ausgleichsflächen A1 bis A3 sind aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Der Ausgleichsbedarf von 31.684 WP ist über das gemeindeeigene Ökokonto dauerhaft sicherzustellen. Der Ausgleichsbedarf wird von der Teilfläche des Flurstückes 55 (Gemarkung Fleinhausen), von der Teilfläche des Flurstückes 63 (Gemarkung Fleinhausen) und von der Teilfläche des Flurstückes 807 (Gemarkung Häder) abgebucht. Die Abbuchung (inklusive der jährlichen Verzinsung) des Ausgleichsbedarfes für den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Ettelried“ wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

Flurnummer	Jahr der Anlegung der Fläche	m ² / WP	Verzinsung (3% vom aktuellen Wert pro Jahr)	Abbuchung
Teilfläche Fl.-Nr. 55 (Gemarkung Fleinhausen)	01.05.2019	1.468 m ² / 7.475 WP	7.475 WP x 0,03= 224 WP/a -> in 5 Jahren: 1.121 WP	8.596 WP / 1.468 m ² (Ökokonto vollständig abgebucht)
Teilfläche Fl.-Nr. 63 (Gemarkung Fleinhausen)	01.05.2019	3.320 m ² / 16.000 WP	16.000 WP x 0,03 = 480 WP/a -> in 5 Jahren: 2.400 WP	18.400 WP / 3.320 m ² (Ökokonto vollständig abgebucht)
Teilfläche Fl. Nr. 807 Gemarkung Häder	16.02.2022	3.164 m ² / 22.183 WP	22.183 WP x 0,03 = 665 WP/a -> in 2 Jahren: 1.330 WP	4.688 WP / 631 m ² (Restfläche auf Ökokonto: 17.495 WP / 2.533 m ²)

Nach Abzug des Ausgleichsbedarfes für den Bebauungsplan „Wohnbaugebiet Ettelried“ sind die Ökokontos der Flurnummern 55 und 63 (Gemarkung Fleinhausen) damit vollständig abgebucht. Nach Abzug des Ausgleichsbedarfes verbleiben auf der Flurnummer 807 (Gemarkung Häder) noch 17.495 WP bzw. 2.533 m² auf dem Ökokonto.

8.2 Ausgleichsbedarf (A4) „rodende Hecke“, Fl.-Nr. 141, Gemarkung Ettelried),

Der Eingriff in die zu rodende Hecke (ca. 200 m²) auf der Fl.-Nr. 141, Gemarkung Ettelried, ist mit einem Faktor 1,1 auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf der zu rodende Hecke entspricht somit 220 m² (1,1 x 200 m²). Die Ersatzpflanzung der Hecken sind spätestens vor Baubeginn durchzuführen. Die Rodung der Hecken muss außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit erfolgen.

Die Lage und die Größe der Ausgleichsfläche (A4) ist aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Der Ausgleich der Hecken hat durch eine Ersatzpflanzung mit einem mesophilen Gebüsch / Hecke (Code B112) von 220 m² auf der Flurnummer 164, Gemarkung Ettelried, zu erfolgen.

<p>Maßnahmenbeschreibung Entwicklung einer mesophilen Hecke (ca. 220 m²):</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Pflanzfläche abmähen und anschließend fräsen▪ Pflanzung einer ca. max. 10 m breiten und mind. 20 m langen Baum-Strauch-Hecke mit 4 Pflanzreihen▪ Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,5 m, Reihen versetzt zueinander▪ Pflanzung in Gruppen zu je ca. 5 Pflanzen einer Art▪ Pflanzung der Baumarten (II. Ordnung) in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander in den mittleren Pflanzreihen▪ Zur Pflege und zum Erhalt ist Wässern (v.a. in Hitzeperioden), Mulchen und ein Verbisschutzzaun erforderlich▪ Entwicklungsschnitte der Hecke sind abschnittsweise (max. 20% der Heckenfläche pro Jahr) vorzunehmen; ggf. Entwicklungssteuerung durch Auslichten / Freischneiden▪ Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 30.09. – 01.03.) durchgeführt werden▪ Neophytenkontrolle, frühzeitige Bekämpfung und Entfernung▪ Pflanzenschutz- und Düngemittel sind nicht zulässig▪ Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten▪ Beachtung des Nachbarrechts▪ Die Unterhaltspflege ist dauerhaft durchzuführen
<p>Pflanzenarten :</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Es sind nur Gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig <p><u>Baumarten</u></p> <p>Pflanzqualität: Hochstamm, min. 3x verpflanzt mit Ballen, StU 16-18 cm</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Acer campestre</i> Feldahorn

	<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Alnus glutinosa</i> Schwarz-Erle▪ <i>Malus sylvestris</i> Holzapfel▪ <i>Prunus avium</i> Vogel-Kirsche▪ <i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne▪ <i>Quercus robur</i> Stiel-Eiche▪ <i>Salix caprea</i> Salweide <p><u>Straucharten</u></p> <p>Pflanzqualität: min. 2x verpflanzt ohne Ballen, min. 3-triebig, bei einer Pflanzgröße von 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel▪ <i>Corylus avellana</i> Hasel▪ <i>Euonymus europaeus</i> Pfaffenhütchen▪ <i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche▪ <i>Prunus spinosa</i> Schlehe▪ <i>Rosa canina</i> Hundsröse▪ <i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder▪ <i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball
--	--

8.3 Erhalt mittiger Heckenpflanzung (Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried)

Die bestehenden Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, welche sich in der Planzeichnung Teil A) innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befinden, sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu leisten (2-reihig versetzt mit 1,50 m Reihenabstand, Nachpflanzungen mit heimischen Gehölzpflanzungen und mit Überhältern). Die Artenlisten in den Textlichen Hinweisen, Teil F), Ziffer 1 „Sträucher für Hausgärten und Ortsrandeingrünung“ und „Baumarten für die Ortsrandeingrünung“ sind verbindlich anzuwenden.

Die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 30.09. – 01.03.) durchgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

9. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

10. Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Dachneigung

Die Dachneigung gilt für Hauptgebäude. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Die Dachneigung gilt auch für Wiederkehr und Quergiebel.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

10.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zugelassen.

10.3 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände unzulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

10.4 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

10.5 Garagen und Wintergärten

Für Garagen, Carports sowie Wintergärten sind neben den festgesetzten Dachformen auch Flachdächer zulässig.

10.6 Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind generell zulässig. Auf den Dach- oder an den Wandflächen sind diese parallel dazu anzubringen.

10.7 Gestaltung der unbebauten Fläche

Veränderungen des natürlichen Geländes (Auf- und Abgrabungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Haus- eingang, Garagenzufahrten) und Herstellung von Terrassen von maximal 1,00 m Höhe zulässig. Darüber hinaus Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung von Kellergeschossen, sind unzulässig.

10.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

11. Stellplätze, Garagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

12. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,10 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden und geschlossenen Zäunen sowie Sockeln unzulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen, die von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt sind, sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden oder Gabionen mit Unterbrechungen nach maximal alle 3,00 m zulässig. Die Unterbrechungen müssen eine Länge von mindestens 0,50 m aufweisen.

Bei der Einfriedung ist zur Durchlässigkeit von Kleintieren ein Mindestabstand von 0,10 m, gemessen von der Zaununterkante bis zur Geländeoberfläche, einzuhalten.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Anstriche unzulässig.

13. In-Kraft-Treten

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

Markt Dinkelscherben, den

.....

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister (Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE**1. Artenliste**Baumarten für die OrtsrandeingrünungBäume I. Ordnung:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm -18cm in 1,00 m Höhe

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus campestris	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Baumarten Straßenbäume

Vorschlagsliste aus der GALK-Straßenbaumliste:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm -18cm in 1,00 m Höhe

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia s. str	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde

Baumarten für HausgärtenMittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) / Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm -18cm in 1,00 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Malus silvestris	Wildapfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher für Hausgärten und Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

Das Nachbarrecht hinsichtlich der erforderlichen Grenzabstände von Pflanzen im Sinne des Art. 47 AGBGBs ist einzuhalten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Den Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben enthält:

- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche und Anschluss der öffentlichen/privaten Nachbargrundstücke.
- Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie deren Befestigung.
- überbaute Flächen, befestigte Flächen, Grünflächen.

2. Niederschlagswasser

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

3. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Augsburg einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

4. Grundwasser

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 wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Augsburg).

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Der Anschluss von Hausdrainagen an den gemeindlichen Kanal ist untersagt.

5. Anmerkung zur Gebäudegründung

Im Baugrundgutachten GeoBüro Ulm GmbH, Stand 28.07.2017, werden folgende Empfehlungen zur Gebäudegründung gemacht (siehe Seite 12):

Wohnhäuser können in den vorliegenden Decklehmen unterkellert und nicht unterkellert voraussichtlich flach auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden. Bei einer Flachgründung auf Einzel- oder Streifen in den setzungsempfindlichen Decklehmen ist mit ggf. gebäudeunverträglichen Setzungsunterschieden zu rechnen. Für nichtunterkellerte Gebäude ist eine frostsichere Gründung bis mind. 1 m unter die Geländeoberfläche herzustellen.

Entsprechend des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes von $k_f < 10^{-4}$ m/s der Decklehme ist der Lastfall „zeitweise aufstauendes Sickerwasser“ anzuwenden.

In den Arbeitsraumverfüllungen unterkellerten Gebäude kann sich Sickerwasser über den Decklehmen aufstauen. Die in den Untergrund eingebundenen Gebäudeteile sind bis 0,3 m ü. die geplante Geländeoberkante nach DIN 18195-6 abzudichten.

6. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

7. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

8. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem AWB-Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Immissionsschutz

10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen) wird hingewiesen: (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf).

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schalleistungspegel haben. Ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzel-töne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Dazu zählen auch Viehtrieb und Kuhglocken.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

10.3 Glockengeläut

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des GeoBüros Ulm GmbH vom 28.07.2017 konnte festgestellt werden, dass in Schurf 3 in ca. 0,2 bis 9,4 m künstliche Auffüllungen (5 – 15 % Ziegel- und Betonreste) aufgefunden wurden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine mögliche Verwertung nach den materiellen Anforderungen nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 ff. BBodSchV) richtet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

13. Denkmalschutz

1.1 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.

1.2 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.

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben beabsichtigt dem Mangel an Bauplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung des Ortsteils Ettelried, entgegenzuwirken und Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Der Marktgemeinderat Dinkelscherben hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Im Grund, Ettelried – Flurnummer 140“ beschlossen. Entsprechend des Bedarfs an neuem Wohnraum im Ortsteil Ettelried ist die Weiterführung der Wohnbauflächen am nördlichen Rand von Ettelried vorgesehen. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurnummern Teilbereich 139, 140, Teilbereich 141, 147, 148, Teilbereich 502, Teilbereich 503, 503/1, 503/2 sowie Teilbereich 503/3 (Gemarkung Ettelried). Der Geltungsbereich umfasst zudem die Ausgleichsfläche der Heckenpflanzung auf der Flur-Nr. 164 (Gemarkung Ettelried) sowie die Ausgleichsflächen auf der Teilfläche der Flur-Nr. 55 (Gemarkung Fleinhausen), der Teilfläche der Flur-Nr. 63 (Gemarkung Fleinhausen) und der Teilfläche der Flur-Nr. 807 (Gemarkung Häder).

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Ettelried des Marktes Dinkelscherben und hat eine Größe von rund 24.528 m². Es schließt im Osten und Süden an die bereits bestehende Wohnbebauung an und rundet damit den Ortsrand nach Nordwesten hin ab.



Luftbild Stand: 2018 - © Bayerische Vermessungsverwaltung
Abb. 1 Luftbild des Plangebietes, o. Maßstab.
Datengrundlage: DFK Stand 2018, Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden ein landwirtschaftlicher Weg an. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche, aber auch als Hausgarten genutzt und ist im Bereich der geplanten Verkehrswege auch jetzt schon mit Wirtschaftswegen durchzogen.

Das Gelände ist topographisch bewegt und fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Der Höhenunterschied beträgt rund 10 Meter.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Vogelschutzgebiete oder Biotopkartierungen sind innerhalb und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ befindet sich westlich in rund 275 m Entfernung. Durch das Plangebiet wird das Landschaftsschutzgebiet nicht berührt.

3. Vorgaben, Planungsalternativen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) dargestellt.

1 Grundlagen:

(Z). 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

(G) 1.1.3. Ressourcen schonen

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden beachtet und berücksichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Dinkelscherben das Ziel, Wohnraum zu schaffen, um weiterhin seiner Funktion als Lebens- und Arbeitsraum gerecht zu werden.

Der bestehende Wohnraumbedarf begründet sich auf den zahlreichen aktuellen Bauanfragen und auf den zu prognostizierten Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2039, die dem Markt vorliegen (siehe hierzu Begründung, Ziffer 4). Die Lage des Baugebietes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung entspricht zudem den Vorgaben des Anbindegebotes und verhindert eine weitere Zersiedelung der Landschaft.

Der Bebauungsplan entspricht der Nachhaltigkeit durch die vorgesehene flächensparende und kompakte Bauweise. Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 und dem Ausschluss von Stein- und Schottergärten wird die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß auf den Grundstücken reduziert. Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Mit der festgelegten GRZ auf max. 0,3 wird auch dem bestehenden dörflichem Gebietscharakter entsprochen und setzt diesen fort. Zudem wurde eine effiziente und flächensparende Erschließung gewählt, um unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Die Planung berücksichtigt den Anforderungen des Klimaschutzes, da die Nutzung von erneuerbaren Energien durch die Solarenergie bzw. -thermie zugelassen wird.

3.2 Regionalplan Augsburg (Stand 03.03.2021)

Die Marktgemeinde Dinkelscherben ist gemäß des Regionalplans der Region Augsburg zusammen mit Zusmarshausen ein Doppelunterzentrum und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Darüber hinaus befindet sich der Markt Dinkelscherben innerhalb der Wirtschaftsregion A³. Durch die Bundesautobahn A 8 im Norden, die Bundesstraße 300 im Süden und die Zugstrecke Augsburg-Ulm ist Dinkelscherben an das ca. 25 Kilometer entfernte Oberzentrum Augsburg angebunden.

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Naturpark Westliche Wälder. Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch Planung nicht betroffen.

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen, die in der Planung berücksichtigt werden:

- RP 9 B V 1.1 (G): *„Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...].“*

- RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z): „Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.“
- RP BV 2.2 (Z): „Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.“

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben in der Fassung vom 18.04.1991 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Haus und Hofgarten mit Baum-Strauchpflanzung bzw. Dorfgebiet dargestellt.

Im Reparaturverfahren gemäß § 215a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB bleiben die Verfahrenserleichterungen bestehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss berichtigt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2 Flächennutzungsplan i. d. F. b. 18.04.1991, o. Maßstab.
Quelle: Markt Dinkelscherben

3.4 Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), Stand 2019

Im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderprogrammes wurde ein Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, um die Ortsmitte zu stärken und um die Ortsteile entsprechend dem Bedarf fortzuentwickeln.

Bezugnehmend auf die Bevölkerungsentwicklung ist auf Grundlage der Daten aus dem Jahr 2016 davon ausgegangen worden, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2034 geringfügig abnehmen wird. Dies kann mit neueren Prognosen jedoch widerlegt werden (s. Begründung Ziffer 4.1). Im Ergebnis empfiehlt das ISEK dem Markt Dinkelscherben den Mietwohnungsbau zu fördern, um ein Bevölkerungswachstum zu erzielen. Des Weiteren konnte festgestellt werden, dass die Bevölkerung altern wird (Stichwort: Demographischer Wandel). Hierbei spielt der Ausbau der Barrierefreiheit eine große Bedeutung. Im ISEK wurden auch die Innenentwicklungspotentiale im Bereich des Ortskernes untersucht, die in die Bedarfsprüfung (s. Begründung, Ziffer 4) eingeflossen sind. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden daher die Belange einer älter werdenden Bevölkerung untersucht (s. Begründung, Ziffer 4.1).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen des ISEKs nicht entgegensteht.

3.5 Planungsalternativen

Es wurden unterschiedliche Planungsalternativen hinsichtlich der Erschließung und der Begrünung des Baugebietes überprüft. Es wurde sich für die nun vorliegende Planungsvariante entschieden, da diese eine effiziente Erschließung des Baugebiets sicherstellt. Während im Norden das Baugebiet über eine Stich- und Ringstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen ist, gibt es im Süden zusätzlich eine Fuß- und Radwegeanbindung an den Ortsteil Ettelried.

Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Entscheidung zwischen den Alternativen, wie stark das Plangebiet nachverdichtet werden soll. Dabei wurden insbesondere die Grundstücksflächen, die Geschossigkeit, die Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Wohnungen betrachtet und entsprechend festgesetzt.

3.6 Planungsrechtliche Vorgaben / Verfahren

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach der neuesten Rechtsprechung dürfen Bebauungspläne nicht ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Damit begonnene Bebauungsplanverfahren, die ursprünglich gemäß §13b BauGB aufgestellt wurden, europarechtskonform zu Ende geführt bzw. geheilt werden können, wurde das Verfahren mit Beschluss vom 30.01.2024 in ein Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB übergeleitet.

Im Rahmen des Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP-Richtlinie wurde eine umweltbezogene Vorprüfung von Steinbacher-Consult, Stand 25.02.2024, durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt bzw. kein Umweltbericht zu erstellen ist. Allerdings ist ein Ausgleichsbedarf zu ermitteln (s. Textliche Festsetzung Ziffer 11). Dies entspricht der Regelung des § 215a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP-Richtlinie: Kommt die Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, kann das Verfahren ohne Umweltprüfung weitergeführt werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis gelangt ist, dass zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, jedoch ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Die ursprünglichen Verfahrenserleichterungen gemäß §13b BauGB bleiben im Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB weiterhin bestehen und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft:

Gemäß § 13a BauGB gilt entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Baufläche = ca. 15.942 m² GRZ = 0,3

Ca. 15.942 m² x 0,3 = ca. 4.783 m².

Damit weniger als 10.000 m² zulässige Fläche für Wohnnutzung.

Über das ausgewiesene Gebiet kann folgendes ausgesagt werden:

- Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Ettelried an.
- Das Planungsgebiet weist durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen und der festgesetzten Grundflächenzahl eine geringere Grundfläche als 10.000 m² auf.

Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen zum Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben, da diese Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB bestehen bleiben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung angepasst.

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

4. Bedarfsprüfung und Flächenerhebung

4.1 Bedarfsprüfung – Darlegung des Wohnbaulandbedarfes

Die Bedarfsprüfung und Flächenerhebung orientieren sich an den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 sowie an den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LEPs.

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung (Stand 2020)

Im Markt Dinkelscherben kann bis zum Jahr 2020 eine Zunahme in der Bevölkerungsentwicklung festgestellt werden.

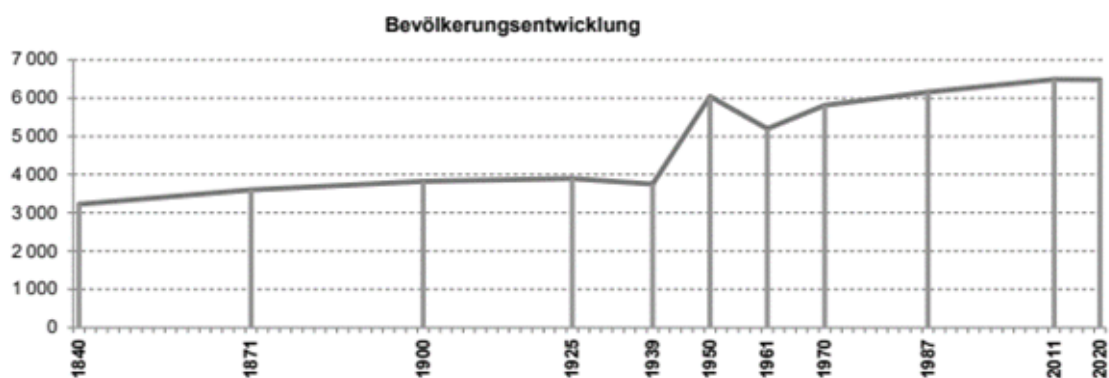


Abb. 3: Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Februar 2021): Statistik Kommunal 2021, Markt Dinkelscherben 09772131.

Wird die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Dinkelscherben mit dem vom Landkreis Augsburg verglichen, so kann festgestellt werden, dass im Raum Augsburg eine stetige Zunahme an Einwohnern erfolgte, während im Markt Dinkelscherben zeitweise kleinere Schwankungen festzustellen sind. Insgesamt ist die Bevölkerung im Markt Dinkelscherben in den letzten Jahren jedoch angestiegen.

Gemeinde: Dinkelscherben				Landkreis: Augsburg			
Gesamtbevölkerung (absolut)*				Gesamtbevölkerung (absolut)*			
	vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2020		vor 10 Jahren	vor 5 Jahren	31.12.2020
	6.509	6.517	6.477		240.068	245.600	255.900
Altersgruppe (%)				Altersgruppe (%)			
	1970	1987	31.12.2020		1970	1987	31.12.2020
unter 18	31,3	24,2	17,9	unter 18	30,1	21,5	17,8
18-65 Jahre	55,6	62,1	60,3	18-65 Jahre	58,7	65,4	61,3
über 65 Jahre	13,1	13,7	21,8	über 65 Jahre	11,2	13,1	20,9
Wanderungen (2020)				Wanderungen (2020)			
	Zuzüge (je 1.000 Ew.)	Fortzüge (je 1.000 Ew.)	Wanderungssaldo (abs.)		Zuzüge (je 1.000 Ew.)	Fortzüge (je 1.000 Ew.)	Wanderungssaldo (abs.)
	59	46	82		72	61	2.586
Bevölkerungsentwicklung (%)		Altersstruktur		Bevölkerungsentwicklung (%)		Altersstruktur	
	letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre	Billeter-Maß		letzte 10 Jahre	letzte 5 Jahre	Billeter-Maß
	-0,49	-0,61	-0,80		6,59	4,19	-0,73

* Referenzpunkt für die Angaben "vor 5 Jahren" und "vor 10 Jahren" ist der 31.12.2020.

Abb. 4: Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020. Quelle: Vitalitäts-Check, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Stand Mai 2024. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bevölkerungsentwicklung – Prognose bis zum Jahr 2039

Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2021) wurde die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Markt Dinkelscherben ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bevölkerung im Markt Dinkelscherben bis zum Jahr 2039 um rund 400 Einwohner zunehmen wird.

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2019	6 412
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	6 700
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	6 800
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent		
Insgesamt		5,9
unter 18-Jährige		1,3
18- bis unter 40-Jährige		-2,6
40- bis unter 65-Jährige		-8,6
65-Jährige oder Ältere		43,8

Abb. 5: Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2039. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (August 2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Dinkelscherben Berechnung bis 2039.

Überprüfung demographische Entwicklung und alternative Wohnraumangebote

Auf Grundlage der ermittelten Bevölkerungsentwicklung konnte festgestellt werden, dass die Bevölkerungszahl im Markt Dinkelscherben zunehmen, aber auch älter wird (Stichwort: Demographischer Wandel). Dies entspricht auch den Ergebnissen, die das ISEK des Marktes Dinkelscherbens festgestellt hat.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde deshalb überprüft, inwieweit eine Umsetzung von seniorenrechtlichen Wohnungsangeboten und dichtere Bauweisen an diesem Standort sinnvoll sowie erforderlich sind und welche Angebote im Markt Dinkelscherben alternativ zur Verfügung stehen:

Das vorliegende Baugebiet liegt im Ortsteil Ettelried von Dinkelscherben. Der Ortsteil ist stark vom ländlichen Raum geprägt und eignet sich daher weniger für die Ansiedlung der älteren Generation auf Grund der Entfernung zur überörtlichen öffentlichen Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Die ältere Generation, die im Ortsteil verbleibt, findet meist Unterkunft im Generationshaus. Die Nachfragen Auswärtiger sind geringer und richten sich grundsätzlich nach einer Einzelhausbebauung. Die Unterbringung der älteren Generation im Gemeindegebiet und auch der Unterkunft Alleinstehender findet überwiegend im Kernort Dinkelscherben statt. Im Kernort befindet sich das Altenheim und eine Wohnanlage „betreutes Wohnen“. Derzeit entsteht in zentraler Lage ein neues Gebäude mit „altersgerechten Wohnungen“. Bei einem weiteren Mehrfamilienhaus zentral gelegen, mit neun Wohnungen, die altersgerecht ausgestattet sind, wurde die Nutzung im Februar 2024 aufgenommen. Ein neuer Wohnkomplex mit 24 Wohnungen steht kurz vor der Fertigstellung. Zuletzt noch eine Sanierung mit Neubau von zwei Wohngebäuden, insgesamt 18 Wohnungen werden voraussichtlich bis spätestens 2025 fertiggestellt sein. Angebote für eine älter werdende Bevölkerung stehen im Markt Dinkelscherben zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend zur Verfügung. Von einer Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel Wohnraum überwiegend für die eigene Bevölkerung und für die heranwachsenden Generation sicherzustellen. Eine dichtere Bebauung würde den bestehenden dörflichen Charakter des Ortsteiles Ettelried verändern, was der vorliegenden Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen würde, der seine Festsetzungen an der bestehenden Bebauung orientiert. Von einer Festlegung von dichteren Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschosswohnungsbau) wird abgesehen, da bei maximal zulässiger Bebauung die Grundstücke im Hinblick auf den Stellplatzbedarf, der sich aus jeder Wohneinheit ergibt, voll ausgelastet sind. Der benötigte Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen wird an anderer Stelle im Markt Dinkelscherben Rechnung getragen. Aus den oben genannten Gründen wird weiterhin an der Wohnform von Einzel- und Doppelhausbebauung festgehalten.

Wohnbaulandbedarf nach der Flächenmanagementdatenbank des BLfU

Mit der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementdatenbank kann ein Wohnbaulandbedarf ermittelt werden. Der Wert des Wohnbaulandbedarfes ist im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde und des Landkreises zu sehen und zu bewerten.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfes

1. Kommune auswählen:

2. Grundlegenden Daten:

Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="6.657"/>	im Jahr:	<input type="text" value="2022"/>	<input type="button" value="Berechnung"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="5,9"/>	für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="461"/>	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<input type="text" value="2,169"/>	
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="234,0"/>	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung		
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="13,1"/>			

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:

4. Prognosezeitraum auswählen:

Prognoseergebnis für das Jahr:

Ab-/Zunahme der Einwohner:

Bedarf an Wohnungen: aus der Bevölkerungsentwicklung
und aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt:

Wohnbaulandbedarf (in ha):

steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl:

Abb. 6: Schätzung des Wohnbaulandbedarfes. Quelle: Flächenmanagementdatenbank, © Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Stand Mai 2024. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für den Markt Dinkelscherben ein Wohnbaulandbedarf für das Jahr 2039 von rund 11,7 ha besteht.

4.2 Überprüfung von Flächenpotentialen

Im Markt Dinkelscherben konnte ein Bedarf an Wohnraum bis zum Jahr 2039 festgestellt werden.

Im Jahr 2012 hat der Markt Dinkelscherben eine Ermittlung von Potentialflächen und eine Eigentümeransprache durchgeführt. Im Ergebnis haben die Erhebung und die Eigentümeransprache keinen Verkauf eines Baugrundstückes hervorgebracht. Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nun erneut die Flächenverfügbarkeit innerhalb der gesamten Marktgemeinde überprüft. Es wurden potentielle unbebaute Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und unbebaute Flächen im Innenbereich untersucht. Für den Ortsteil Ettelried konnte folgendes ermittelt werden:

- Gesamte Bauflächen: 16,54 ha (bebaubarer Innenbereich, Bebauungsplan, FNP)
- Davon unbebaut: 0,46 ha

Für das gesamte Gemeindegebiet wurden die im Jahr 2012 ermittelten, freien Bauflächen aktualisiert. Daraus ergibt sich folgendes:

- Baulücken 2012: 206 Grundstücke, teils auch Teilgrundstücke, da bereits bebaut
- Zwischenzeitl. bebaut bzw. Bauantrag genehmigt: 46 Grundstücke

Seit dem Jahr 2012 wurden Bebauungspläne erlassen:

1. Wohnbaugebiet Erw.Baumgärtle-Ost: 24 Bauplätze, davon 22 bebaut (Rechtskraft 2015)
2. Wohnbaugebiet Grünenbaindt: 9 Bauplätze, davon 8 bebaut (Rechtskraft 2017)
3. Wohnbaugebiet Breitenbronn: 20 Bauplätze, davon 10 bebaut (Rechtskraft 2019)

Auf die ermittelten Innenentwicklungspotentialen besteht von Seiten des Marktes Dinkelscherben kein Zugriff, da sich diese in Privatbesitz befinden.

Außerdem wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen überprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen auf diesen dargestellten Wohnbauflächen kein Zugriff. Von einer Herausnahme dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan wird zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen. Dies soll erst im Zuge einer Neuaufstellung überprüft und umgesetzt werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Flächenbedarf überwiegend im Privatbesitz befindet und die Gemeinde auf diese Flächen aktuell keinen Zugriff hat. Alternativstandorte zum aktuellen Bebauungsplan stehen nicht zur Verfügung.

4.3 Aktivierungsstrategie des Marktes Dinkelscherben

Da die Eigentümeransprache aus dem Jahr 2012 nicht den gewünschten Erfolg erzielt hatte, verfolgt der Markt aus dieser Erkenntnis heraus folgende Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen:

- Gebrauch machen von Vorkaufsrechten
- Ankauf von potentiellen Bauflächen sofern Angebote an den Markt ergehen
- Festlegen von Bauverpflichtungen
- Vertretbare Befreiungen von Bebauungsplänen zur Realisierung von Projekten der Nachverdichtung (Hinterlieger-Bebauung, Überschreitung Baugrenze, Überschreitung GRZ, GFZ etc.)
- Wahrnehmung einer Vermittlerrolle zwischen Angebot und Nachfrage

Im Kernort sind in den letzten vier Jahren durch Projekte der Nachverdichtung ca. 100 neue Wohnungen entstanden. Weiterhin wurden private Bauvorhaben verwirklicht (Anbau an bestehende Wohnhäuser, Aufstockung, Aktivierung von aufgegebenen Stallungen oder Stadel etc.). Hier kommt der Markt insoweit entgegen, indem er die Erschließung ermöglicht.

Förderprojekte zur Aktivierung von Leerständen, Sanierungshilfen etc. scheitern zum Großteil am behördlichen Aufwand und an den, zum Teil, mit einer Förderung verbundenen Auflagen.

4.4 Gesamtergebnis der Wohnbedarfsermittlung

Der Markt Dinkelscherben befindet sich im Landkreis Augsburg, der einen positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung im Markt Dinkelscherben hat. Die Prognosen zeigen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2039 stetig zunehmen wird.

Für den Markt Dinkelscherben konnte festgestellt werden, dass es eine bestehende Nachfrage an Wohnbauland gibt. Bis zum Jahr 2039 ist ein Wohnbaulandbedarf von rund 11,7 ha vorhanden, was ein Bedarf von rund 154 Wohnungen entspricht. Eine Entwicklung von den ermittelten Baulücken ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, da sich die Flächen im Privateigentum befinden und der Markt deshalb auf diese keinen Zugriff hat. Alternativflächen zum aktuellen Plangebiet, um den Bedarf an Wohnraum zu decken, stehen nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan-Nr. 62 Ettelried wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, den Bedarf nach Wohnraum durch ein vereinfachtes Verfahren zu decken. Ein umfangreiches Verfahren nach dem Flächenmanagement, würde diesem Ziel entgegenstehen.

5. Städtebauliche Ziele

Die Marktgemeinde Dinkelscherben ist laut Regionalplan ein zentraler Ort der unteren Stufe (= Doppelunterzentrum mit Zusmarshausen) und verfügt über moderne infrastrukturelle Einrichtungen. Auf Grund dieser Entwicklung ist eine gesteigerte Nachfrage an Wohnraum zu verzeichnen.

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Im Grund, Ettelried – Flurnummer 140“ soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Somit ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung sicherstellen und eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes. Es soll vorrangig eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung bei weitgehend freier Gebäudestellung entstehen.

6. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Als Gebietscharakter soll vorwiegen die „Wohnnutzung“ im Vordergrund stehen. Beherbergungsbetriebe entsprechen nicht der gewünschten Wohnnutzung und sind daher nicht zulässig.

Tankstellen sind aufgrund der Geruchsemissionen und der Lärmbelästigung durch zusätzliche Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen. Durch die großzügige Gestaltung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Parzellenaufteilung und Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden. Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nur max. eine Wohneinheit zulässig ist. Weiterhin wird für die künftigen Wohnbaugrundstücke ebenfalls auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen wird der von der Gemeinde angestrebte Gebietscharakter als attraktives Wohngebiet sichergestellt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Wandhöhe, Gesamthöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung und entsprechen dem vorhandenen Bedarf an Wohnungen.

Probleme mit übermäßigem ruhendem Verkehr wird durch die Festsetzung zur verbindlichen Umsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung auf dem eigenen Grundstück vermieden.

Für die Dachformen Walmdach, Zeltdach und Satteldach hat der Markt Dinkelscherben sich explizit ausgesprochen, um den künftigen Bauherrn genügend Freiraum zu lassen. Zudem steht die Festsetzung nur Satteldach und der Vorgabe einer Firstrichtung oft der Errichtung von energieeffizienten Gebäuden entgegen. Auch Fertighäuser sind oftmals anders konzipiert. Eine Umplanung generiert nicht unerhebliche Mehrkosten für die Bauherren. Daher gilt es für den Bebauungsplan, sowohl die vorhandene, ortstypische Bebauung aufzunehmen, aber auch in den Einklang mit energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bringen.

Die Festsetzung der Dachneigung von mind. 15 ° gilt für die Hauptgebäude, Widerkehren und Quergiebel. Für Gauben wird keine verbindliche Dachneigung aufgenommen.

8. Erschließung

Das Gebiet wird von Norden her über die „Von-Schnurbein-Straße“ erschlossen. Hierzu werden die westlichen Parzellen über eine Ringerschließung und die östlichen Parzellen über einer Stichstraße mit Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) erschlossen. Die Erschließungsstraßen haben eine Breite von mindestens 5,00 m.

Von Seiten der Gemeinde ist im Bereich der Parzellen 20 - 22 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dieser dient dazu, dass keine Hinterliegergrundstücke entstehen, sondern diese Parzellen über die geplante Stichstraße erschlossen werden.

Eine Zufahrt über ein bestehendes Grundstück ist daher nicht zulässig und widerspricht den Zielen der Gemeinde.

Eine Fußwegeverbindung wird darüber hinaus auch von Süden über einen Feldweg, der an die Seelachsstraße angebunden ist, nach Norden möglich sein. Über diesen Weg wird auch die Wartung des geplanten Regenrückhaltebeckens möglich.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der östlich verlaufenden Von-Schnurbein-Straße.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800l / min. über 2 Stunden bzw. mit 48m³ / h für zwei Stunden erforderlich.

9.2 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung sollte unterirdisch durch Erdkabel erfolgen. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren tragen.

9.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg, abzustimmen. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Oberflächenwasser / Starkregenereignis

10.1 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich.

Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

10.2 Rückhaltebecken für Außeneinzugsgebiet

Das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult hat für eine Außeneinzugsgebietsbetrachtung eine hydrologische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde die zu erwartende Abflussmenge für die Außeneinzugsgebiete für die Jährlichkeiten 20, 50 und 100 ermittelt. Demnach entwässert ein Großteil des Außengebietes aus westlicher Richtung in das zukünftige Baugebiet.

Durch das Ingenieurbüro Josef Tremel wurde ein Gutachten zur Bemessung eines Rückhaltebeckens für Außeneinzugsgebiet für den Ortsteil Ettelried im Jahr 2022 erstellt. Auf dieses wird verwiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet ausgebildet werden soll, damit das wildabfließende Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet bei Starkregenereignis kontrolliert zurückgehalten werden kann.

Aus diesem Grund ist ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich mit einem Rückhaltevolumen von max. 1.490 m³ vorgesehen. Zusätzlich sind westlich der Ortsrandeingrünung und im Norden entlang der Erschließungsstraße Bereiche für die Regelung von wild abfließendem Oberflächenwasser (z.B. Mulden oder Aufschüttungen) vorgesehen, die in Verbindung mit dem Regenrückhaltebecken eine kontrollierte Ableitung des Außengebietswassers sicherstellen.

Es ist vorgesehen, diese Bereiche zu begrünen und mit einer belebten Oberbodenschicht auszubilden. Die detaillierten Angaben zu den Entwässerungsanlagen werden im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung konkretisiert.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach der neuesten Rechtsprechung dürfen Bebauungspläne nicht ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Damit begonnene Bebauungsplanverfahren, die ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden, europarechtskonform mit dem Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB zu Ende geführt werden können, wurde eine umweltbezogene Vorprüfung von Steinbacher-Consult, Stand 25.02.2024, durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (s. Anlagen Teil H).

Die umweltbezogene Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt bzw. kein Umweltbericht zu erstellen ist. Allerdings ist ein Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Dies entspricht der Regelung des § 215a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP Richtlinie: Kommt die Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, kann das Verfahren ohne Umweltprüfung weitergeführt werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis gelangt ist, dass zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, jedoch ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Der Ausgleichsbedarf des Baugebietes wird ausführlich im Bericht Ausgleichsberechnung von Steinbacher-Consult, Stand 29.10.2024, dargestellt (siehe Anlagen Teil H), Bericht Ausgleichsberechnung, Steinbacher-Consult, Stand 29.10.2024).

Ausgleich A1 bis A3

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 31.684 WP kann über die gemeindeeigenen Ökokontos erbracht werden. Die gemeindeeigenen Ökokontoflächen befinden sich auf der Teilfläche der Flurstücksnummer 55 (Gemarkung Fleinhausen), auf der Teilfläche der Flurstücksnummer 63 (Gemarkung Fleinhausen) und auf der Teilfläche der Flurstücksnummer 807 (Gemarkung Häder).

Bei den Ökokontoflächen der Teilflächen der Flurstücksnummern 55 und 63 (Gemarkung Fleinhausen) gibt es den Plan „Bilanzierung der Ökokontoflächen“, Planfassung 03.07.2024, in dem die Pflegemaßnahmen und das Entwicklungsziel „mesophile Hecken“ bzw. artenreiches extensiv genutztes Grünland, festgelegt sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen für den Ausgleich teilweise von diesem Ökokonto abgebucht. Zur Erreichung des Entwicklungszieles "mesophile Hecke" bzw. "artenreiches extensiv genutztes Grünland" sind folgende Pflegemaßnahmen regelmäßig durchzuführen: Gehölzflächen bedarfsweise ausmähen bis zum Lückenschluss der Strauchkronen, maximal 1 x im Jahr für bis zu 5 Jahre. Wiesenflächen jährlich 2 x mähen, mit Abtransport des Mähgutes; 1. Schnitt: 15.- 30. Juni; 2. Schnitt: 15. August - 15. September.

Für den Ausgleich auf der Teilfläche der Flurstücksnummer 807 (Gemarkung Häder) gibt es den genehmigten Lageplan, Planfassung 15.05.2024, von dem der notwendige Ausgleich abgebucht wird. Zielzustand des Ökokontos ist eine mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese. Pflegemaßnahmen sind eine zweischürige Mahd zwischen 15.06. und 30.09. mit Mähgutabfuhr und Düngeverzicht; Verbot von Zwischensaat, Ansaaten, Narbenerneuerung, Kalkung und anderen Maßnahmen, die den Bestand verändern. Jährlich sind wechselnde Brache-Anteile in der östlichen Hälfte außerhalb des Schilfbestandes von ca. 15 % umzusetzen. Alle zwei Jahre ist der Schilfstreifen zu mähen, um Verbuschung zu verhindern.

Die Pflegemaßnahmen zur Sicherung des Ausgleiches für den vorliegenden Bebauungsplan sind dauerhaft vom Markt Dinkelscherben sicherzustellen.

Ausgleich zu rodende Hecken (A4)

Um das Baugebiet zu errichten, soll eine im Norden befindliche Fichtenreihen mit Hecken gerodet werden. Auf die Beantragung einer Rodungsgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen. Die Rodung der Hecken hat außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Die zu rodenden Hecken werden separat auf einer gemeindlichen Fläche ausgeglichen. Damit wird sichergestellt, dass der Art. 16 BayNatSchG in der Planung berücksichtigt wird. Der Eingriff in die Heckenpflanzung wird in die Ausgleichbilanzierung einbezogen. Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 164, Gemarkung Ettelried erfolgen. Der Standort und die umzusetzende Pflanzmaßnahme wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ausgleich der Hecken hat durch eine Ersatzpflanzung mit einem mesophilen Gebüsch / Hecke (Code B112) von 220 m² auf der Flurnummer 164, Gemarkung Ettelried, zu erfolgen

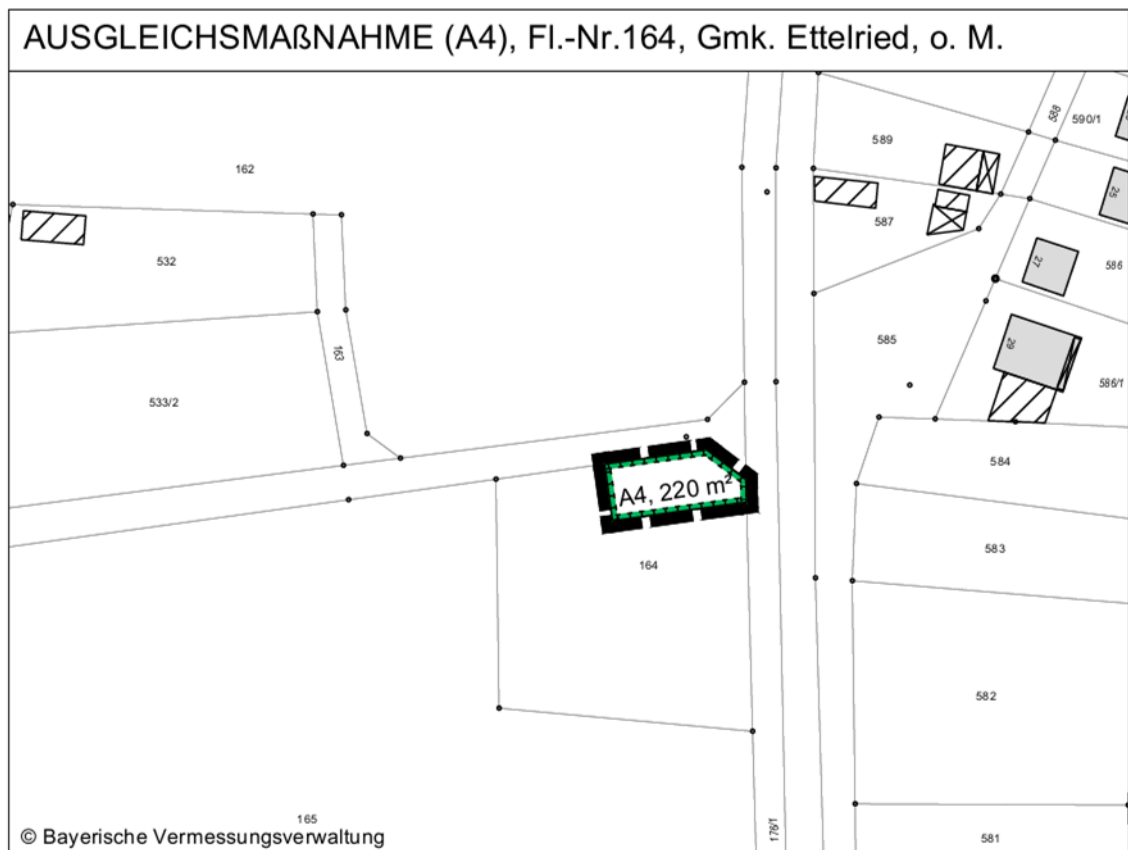


Abb. 7: Ausgleichsfläche Heckenpflanzung, © Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Stand Mai 2024. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Erhalt mittige Heckenpflanzung innerhalb des Baugebietes

Mittig des geplanten Baugebietes befindet sich eine naturschutzfachlich wertvolle Bestandshecke auf den Flurnummern 503 und 502, Gemarkung Ettelried, die mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt wird. Damit soll der bestehende naturschutzfachlich wertvolle Heckenbestand geschützt und zusätzlich zur Durchgrünung innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Bei Abgang ist diese Hecke gleichzeitig (mit heimischen Gehölzpflanzungen und mit Überhältern) nachzupflanzen. Der festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zwischen der Heckenpflanzung und der Baugrenze wurde ein Abstand berücksichtigt.

12. Flächen

Geltungsbereich	ca. 24.528 m ²	100 %
Bauflächen	ca. 15.942 m ²	65 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.344 m ²	18 %
Bestandsstraße	ca. 652 m ²	
Erschließungsstraße Baugebiet (neu)	ca. 3.452 m ²	
Geh- und Radweg	ca. 240 m ²	
öffentliche Grünflächen	ca. 4.100 m ²	17 %
davon Regenrückhaltebecken	ca. 992 m ²	
davon Versickerungsflächen	ca. 468 m ²	
Versorgungsflächen	ca. 91 m ²	<1 %
Fläche für Sichtdreieck	ca. 51 m ²	<1 %

13. Einwohner

Bei 22 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 40 Wohneinheiten für ca. 92 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

H) ANLAGEN

Gutachten für das Außengebietswasser:

Ingenieurbüro Tremel, Stand 21.12.2022: Erläuterungsbericht Berechnung Ortsteil Ettelried - Markt Dinkelscherben Rückhaltebecken für Außeneinzugsgebiet.

Baugrundgutachten:

GeoBüro Ulm GmbH, Stand 28.07.2017: Baugrundgutachten, Erschließung Markt Dinkelscherben OT Ettelried.

Umweltbezogene Vorprüfung:

Steinbacher-Consult. Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Stand 25.03.2024: Umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 2 BauGB, Markt Dinkelscherben, Neusäß.

Ausgleichsberechnung für das Baugebiet:

Steinbacher-Consult. Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Stand 29.10.2024: Ausgleichsberechnung, Bebauungsplan Nr. 61 „Im Grund, Ettelried – Flurnummer 140“ Ortsteil Ettelried Markt Dinkelscherben, Neusäß.