

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan Nr. 43, "Weiherfeld-Grünenbaindt" mit Grünordnungsplan

Teil C - Begründung

(Bet. der Öffentlichkeit und der TöB
gem. § 3(2) u. § 4(2) BauGB)

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



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

Fassung vom 02.05.2017

Umweltbericht:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Verfügbarkeit der Flächen	4
4. Städtebauliche Zielsetzungen, geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung	7
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung	8
7. Grünordnung	12
8. Immissionsschutz	13
9. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	13
10. Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB).....	14

Anlagen:

1. Umweltbericht vom 02.05.2017
Dipl. Ing. (FH) Landespflege H. Marz



1. Veranlassung

Seit Jahren besteht im Ortsteil Grünenbaindt eine zunehmende Nachfrage ortsansässiger Bauinteressenten nach Wohnbauflächen. Der Markt Dinkelscherben verfügte jedoch über keine für Wohnbebauung geeigneten Flächen, um der Eigenentwicklung des Ortsteiles gerecht werden zu können.

Die noch wenigen bebaubaren Flächen im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne befinden sich in privatem Eigentum und stehen nicht zum Verkauf. Der Innen-/Altortsbereich von Grünenbaindt steht als historisch gewachsene Siedlungsfläche unter Ensembleschutz und kann baulich nicht weiter verdichtet werden.

Das im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesene Baulandpotential ist bis auf einzelne, nicht verfügbare private Bauflächen, ausgeschöpft.

Mit der Verkaufsbereitschaft der vorliegend überplanten Flächen bot sich dem Markt Dinkelscherben durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit der bestehenden Baulandnachfrage nachkommen zu können.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des heutigen geschlossenen Ortsbereiches von Grünenbaindt und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestalterischer Bedeutung ausgewiesen.

Mit Beschluss vom 29.09.2015 wurden durch den Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43, Weiherfeld - Grünenbaindt, zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beschlossen.

Nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden.

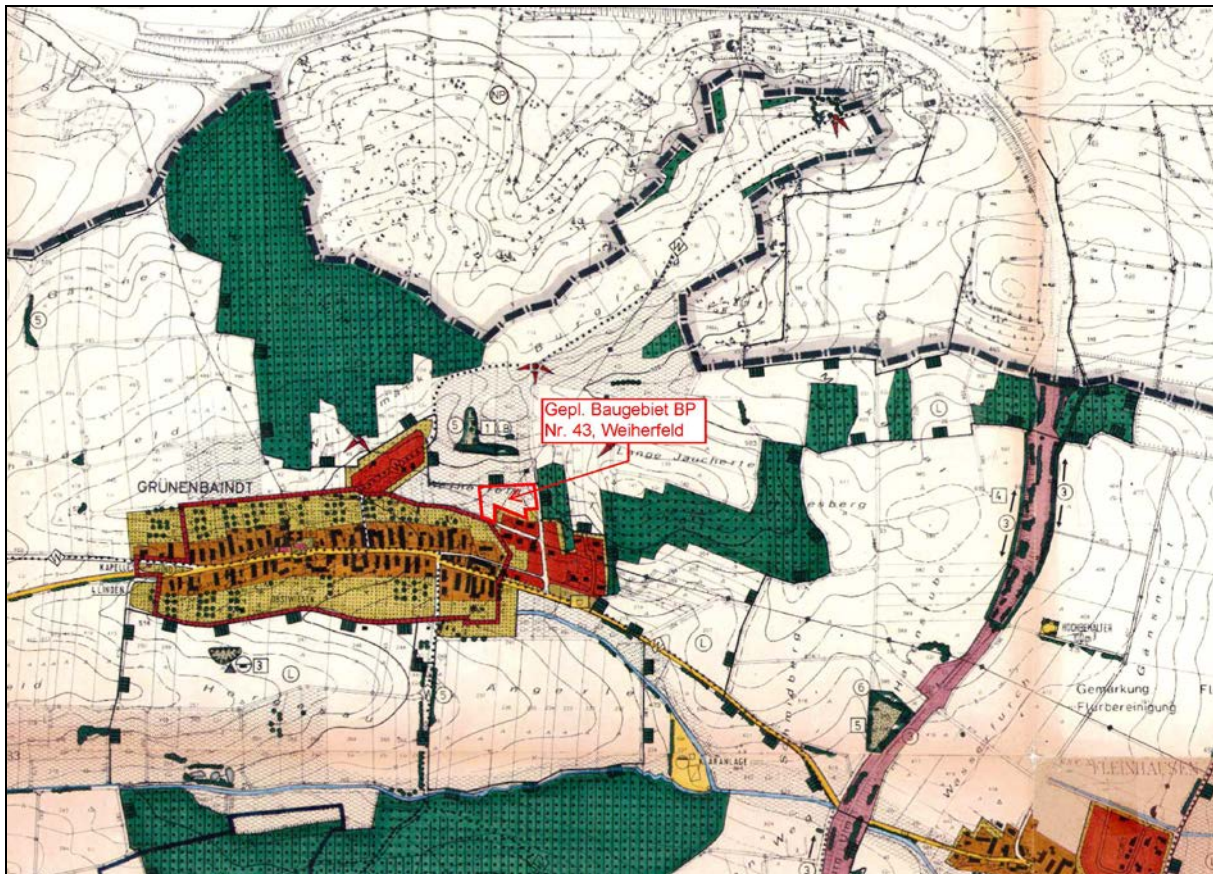


Bild 1: Auszug rechtswirksamer FNP mit geplantem Baugebiet BP Nr. 43, Weiherfeld

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Verfügbarkeit der Flächen

3.1 Lage

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grünenbaindt in einer nach Süd bis Südwest gerichteten Hanglage, mit einer mittleren Hangneigung von ca. 12 % - 13 %.

Es beinhaltet die Fl. Nr. 152 und 154, Gesamtfläche, die südliche Teilfläche der Fl. Nr. 153 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 162 und 162/1, jeweils Gemarkung Grünenbaindt.

Im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an, im Süden und Südosten das Baugebiet Nr. 11, Grünenbaindt Ost und im Südwesten der unter Ensembleschutz stehende Altortbereich. Durch einen Wirtschaftsweg getrennt schließt sich im Osten ein kleines Waldstück an. Im Westen befinden sich eine Streuobstwiese und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandbewirtschaftung) mit einem ehemaligen Fahrsilo. Das Fahrsilo wird bereits seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt und befindet sich in baulich schlechtem Zustand. Es ist damit immissionsschutzfachlich nicht mehr relevant. Der Abstand des Fahrsilos (Ostrand) zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt rd. 28,0 m.



3.2 Größe u. Beschaffenheit

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,740 ha.

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt (Grünlandbewirtschaftung). Im Nordosten befinden sich 3 kleine landwirtschaftliche Überdachungen/Geräteunterstellmöglichkeiten, die im Zuge der künftigen Bebauung entfernt werden. Südlich der Überdachungen, an einem leichten Böschungssprung von ca. 0,60 m Höhe, befindet sich eine kleine Gehölzgruppe, die für die künftige Erschließung und Bebauung ebenfalls entfernt werden muss.

Von Südwest nach Nordost wird das Plangebiet von einer 20 KV-Stromfreileitung der LEW gequert. Um keine Einschränkungen in der Bebaubarkeit hinnehmen zu müssen, erfolgt eine Teilverkabelung der Freileitung. Entsprechende Planungsvarianten mit Erdverkabelung liegen seitens des Netzbetreibers bereits vor. Die endgültige Umsetzung ist Gegenstand der Abstimmungen zur Erschließungsplanung

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine bestehende Erschließungsstraße an, die Wittumstraße, über die auch die künftige Baugebieterschließung geplant ist. Im Osten grenzt als Verlängerung der Weiherlohstraße (Anliegerstraße) ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg an.

Ca. 25 m östlich der Baugrenze der Parzellen Nr. 6 und 7, abgetrennt durch den landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Weiherlohstraße, befindet sich geschlossener Waldbestand. Für ggfls. auftretende Sach- oder Personenschäden durch Astwurf oder umstürzende Bäume wird seitens des Waldbesitzers oder des Marktes Dinkelscherben, über die übliche Verkehrssicherungspflicht hinaus, keine Haftung übernommen. Der gewählte Sicherheitsabstand von ≥ 25 m zwischen zulässiger Bebauung und vorhandenem Waldrand entspricht dem für vergleichbare Fälle üblichen Erfahrungswert, eine einschlägige gesetzliche Regelung mit konkreten Abstandsangaben gibt es derzeit in Bayern nicht.

Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung mit gutachterlicher Beurteilung, Dat. 05.03.2015, durchgeführt. Hierzu wurden 3 Baggerschürfe bis in eine Tiefe von rd. 4,10 m unter Geländeoberkante entlang der neu geplanten Erschließungsstraße erstellt.

Die Bodenaufschlüsse zeigten unter einer ca. 0,30 m dicken Mutterbodenschicht gering tragfähige, stark wasserempfindliche sandige, schluffige und auch tonige Schichten. Die Böden sind nur sehr gering wasserdurchlässig bis nahezu wasserundurchlässig. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Hinweise auf Grund- oder Schichtwasser wurden nicht festgestellt. Schichtwasserausbildungen nach längeren Regenperioden können jedoch nicht ausgeschlossen werden.



Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist sowohl mit Streifenfundamenten als auch mit einer Plattengründung gegeben. Bei flächenhaften Gründungen wurde ein Bodenaustausch empfohlen. Das Gutachten liegt im Rathaus des Marktes Dinkelscherben zur Einsicht auf.

Den Bauwerbern wird empfohlen für den konkreten Einzelfall einen Gutachter/ Geotechniker hinzuziehen.

3.3 Verfügbarkeit

Die Plangebietsfläche wird bzw. wurde durch die Gemeinde erworben und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Mit dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist eine gezielte, am Bedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte Vermarktung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Durch Vereinbarung einer Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf durch die Gemeinde, wird die zeitnahe Realisierung gesichert und die Entwicklung von Baulücken vermieden.



Bild 2: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum



4. Städtebauliche Zielsetzungen, geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen, Bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt in exponierter, aus südlicher bis südwestlicher Blickrichtung in der Fernwirkung gut einsehbarer Hanglage. Städtebauliche Zielsetzung ist, durch eine lockere Bebauung, angelehnt an das bestehende dörfliche Ortsbild, eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen. Dementsprechend wurden z. T. auch enger gefasste Regelungen zur baulichen Gestaltung, wie z. B. Dachform, Dacheindeckung, usw. gewählt.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und enthält 7 kleinere bis mittelgroße Baugrundstücke, mit Grundstückgrößen zwischen ca. 545 m² bis ca. 750 m². Dies entspricht der im allgemeinen bevorzugt nachgefragten Größe. Am östlichen Ende des Baugebietes ergeben sich bedingt durch den notwendigen Sicherheitsabstand zu den angrenzenden Waldflächen zusätzlich zwei etwas größere Bauparzellen (Nr. 6 u. 7) mit einmal rd. 900 m² und einmal knapp über 1.000 m² Grundstücksfläche. Die hierbei im Osten sich ergebenden relativ großen Gartenflächen eignen sich z. B. gut für die Anlage einer Obstbaumwiese oder sonstiger naturnaher Gartengestaltung und sind gerade im ländlichen Raum immer wieder gefragt.

Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum. Nicht vorrangig der Wohnnutzung dienende, evtl. die Wohnnutzung störende und nicht der vorgesehenen Kleinteiligkeit des Gebietes entsprechende Anlagen und Nutzungen wurden deshalb ausgeschlossen. Hierzu gehören z. B. Anlagen für Tierhaltung oder Kleintierhaltung, die auch nicht als Nebenanlagen zugelassen sind.

Im Plangebiet zugelassen sind in Weiterführung des dörflichen Charakters des Ortsteiles Wohnbebauung und nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin können als Ausnahme zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Pension) und nicht störende Gewerbebetriebe. Mit der Einschränkung auf nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und nicht störender Gewerbebetriebe verbleibt der Gemeinde eine Steuerungsmöglichkeit nur mit dem Charakter des Gebietes verträgliche Betriebe zuzulassen.

Auf Grund der gut einsehbaren exponierten Hanglage des Gebietes, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und dem vorgelagerten, unter Ensembleschutz stehenden alten Dorfkern, wurde zur Wahrung des noch relativ intakten Dorf- und Landschaftsbildes die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen nicht zugelassen, auch nicht verfahrensfreier Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO.

In der nördlichen, am stärksten exponierten Bauzeile, wurde nur Einzelhausbebauung zugelassen, in den Parzellen 6, 7, 8 und 9, östlich und südlich der Erschließungsstraße A Einzel- und Doppelhausbebauung. Nicht zugelassen wurden die weiteren möglichen Nutzungen der Nr. 2 u. 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO wie Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese u. a. auf Grund ihres Besucherverkehrs nicht mit dem angestrebten, über eine Stichstraße erschlossenen verkehrsberuhigten Charakter des Gebietes vereinbar sind.



Ebenso nicht zugelassen wurden von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Das Plangebiet ist weder von der Topographie noch aus der örtlichen Lage und der Erschließungssituation für derartige Nutzungen geeignet.

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch Angabe einer Baugrenze geregelt. Die max. zulässige Grundflächenzahl wurde im Sinne einer lockeren Hangbebauung mit 0,35 festgesetzt. Anstelle der Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wurde auf Grund der ausgeprägten Hanglage des Baugebietes, zur Regelung der Bauhöhe, die max. zul. Traufhöhe und die max. zul. Gebäudehöhe festgesetzt.

Die ausgeprägte Hanglage erfordert besondere Sorgfalt bei der Gebäudeplanung. Eine beispielhafte Gebäudestaffelung wurde in den zur Bebauungsplanzeichnung erstellten Schnitten (III. Sonstige Hinweise) dargestellt.

4.2 Höhenentwicklung

Im Sinne einer klassischen Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, wurde die max. zul. bauliche Gesamthöhe (= OK First) des Hauptbaukörpers auf 8,70 m begrenzt, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des jeweiligen Baukörpers. Die max. zulässige Traufhöhe wurde auf 4,25 m begrenzt, ebenfalls bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG).

Die max. zulässige RFB EG wurde in Bezug zur vorhandenen natürlichen Geländehöhe bzw. Fahrbahnoberkante der künftigen Erschließungsstraße festgesetzt. Für die nördlich, d. h. oberhalb der Erschließungsstraße A liegenden Gebäude mit +0,50 m ü. OK natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der hangseitigen Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers und für die unterhalb, d. h. südlich der Erschließungsstraße A liegenden Gebäude (Parzellen 8, und 9), mit +0,35 m über OK des gebäudeseitigen Fahrbahnrandes, gemessen in der Mitte der dem Fahrbahnrand zugewandten Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die vorhandenen Anliegerstraßen Weiherlohstraße und Wittumstraße sowie die neu geplante Erschließungsstraße A erschlossen. Die Weiherlohstraße bindet direkt an die innerörtliche Hauptverkehrsachse, die St.- Leonhard-Straße an.

Die neu geplante Erschließungsstraße A wird als Stichstraße ausgebildet und erhält als Mischverkehrsfläche eine Querschnittsbreite von 5,50 m. Am Bauende erhält sie eine Wendeanlage gemäß Bild 56 der RAS 06, ausreichend für das Wenden von Fahrzeugen bis



9,0 m Länge (z. B. 2-achsiges Müllfahrzeug), mit einmaligem Zurücksetzen. Die Längsneigung wird nach der straßenbautechnischen Vorplanung bei ca. 7,5 % - 8 % liegen.

Private Grundstückseinzäunungen sind gegenüber dem Rand öffentlicher Verkehrsflächen um 0,50 m zurückzusetzen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikations- und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist über die Wittumstraße vom bestehenden Ortsnetz aus gesichert. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung, Schmutzwasser

Die Entwässerung im OT Grünenbaindt erfolgt überwiegend im Mischsystem, mit einem Regenüberlauf am südöstlichen Ortsende. Nach den bei der Gemeinde vorliegenden hydraulischen Berechnungen zum nachfolgenden Kanalnetz zum Baugebiet zeigt sich, dass an einzelnen Stellen im vorhandenen Netz wohl abflussschwache Bereiche vorliegen, ein Anschluss des Baugebietes an das bestehende Mischsystem unter max. Vollauslastung des Systems aber gerade noch möglich wäre. Ein Überstauen des Kanales, mit Wasseraustritt aus den Kanaldeckeln, ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen im vorhandenen Mischwassernetz wurde jedoch entschieden, die Entwässerung der Neubauflächen im Trennsystem vorzunehmen.

Die anfallenden geringen Schmutzwassermengen werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird, nachdem eine Versickerung nicht möglich ist (s. Ziff. 3.2) über Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt in die Regenwasserentlastung, den Graben Fl. Nr. 163, eingeleitet. Das derzeit im unbebauten Grundstück anfallende Oberflächenwasser fließt heute ungedrosselt in den vorhandenen Flurgraben Nr. 163.

Ergänzend erfolgte durch den Markt Dinkelscherben eine Überprüfung des westlich des Baugebietes vorhandenen Kanalsystems für die Bereiche Wittumstraße – Burgfeldstraße. Die Burgfeldstraße entwässert im Trennsystem. Der Übergang Trennsystem Burgfeldstraße – Mischsystem Wittumstraße befindet sich in der Einmündung Wittumstraße/ Burgfeldstraße. Die Überprüfung ergab mehrere Fehlschlüsse in der Burgfeldstraße, in denen Regenwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Ebenso fließt auf Grund eines etwas zu hohen Grünstreifens teilweise Oberflächenwasser aus dem Straßengrund in den Schmutzwasserkanal. Die Fehlschlüsse werden zeitnah beseitigt und der Grünstreifen nachgearbeitet, so dass künftig kein Fremdwasser mehr in den Schmutzwasserkanal gelangt. Dies wird den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wittumstraße deutlich entlasten.



Niederschlagswasser

Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen der örtlichen Vorflut, Graben Fl. Nr. 163 südlich der Wittumstraße, wird unverschmutztes Oberflächenwasser dezentral über Retentionszisternen in den Grundstücken zurückgehalten und nach Abklingen des Regenereignisses gedrosselt in die örtliche Vorflut abgeleitet.

Nach erster überschlägiger Berechnung kann pro Grundstück ein Drosselwasserabfluss von ca. 0,1 l/s zugelassen werden, ausgehend von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung und einem Retentionsvolumen von ca. 5 m³ pro Grundstück.

Die Retentionszisternen werden im Rahmen der Baugebieterschließung durch einen Fachplaner hydraulisch bemessen, durch die Gemeinde mit den Erschließungsanlagen hergestellt und zusammen mit dem Grundstück an die Bauinteressenten verkauft. Dies gewährleistet eine technisch einwandfreie Ausführung.

Das für die Bemessung der Retentionszisternen anzusetzende Regenereignis und die zu wählenden Abflussparameter sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abzustimmen. Soweit erforderlich ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.

Damit wird sichergestellt, dass für die Unterlieger am Graben Fl. Nr. 163 durch das Vorhaben keine nachteiligen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen entstehen. Mit dem Bau einer zusätzlichen Hochwasserentlastung an der Einleitung des offenen Grabens in den Regenwasserkanal am Ostende des Grabens im Jahre 1999, wurde der Oberflächenwasserabfluss nochmals verbessert. Derzeit sind auch bei Starkregen keine Überstauungen oder Auffälligkeiten im Graben bzw. bei der Regenwasserableitung bekannt.

Auf die Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den "Ergänzenden Hinweisen" zur Satzung wird verwiesen.

Hangwasser, Grund-/Schichtwasser

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlich des Baugebietes liegenden Hangflächen wird durch eine Mulde mit talseitiger leichter Aufwallung entlang dem Nordrand des Baugebietes abgefangen. Mulde mit Aufwallung werden innerhalb der nördlichen Ortsrandeingrünung angelegt. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Zugang für Pflege und Unterhalt ist von der Weiherlohstraße aus möglich. Das Niederschlagswasser wird über einen kombinierten Muldeneinlauf mit Absetzraum gesammelt und in einer Verrohrung entlang der Westgrenze der Parzelle 4 dem Regenwasserkanal des Baugebietes und der örtlichen Vorflut, dem Graben Fl. Nr. 163, zugeleitet. Der über Privatgrund führende Anschluss an den Regenwasserkanal wird über eine Dienstbarkeit abgesichert. Die entsprechende Detailplanung und ggfls. Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung, erfolgt im Zuge der technischen Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die Aufwallung mit Regenwasserableitung wird im Rahmen der Baugebieterschließung fachgerecht hergestellt.



Der Schutz vor Oberflächenwasser aus den Grundstücken selbst obliegt den jeweiligen Grundstückeigentümern. Auf die ergänzenden Hinweise zur Satzung wird verwiesen. Grundwasser wurde bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen nicht angetroffen, mit dem Auftreten von Hangschichtwasser ist bei länger anhaltenden Regenfällen jedoch zu rechnen.

Wasserversorgung, Brandschutz

Für die Wasserversorgung kann die in der Wittumstraße bereits vorhandene Wasserleitung entsprechend verlängert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob ein Ringschluss mit der in der Weiherlohstraße bis Haus Nr. 10 vorhandenen Leitung sinnvoll ist.

Die grundsätzliche Löschwasserversorgung ist mit dem Anschluss an das kommunale Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach DVGW-Arbeitsblatt W331 auszubauen. Ortsüblich kommen i. d. R. Unterflurhydranten zur Ausführung. Die Anordnung der Löschwasserhydranten und die eventuelle Notwendigkeit von Überflurhydranten, ist zur Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des in Grünenbaindt vorhandenen Versorgungsnetzes der LEW.

Straßenbeleuchtung

Maste der Straßenbeleuchtung sollen in der Hinterkante Fahrbahnrandeinfassung oder dem dahinterliegenden Privatgrund errichtet werden, um den Straßenquerschnitt nicht einzuengen. Notwendige Schaltkästen für Strom und Telekommunikation sind auf Privatgrund, mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt, herzustellen.

Gasversorgung

Gasversorgung ist im weiteren Umfeld des Baugebietes gemäß digitaler Planauskunft nicht vorhanden. Der zuständige Gasversorger wird im Bebauungsplanverfahren zur Information über das Erschließungsvorhaben beteiligt.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



5.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Das Baugebiet wird von Südwest nach Nordost von einer 20 KV-Freileitung der LEW überquert. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird die Freileitung durch eine Erdverkabelung außerhalb der Bauflächen ersetzt. Entsprechende Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger ist bereits erfolgt, zwei Varianten für die Erdverkabelung liegen vor und werden derzeit geprüft. Einschränkungen in der Bebaubarkeit der Grundstücke durch die vorhandene Freileitung werden damit vermieden. Eine Bebauung der Grundstücke innerhalb der Schutzzone der bestehenden Freileitung ist erst nach Umlegung/Erdverkabelung der Freileitung möglich.

6. Grünordnung

Das Plangebiet liegt nahezu am westlichen Rand des Zusammentales im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Es liegt am Fuß einer exponierten Hangfläche und grenzt an örtliche Feldwege und Erschließungsstraßen an. Im landschaftlichen Umgriff schließen landwirtschaftliche Flächen nach Norden, nach Südwesten und eine Waldfläche nach Osten an. Südlich schließen einige Wohngärten an.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Naturraum und Talraum von Westen bis Norden notwendig. Es werden neben Bäumen auch Strauchhecken vorgesehen, um einen funktionierenden Sichtschutz mit Wirkung in den Landschaftsraum zu erreichen.

Nach Osten grenzt eine mit Hochwald bestockte Waldfläche "Am Burgfeld" an. Im Südosten und Süden zur bestehenden Wohnbebauung wirken begrünte Gartenflächen und die Baukörper der Wohnbebauung als optische Abschirmung.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung in einer maßstabsgerechten Relation zu den Baukörpern der Wohnhäuser in die freie Landschaft und einer guten Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen im Osten und Süden.

Kartierte Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung als selbständige Anlage beigefügt ist.

Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft zur Umsetzung des Vorhabens, wird über die in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen aus dem Ökoflächenkataster des Marktes Dinkelscherben auf Flur Nr. 858 und 859/1, Gemarkung Dinkelscherben, erbracht. Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht 0,259 ha.



7. Immissionsschutz

7.1 Schalltechnische Untersuchung

Anlagen oder Einrichtungen im weiteren Umfeld des Plangebietes, die eine schalltechnische Untersuchung erfordern, sind nicht bekannt. Die Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt, der St.-Leonhard-Straße kann als gering bezeichnet werden. Der kürzeste senkrechte Abstand von der südwestlichen Ecke des Baugebietes bis zur St.-Leonhard-Str. beträgt rd. 120 m.

7.2 Sonstige Emissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen kann eine Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden und ist, soweit sie aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammt, zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Ca. 28 m westlich des Plangebietes befinden sich zwei ehemalige Fahrsilos eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Silos befinden sich in baulich relativ schlechtem Zustand und werden bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Bei der Neuerrichtung von Fahrsilos, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, ist nach aktuell geltender Regelung (Stand 03/2016) ein Abstand von mindestens 50 m bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten.

8. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Grünenbaindt:

- Gesamtfläche: Fl. Nr. 152 und Fl. Nr. 154
- Teilfläche: Fl. Nr. 153, Fl. Nr. 162 und Fl. Nr. 162/1



9. Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

9.1 Planungsstatistik

♦ Bruttobaufläche (= Gesamtfläche Plangebiet) rd.	0,740 ha = 100,0%

♦ Nettobaufläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, inkl. private Eingrünung) rd.	0,594 ha = 80,3 %
♦ Verkehrsfläche rd.	0,081 ha = 10,9 %
♦ Ortsrandeingrünung, Anteil öffentlich, rd.	0,065 ha = 8,8 %
<hr/>	
Gesamtfläche	0,740 ha = 100%
<hr/>	

9.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Augsburg mit Sachgebieten
1. Regierung von Schwaben
2. ADBV Augsburg
3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmalpflege
5. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
6. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg
7. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Augsburg
8. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
10. LEW Verteilnetz GmbH
11. Schwaben Netz GmbH

Markt Dinkelscherben, den 02.05.2017