

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

zum
Bebauungsplan Nr. 15, Söldnerfeld West
mit Grünordnungsplan

Fassung vom 24.06.2025,
redaktionell geändert 22.07.2025

Markt Dinkelscherben, den 24.07.2025

.....
(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)



1. Anlass, Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der dringend erforderlichen Deckung der bestehenden starken Nachfrage nach Bauflächen insbesondere auch durch ortsansässige Bauwerber.

Das Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde in der westlichen, an die St 2027 angrenzenden Hälfte, als Mischgebiet ausgewiesen und in der östlichen Hälfte als Wohngebiet.

Die Gemeinde verfügt im gesamten Gemeindegebiet über keine für den Wohnungsbau geeigneten Bauflächen mehr. Leerstände oder nutzbare Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind ebenfalls nicht verfügbar. Es bestehen für die Gemeinde auch keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Über ein Investorenmodell wurden die jetzt überplanten Flächen für eine Wohnbebauung verfügbar. In der Sitzung am 12.11.2019 fasste der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss des Marktes den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Für die Durchführung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen.

Mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes Söldnerfeld kann der bestehenden Nachfrage entsprochen werden und wird durch den Verbleib junger Familien im Ort die vorhandene Struktur gestärkt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Dinkelscherben, verkehrsgünstig in noch fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und noch ausreichend ortsnahe für die im Hauptort vorhandenen zentralen Einrichtungen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes als eigenständiger Bestandteil in Anlage 1 beigelegt. Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aus der Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden insbesondere die einschlägigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sowie Menschen geprüft und möglicherweise bestehende Wechselwirkungen innerhalb dieser Schutzgüter.

Auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind keine kartierten Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsformen oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzungen aufweisen. Die zur Bebauung überplanten Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich durch die damit verbundene Flächenversiegelung für Erschließung und Bebauung deutliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und mittlere Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Auswirkungen auf den



Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden auf Grund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der mittleren Bedeutung im Naturhaushalt von mittlerer Erheblichkeit sein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen minimiert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den Grünbestand am westlichen Rand, die vorhandenen Siedlungsgärten am nördlichen Rand und die geplanten Pflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen minimiert.

Bzgl. künftiger Immissionsbelastungen aus der westlich angrenzenden Staatsstraße St 2027 und der nördlich liegenden Bahnlinie (Hauptstrecke Ulm – Augsburg – München) wurde für das Baugebiet eine schalltechnische Untersuchung erstellt, mit Vorschlägen zur Kontingentierung der Lärmemissionen, Hinweisen zur Grundrissorientierung und Bauausführung. Entlang der Westgrenze des Baugebietes wurde die Errichtung einer i. M. 3,0 m hohen Lärmschutzanlage festgesetzt. In der Zusammenfassung kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen aus emissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet bestehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können hergestellt werden.

Zur Kompensation der Eingriffswirkung wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf von rd. 14.380 m² wird durch Abbuchung von bestehenden Ökokontoflächen (Fl. Nr. 350, Gemarkg. Goldbach, Gde. Kammeltal und Fl. Nr. 552, Gemarkg. Zusmarshausen) sowie Sicherung und Entwicklung der Fläche Fl. Nr. 783, Gemarkg. Kemnat, Markt Burtenbach.

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand des Gebietes nicht oder nur sehr gering verändert. Bei der Fortführung der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre die naturschutzfachlich eher geringe Bedeutung der Grünlandflächen erhalten geblieben. Die nutzungsbedingte Belastung der Böden und des Schutzgutes Wasser mit Pestiziden und Düngemittel hätte sich nicht verringert oder in einer für die Schutzgüter günstigen Weise verändert.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Planvorhabens für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen und Einstellung der Planunterlagen ins Internet auf der Homepage der Gemeinde. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit der Erörterung der Planung. Nach Beratung und Abwägung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Fortschreibung der Planung wurde der durchgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie dem Ergebnis der schalltechnischen und baugrundgutachterlichen Untersuchungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde im Internet öffentlich zugänglich gemacht. Auch hierbei bestand wieder die Möglichkeit der Erörterung der Planung. Nach Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde der in Einzelpunkten fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes



gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit angemessen verkürzter Frist öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen wurden nur noch zu den geänderten Punkten zugelassen.

Die jeweilige öffentliche Auslegung und Einstellung der Unterlagen ins Internet wurde fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde auch auf die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen.

Stellungnahmen der Bürger gingen zum Vorentwurf von Unterliegern zum Baugebiet bzgl. des Themas Oberflächenentwässerung, Regenwassermanagement und Starkregen ein und im Entwurf zur Baudichte allgemein und max. zul. Bauhöhe bei den Mehrfamilienhäusern am Nordostrand. Zur zweiten Auslegung des fortgeschriebenen Entwurfes gingen keine Stellungnahmen seitens der Bürger mehr ein.

Bzgl. der Oberflächenentwässerung und des Regenwassermanagements wurde zum Bebauungsplan eine entwässerungstechnische Untersuchung erstellt, mit Nachweis des Oberflächenwasserabflusses anhand eines Geländemodells, aktuelle Berechnung der Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalnetzes mit den heute anzusetzenden Parametern ((Starkregen) sowie Ermittlung und Bemessung der notwendigen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im bestehenden und neu zu erstellenden Kanalnetz. Die entwässerungstechnischen Unterlagen wurden als ergänzende Information mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt bzw. auf der Homepage der Gemeinde zu jedermanns Einsicht eingestellt.

Im Ergebnis ergaben die entwässerungstechnischen Berechnungen, dass das künftig anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet nur gedrosselt in das nachfolgende Kanalnetz abgegeben werden darf. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten, das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen wird über einen Stauraum Kanal gedrosselt an das nachfolgende Kanalsystem abgegeben. Auf das Baugebiet einwirkendes Oberflächenwasser aus Außeneinzugsbereichen fällt nach den gegebenen topographischen Verhältnissen nahezu keines an (Geländemodell).

Insgesamt kam die entwässerungstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Baugebietes, mit Umsetzung der in der Untersuchung dargestellten Maßnahmen, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Kanalnetz und die Unterlieger haben wird und eher eine Entlastung bei extremen Ereignissen bewirkt, da die Rückhalteräume unter Berücksichtigung des Klimawandels auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen werden, im Gegensatz zu den früheren wesentlich kleineren Bemessungsansätzen.

Die max. zul. Bauhöhe bei den Mehrfamilienhäusern im Nordosten (WA 3) wurde auf den Bürgereinwand hin um 2,0 m reduziert.

4. Ergebnis der Behördenbeteiligung (TöB) und ihre Berücksichtigung

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Benachrichtigung per E-Mail über die Bereitstellung der Unterlagen zum Abruf im Internet und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats. Insgesamt wurden einschließlich Nachbargemeinden 28 TöB beteiligt.



Seitens der TöB bestand nach Abwägung über die zum Vorentwurf eingebrachten Hinweise und Fortschreibung des Bebauungsplanes zum Entwurf, Fassung 28.01.2025, im wesentlichen Einverständnis mit der Planung. Zum nach Abwägung in Einzelpunkten nochmals fortgeschriebenen Entwurf, Fassung 24.06.2025, wurden die davon betroffenen TöB gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Landratsamt mit Sachgebieten, Regierung von Schwaben, staatliches Bauamt Augsburg, LEW-Verteilnetz) nochmals beteiligt.

Seitens des Landratsamtes wurden hierzu noch redaktionelle Anmerkungen gemacht, seitens der weiteren beteiligten TöB bestanden keine Einwände.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf umfassten vor allem Punkte bzgl. rechtsklarer Formulierungen in den textlichen Festsetzungen, Ergänzungen zur schalltechnischen Untersuchung insbesondere des Schutz der Außenbereiche, Hinweise zur Ortsrandeingrünung u. a. Ausweisung als öffentliche Fläche, Hinweise zu Ausgleichsflächen, ergänzende Erläuterung zum Artenschutz, allgemeine Hinweise der Abfallwirtschaftsbetriebe bzgl. Wendemöglichkeiten in den Erschließungsstraßen, Forderung zur umfassenderen Begründung des Bauflächenbedarfes, Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bezogen auf das Gesamtgemeindegebiet, Einhaltung der Anbauverbotszone entlang der St 2027, Hinweisen zum bestehenden Oberflächenwasserabfluss (Starkregenniederschlagskarte).

Die zum Vorentwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden abgewogen und das Abwägungsergebnis in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Begründung und textliche Festsetzungen wurden den Bedenken und Anregungen entsprechend überarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde fortgeschrieben unter Berücksichtigung der Außenbereiche. Eine Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche war wegen der dann fehlenden Zugänglichkeit für Pflege und Unterhalt nicht möglich.

Nach Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat in den Sitzungen am 28.01.2025, 24.06.2025 und 22.07.2025 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2025, redaktionell geändert 22.07.2025 in der Sitzung am 22.07.2025 als Satzung beschlossen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowohl im Hauptort Dinkelscherben als auch im übrigen Gemeindegebiet wurden geprüft (s. Begründung Ziff. 8). Die Gemeinde verfolgt bereits seit Jahren den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Für den Hauptort wurde bereits 2019 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt, mit dem Ziel die Ortsmitte zu stärken. Das Konzept dient seither als Grundlage für die Ortsentwicklung im Hauptort. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Flächenpotentiale im Gesamtgemeindegebiet geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine andere verfügbare und geeignete Standortalternative bestand.

Die vorliegend überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbau- und Mischgebietsfläche enthalten. Sie stellt die einzige im FNP noch vorhandene Entwicklungsreserve dar, mit noch etwas Erweiterungsmöglichkeit nach Osten.

- - -