



Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
vom 28. Januar 2025**

3. Bebauungsplan "Söldnerfeld" - Grundsatzentscheidungen, Abwägung und Billigung zur Auslegungsfassung 28.01.2025

TOP 3. c)

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.01.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes, Fassung 30.01.2024 gebilligt und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 3(1) u. § 4(1) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2024 im Rathaus der Gemeinde, im Zeitraum vom 02.08.2024 bis einschl. 02.09.2024. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.07.2024 ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Zusendung der Unterlagen am 30.07.2024, mit der Bitte um Rückäußerung bis zum 02.09.2024, beteiligt.

Insgesamt wurden 23 TöB beteiligt.

Abwägung/Beschlussvorschläge

Hierzu wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur Bauausschusssitzung am 28.01.2025 – Ing.Büro Thielemann verwiesen. Das Abwägungsdokument wurde den Markträten vorab zugesandt und ist im Verlauf der Diskussion aufgelegt. Das Abwägungsdokument ist Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Sofern in den nachfolgenden Beschlüssen auf die „vorstehende Abwägung“ verwiesen wird, ist vom Abwägungsdokument (Anlage) die Rede.

I. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Einwendungen oder Hinweise erhoben:

lfd. Nr.	Beteiligter TöB
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
21	Bayer. Bauernverband
24	Gemeinde Ustersbach
8	Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) vom 05.08.2024

Beteiligung der Nachbargemeinden:

Lfd. Nr. 23 Gemeinde Kutzenhausen vom 31.07.2024

Lfd. Nr. 25 Markt Ziemetshausen vom 10.09.2024

Lfd. Nr. 26 Markt Zusmarshausen vom 13.09.2024

Lfd. Nr. 27 Markt Fischach vom 08.08.2024

II. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung bedürfen.

Lfd. Nr. 1 Landratsamt Augsburg vom 30.08.2024 – Ortsplanung/Städtebau (Sammelbeschluss)

3c1) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorstehenden Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 28.01.2025

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Landratsamt Augsburg vom 30.08.2024 – Naturschutz und Landschaftspflege

3c2) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan Fassung 28.01.2025 einzuarbeiten.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Landratsamt Augsburg vom 30.08.2024 - Abwehrender Brandschutz

3c3) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan, wie abgewogen, um die Hinweise des abwehrenden Brandschutzes ergänzt werden.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	7
-----------------------	---

Landratsamt Augsburg vom 30.08.2024 - Abfallwirtschaftsbetrieb

3c4) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass die Hinweise der Abfallwirtschaftsbetriebe beachtet werden. Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Landratsamt Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 29.08.2024

3c5) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf die vorstehende Abwägung. Schalltechnische Berechnung, Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend aktualisiert.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 2 Regierung v. Schwaben vom 30.07.2024

3c6) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf die vorstehende Abwägung. Die Bebauungsplanunterlagen werden wie abgewogen ergänzt und fortgeschrieben.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 3 Staatliches Bauamt Augsburg vom 03.09.2024

3c7) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf die vorstehende Abwägung. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend der Abwägung fortgeschrieben.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 4 ADBV Augsburg vom 20.08.2024

3c8) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass seitens des ADBV keine Einwendungen gegen die Bebauungsplanung bestehen. Die Hinweise zu möglichen Koordinatengenauigkeiten, Breitbandausbau und Sonderung werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im weiteren Planungsverlauf darüber entschieden.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	7
-----------------------	---

Lfd. Nr. 5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 29.08.2024

3c9) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf vorstehende Abwägung. Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Die Bebauungsplanunterlagen werden um die vorstehend gegebenen Hinweise ergänzt.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 20.08.2024

3c10) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf die vorstehende Abwägung. Die Baulandausweisung ist zur Deckung des Bauflächenbedarfes dringend erforderlich.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 9 Regionalverband Augsburg vom 02.09.2024

Im Abwägungsdokument ist fälschlicherweise „Regionalverband Donau-Iller“ genannt. Dies ist zu korrigieren.

3c11) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass sich der regionale Planungsverband voll inhaltlich der Stellungnahme der Regierung von Schwaben anschließt. Eigene Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben (lfd. Nr. 2) gilt deshalb in vollem Umfang auch für den regionalen Planungsverband

Lfd. Nr. 13 DB Services Immobilien GmbH vom 30.08.2024

3c12) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Ausführungen der DB Service und Immobilien GmbH zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen werden eingehalten.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 15 Kreisbrandrat Christian Kannler

3c13) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist hierzu auf vorstehenden Beschluss zur lfd. Nr. 1, Landratsamt Augsburg, "abwehrender Brandschutz".

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 16 Deutsche Telekom vom 04.09.2024

3c14) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Ausführungen der Telekom zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Hinweise werden beachtet.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 17+ 18 LEW-Verteilnetz und LEW TeilNet vom 19.08.2024

3c15) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass seitens LEW-Verteilnetz bzw. LEW TeilNet keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 19 Schwaben Netz GmbH vom 05.08.2024

3c16) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass seitens der Schwaben Netz GmbH keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Hinweise bzgl. der Bestandsleitungen werden bei der Erschließungsplanung beachtet. Schwaben Netz wird fortlaufend am weiteren Planverfahren beteiligt.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 22 Eisenbahnbundesamt vom 05.08.2024

3c17) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass die vorgebrachten Hinweise des Eisenbahnbundesamtes beachtet werden. Die Gemeinde stellt fest, dass damit keine Einwendungen seitens des Eisenbahnbundesamtes gegen die Planung bestehen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, wurde als Träger öffentlicher Belange gesondert beteiligt.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 28 Untere Naturschutzbehörde, Ldkr. Günzburg Herr Schmid vom 29.10.2024

3c18) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorstehenden Abwägungen und die damit verbundenen Ergänzungen der Unterlagen. Die ergänzten Unterlagen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

III. Von Seiten der Bürger gingen zwei Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr 1 Familie Burkhardt und Familie Korinth vom 27.08.2024

3c19) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss verweist auf die vorstehende Abwägung. Die auf den heutigen Bestand bei Starkregen anströmende Oberflächenwassermenge aus dem Hanggelände wird mit Erschließung und Bebauung des Geländes deutlich geringer. Die in der ungültigen alten Planfassung auf Grund eines Übertragungsfehlers enthaltene Überschneidung mit dem Grundstück Fl. Nr. 632/2 wurde in der gültigen Planfassung behoben.

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Lfd. Nr. 2 Familie Hecke vom 31.08.2024

3c20) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorstehende Abwägung zu den Hinweisen und Anregungen der Familie Hecke

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 05.02.2025

Heike Baumgartner



21_DIN07 BP Nr 15, Söldnerfeld West, Markt Dinkelscherben

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"BP Nr. 15, Söldnerfeld West"**

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Abwägung der Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zur
Marktgemeinderatssitzung am 28.01.2025**



1. Grundlagen

A. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.01.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes, Fassung 30.01.2024 gebilligt und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 3(1) u. § 4(1) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2024 im Rathaus der Gemeinde, im Zeitraum vom 02.08.2024 bis einschl. 02.09.2024. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.07.2024 ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Zusendung der Unterlagen am 30.07.2024, mit der Bitte um Rückäußerung bis zum 02.09.2024, beteiligt.

Insgesamt wurden 23 TöB beteiligt.

B. Abwägung/Beschlussvorschläge

Keine Rückäußerung zu der Bebauungsplanaufstellung ging von folgenden am Verfahren beteiligten TöB ein:

lfd. Nr.	Beteiligter TöB
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
21	Bayer. Bauernverband
24	Gemeinde Ustersbach

Seitens der Bürger gingen 2 Stellungnahmen ein.

Folgende Äußerungen zum Planvorhaben wurden vorgebracht:

B.1 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Lfd. Nr. 1 Landratsamt Augsburg vom 30.08.2024

Ortsplanung/Städtebau

Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Der auf der Planzeichnung für **Parzelle 13** und für die nördlich daran angrenzende Parzelle eingezeichnete **Standortvorschlag** widerspricht der vorgesehenen westlichen Baugrenze und ist zu überarbeiten:



Die im Hinblick auf die Festsetzung der Höhenlage in den Unterlagen enthaltenen **2 Schnitte sollten als Bestandteil des Bebauungsplans** bezeichnet und mit dem Ausfertigungsvermerk versehen werden.

In die **Präambel** sollte noch die **BauNVO aufgenommen** werden.

Die zugelassene Ausnahme in Ziffer 2.1 des Textteils ist rechtsklar wie folgt zu formulieren: „Weiterhin können ausnahmsweise gem. § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden“ (statt: „Weiterhin sind gem. § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig“).

Zum **Ausschluss der Nebenanlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung sowie der Kleinwindkraftanlagen** in den Ziffer 2.3 und 2.4 des Textteils bestehen **erhebliche Bedenken**. Nach § 14 Abs.1 Satz 4 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Der **Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB** führt in Rd.nrn. 63 ff zu § 14 Abs.1 BauNVO u.a. Folgendes aus:

Abwägung

Ortsplanung/Städtebau

Kenntnisnahme, die Darstellung wird korrigiert.

Kenntnisnahme, die Schnitte sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie haben keine rechtsverbindliche Wirkung sondern dienen der beispielhaften Veranschaulichung einer möglichen künftigen Bebauung, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Randbedingungen wie z. B. max. zul. Bauhöhen, Dachneigungen, Gebäudeformen, Baugrenzen, vorgeschlagene Grundstückseinteilung usw.

Kenntnisnahme, wird ergänzt

Dem Formulierungsvorschlag wird gefolgt

Ausschluss Nebenanlagen für Tierhaltung u. Kleintierhaltung

*In Abwägung der Argumente und auf Grund der schwierigen Differenzierung wird den **Bedenken** bzgl. dem generellen Ausschluss von Nebenanlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung*



„Wenn gleich Satz 4 keinen direkten Bezug auf § 1 Abs. 5 ff. enthält, ist es sachgerecht, sich hinsichtlich der Anforderungen an die Rechtfertigung besonderer Festsetzungen an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 1 Abs. 5 und 9 zu orientieren. Modifizierende Festsetzungen zur Einschränkung oder zum Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen nach Satz 4 sind genauso wie die allgemeinen Differenzierungsermächtigungen des § 1 Abs. 5 ff. **nur aus städtebaulichen Gründen zulässig**. Dies ist für eine Festsetzungsermächtigung im Planungsrecht selbstverständlich (art. Einleitungssatz des § 9 Abs. 1 BauGB) und bedarf deshalb – wie auch in § 1 Abs. 4 bis 6 – keiner ausdrücklichen Hervorhebung im Wortlaut der Bestimmung. [...]

Die städtebaulichen Gründe müssen geeignet sein, die Einschränkung oder den Ausschluss der Zulässigkeit der betroffenen Nebenanlage zu rechtfertigen. Als städtebaulichen Grund für Beschränkungen kann die Gemeinde den Schutz des Ortsbildes anführen, in direkter Nachbarschaft zu Landschafts- und Naturschutzgebieten auch den Schutz des Landschaftsbildes bzw. Belange des Naturschutzes. Städtebauliche Gründe für einen Ausschluss können in Betracht kommen, wenn die Gemeinde die städtebauliche Eigenart des Baugebiets normativ in bestimmte Bahnen lenken will. Das Gleiche kann bei störenden und beeinträchtigenden Anlagen der Fall sein, die mit der Eigenart des Gebiets nicht vereinbar sind (zutr. *Bielenberg* Voraufll. BauNVO § 14 Rn. 22, der dies ausdrücklich zulässt, wenn bei der Planaufstellung zweifelhaft erscheint, ob die Errichtung bestimmter Arten von Nebenanlagen mit der Begründung im Baugenehmigungsverfahren verhindert werden kann, dass sie der Eigenart des Gebiets widersprechen).

Andere als städtebauliche Gründe, wie Belange der Baugestaltung nach Bauordnungsrecht, vermögen für sich genommen einen Ausschluss oder eine Einschränkung nach § 14 nicht zu tragen (vgl. zu einem allein auf die Landesbauordnung gestützten ortsrechtlichen Lichtreklameverbot in Gebieten von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung BVerwG Urt. v. 22.2.1980 – 4 C 44.76, NJW 1980, 2091 = BRS Bd. 36 Nr. 149). Es ist aber durchaus vorstellbar und unschädlich, dass im Einzelfall zu den die Festsetzung rechtfertigenden städtebaulichen Gründen andere Regelungsmotive hinzutreten. Darüber hinaus müssen modifizierende Festsetzungen nach Satz 4 den **Grundsätzen der Bauleitplanung** und vor allem dem **Abwägungsgebot** entsprechen.“

Die vorgelegte Begründung enthält keinerlei Ausführungen hinsichtlich des Ausschlusses der Nebenanlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung sowie der Kleinwindkraftanlagen in den Ziffer 2.3 und 2.4 des Textteils, sodaß bereits aus diesem Grund **erhebliche Bedenken** vorzubringen sind. Hinsichtlich der Nebenanlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung sind keine städtebaulichen Gründe dargelegt; eine Abwägung mit den Interessen der künftigen Bewohner ist unterblieben, obwohl die **Unzulässigkeit der Anlagen für Kleintierhaltung einen erheblichen Einschnitt in eine wohnnutzungstypische Tierhaltung darstellt**. Selbst die in Ziffer 2.4 des Textteils bzgl. der **Kleinwindkraftanlagen** integrierte Begründung („aus städtebaulichen Gründen, auf Grund der weit einsehbaren Hanglage, zur Wahrung des Ortsbildes“) ist sehr allgemein gehalten und läßt eine Abwägung mit den Interessen der künftigen Bewohner an der Errichtung dieser Anlagen vermissen.

gefolgt und die Ziff. 2.3 gestrichen.

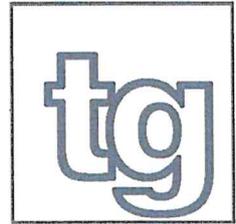
Hintergrund der Regelung war die Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen z. B. auf Grund von Lärm- u. Geruchsbelästigungen bei privater Geflügelhaltung u. –zucht wie Hühner/ Hähne, Gänse, Truthähne u. dgl. da dies mit der Eigenart des Gebietes als allgem. Wohngebiet oft nur schwer vereinbar ist.

Nicht ausgeschlossen sein sollte dagegen jedoch die familienübliche Kleintierhaltungen in geringer Anzahl wie z. B. Kaninchen, Singvögel u. ä.

Auf Grund der problematischen Differenzierung wird die Regelung gestrichen.

Ausschluss Kleinwindkraftanlagen:

Die Gemeinde hat sich mit dem Thema alternativer Energieerzeugung und Kleinwindkraftanlagen intensiv auseinandergesetzt. Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine weithin sichtbare Hang- und im Süden sogar Kuppenlage. Diese weithin sichtbare Lage stellt einen wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar (s. auch Stellungnahme UNB – „erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild“) und ist als ortsbildprägend einzustufen. Mit der Zulassung dachgebundener Solaranlagen und einer für die Solarenergiegewinnung gut geeigneten Baukörperstellung sind die Voraussetzungen zur alternativen Energiegewinnung erfüllt. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Errichtung von z. B. Luft- u. Erdwärmepumpen sowie des Einbaus von Puffer-/Batteriespeicheranlagen für die Solarenergie. Zusätzlich werden im BP die Voraussetzungen für eine Nahwärmeversorgung getroffen. Ein zusätzlicher Bedarf alternativer Energiegewinnung durch die Zulassung von das Orts- u. Landschaftsbild erheblich beeinträchtigender Kleinwindkraftanlagen, die u. a. bei ungünstiger Konstruktion und ungenügender Wartung seitens der privaten Eigentümer, durch Geräuschentwicklung und durch



<p>Der Bezug auf „Art. 6 Abs.9 BayBO“ in Ziffer 3.2 des Textteils entspricht nicht der aktuellen Rechtslage. Stattdessen „insbesondere bzgl. der Höhe von Grenzgaragen gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung“.</p> <p>Zum Begriff „Mehrfamilienhäuser“ in Ziffer 4.1 des Textteils weisen wir darauf hin, daß Mehrfamilienhäuser in der Regel als „Einzelhäuser“ erstellt werden und folglich auch im WA 4, 5 und 6 zugelassen werden. Soweit ersichtlich enthält der Bebauungsplanentwurf keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Der Begriff „Mehrfamilienhäuser“ sollte, aus Gründen der Rechtsklarheit nicht (auch nicht in den anderen textlichen Festsetzungen) verwendet werden.</p> <p>Die Worte „im oberen Hangbereich liegenden Teilgebiet WA 5“ sind nicht rechtsklar. Sie sollten entfallen. Falls innerhalb des WA 5 verschiedene Festsetzungen gelten sollen, ist das WA 5 nochmals rechtsklar aufzuteilen.</p> <p>Zur Festsetzung eines Stauraums in Ziffer 4.2 des Textteils besteht keine Rechtsgrundlage. Ziffer 4.2 ist insoweit zu überarbeiten.</p> <p>Im Hinblick auf Ziffer 5.1 des Textteils ist nicht rechtsklar, weshalb in der Nutzungsschablone des „WA 5“ Zeltdächer ausdrücklich genannt sind, in den Nutzungsschablonen der WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 dagegen nicht. Dies ist rechtsklar zu überarbeiten.</p>	<p>Wechselschatten auch zu nachbarschaftlicher Beeinträchtigung führen können, ist nicht begründet. Die Ausschlussregelung wird deshalb aus städtebaulichen Gründen zur Minimierung der Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild und Vermeidung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen beibehalten. Die Begründung wird diesbezüglich soweit erforderlich ergänzt.</p> <p>Die Formulierung in Ziff. 3.2 des Textteiles wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, der Textteil wird auf die Verwendung des Begriffes "Mehrfamilienhäuser" überprüft und entsprechend angepasst.</p> <p>Die Worte "im oberen Hangbereich" beziehen sich auf das gesamte Teilgebiet WA 5 und dienen der Erläuterung, warum hier auf Grund der weiten Einsehbarkeit (Kuppenlage) nahe der Hangkante zur Wahrung des Orts- u. Landschaftsbildes im WA 5 eine lichtere Bebauung vorgesehen ist. Sie werden gestrichen und es wird in der Begründung näher auf den Punkt eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Einhaltung eines ausreichend großen Stauraumes vor Garagen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses in den Anliegerstr. unbedingt erforderlich und soll beibehalten werden. Sie ist auch in der Stellplatzsatzung des Marktes Dinkelscherben enthalten. Die Formulierung lässt sich u. a. aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ableiten.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen Schreibfehler in der Planzeichnung. Die Bezeichnung ZD in der Nutzungsschablone WA 5 wird gestrichen. Wie in Ziff. 5.1 des Textteiles dargelegt, gehören zu den Walmdachformen auch Zelt-</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>Wenn in Ziffer 5.2 des Textteils schon die Festsetzung „Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.“ vorgesehen wird, sollte hier für auch die identische Dachform festgesetzt werden.</p> <p>Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung ist für Gebäude mit Zelt- und Flachdach nicht geeignet (stattdessen sollte insoweit auf die Richtung der Fassade der Hauptgebäude abgestellt werden). Plan, Legende und Ziffer 5.3 des Textteils sind entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Bei dem Begriff „Haus“ in Ziffer 5.4 des Textteils ist jeweils auch auf Doppelhaushälften und die einzelnen Elemente eines Reihenhauses abzustellen.</p> <p>Der Satz „Die Farbe muss sich in das bestehende Ortsbild und in die vorhandenen Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen.“ in Ziffer 5.6 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und ist zu streichen.</p> <p>Die Sätze „Es sind in Anpassung an die örtliche Umgebung helle Farbtöne zu verwenden. Auffallende stark gemusterte oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.“ in Ziffer 5.7 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und sind zu streichen.</p> <p>Das Wort „ausnahmsweise“ in Ziffer 6.1 des Textteils ist zu streichen, da Flachdächer im WA 3 nicht ausnahmsweise sondern allgemein zulässig sind.</p> <p>Der 1. Satz sowie der 2. Satz (aufgrund des Wortes „möglichst“) in Ziffer 8.1 des Textteils stellen keine rechtsklare Festsetzung dar und sollten überarbeitet werden.</p> <p>Der 1. Satz in Ziffer 9.1 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und sollte überarbeitet werden (z.B. „Es sind nur nachfolgend beschriebene Geländeänderungen zulässig:“).</p> <p>Der Satz „Stützwände aus Beton oder Betonfertigteilen mit größeren Höhen sind nur im Bereich der Grundstücks- /Garagenzufahrten, soweit sie topographisch erforderlich sind, als Ausnahme zugelassen.“ in Ziffer 9.1 des Textteils ist</p>	<p>und Pyramidendächer.</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, Plan, Legende und Ziff. 5.3 des Textteiles werden überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, Ziff. 5.4 des Textteiles wird dahingehend ergänzt, dass unter dem Begriff Haus auch Doppelhaushälften- und die einzelnen Elemente von Reihenhäuser eingeschlossen sind.</p> <p>Der Satz hat erläuternde und begründende Funktion für den Folgesatz 2 in der Ziff. 5.6, in dem die zulässigen Farbtöne rechtsklar geregelt werden und soll bleiben.</p> <p>Die Sätze dienen der allgemeinen Verdeutlichung des planerischen Gestaltungszieles und sollen bleiben. Zur Verbesserung der Rechtsklarheit werden beispielhaft entsprechende RAL-Farbtöne genannt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und das Wort „ausnahmsweise“ gestrichen. Es wurde verwendet, da im Gegensatz zu allen anderen Teilgebieten nur im WA3 Flachdächer zulässig sind.</p> <p>Die einleitenden Sätze in Ziff. 8.1 und 9.1 des Textteils, „die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen“ und „Großflächige Geländeänderungen“ dienen zur Erläuterung des Gesamtgestaltungszieles und sollen unabhängig von der rechtsklaren Wirkung erhalten bleiben. Das Wort „möglichst“ in Ziff. 8.1 wird gestrichen. In Ziff. 9.1 wird ergänzt „es sind nur nachfolgend beschriebene Geländeänderungen zulässig.“</p> <p>Die Zulässigkeit von Stützwänden aus Beton oder Betonfertigteilen wird wie vorgeschlagen rechtsklar</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



rechtsklar als Ausnahme i. S. d. §31 Abs.1 BauGB zu formulieren („Ausnahmsweise können Stützwände aus Beton oder Betonfertigteilen mit Höhen größer als [Maß einfügen] im Bereich der Grundstücks-/Garagenzufahrten zugelassen werden, soweit sie topographisch erforderlich sind.“).

Ziffer 9.2 des Textteils stellt keine rechtsklar vollziehbare Festsetzung dar und ist zu überarbeiten.

In Ziffer 9.5 des Textteils sollte auch „Kunstrasen“ ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung von „Schalleistungspegeln“ in Ziffer 12.1 des Textteils beruht auf keiner Rechtsgrundlage. Diese Festsetzungen sollten entfallen (ggf Hinweis, vgl. anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 29.08.2024).

Ziffer 12.2 des Textteils nimmt Bezug auf „Gebäude, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden“. Nachdem die Planzeichnung jedoch große Baufenster vorsieht, in denen die Gebäude nur unverbindlich als „Standortvorschlag“ eingezeichnet sind, liegt hier keine rechtsklare Festsetzung vor. Der Bebauungsplan ist so zu überarbeiten, daß rechtsklar hervorgeht, für welche Grundstücksbereiche die Immissionsanforderungen gelten.

Darüberhinaus stellt Ziffer 12.2 des Textteils durch das Wort „möglichst“ keine rechtsklare vollziehbare Festsetzung dar.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit: Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

überarbeitet und durch die Höhenangabe "größer 1,0 m" eindeutig festgelegt.

Die Ziff. 9.2 entfällt, da sinngemäß bereits in Ziff. 8.1 enthalten.

Dem Hinweis wird gefolgt und Kunstrasen zusätzlich ausgeschlossen (neu Ziff. 9.4 textl. Festsetzg.).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Festsetzung von Schalleistungspegeln von Wärmepumpen keine Rechtsgrundlage besteht. Ziel der Festsetzung war etwaige nachbarschaftliche Belästigungen, insbesondere während der Nachtzeit, durch den Betrieb von Wärmepumpen auszuschließen bzw. zu minimieren. Die Formulierungen werden deshalb in den Festsetzungen gestrichen und wie vom SG Immissionsschutz vorgeschlagen in die Hinweise des Textteils aufgenommen. Zugleich wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von Luftwärmepumpen in Gebieten die dem Wohnen dienen, hingewiesen

Die schalltechnische Untersuchung wird im Zuge der Planungsfortschreibung gem. aktueller Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde überarbeitet. Der Bereich in dem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) zu treffen sind wird dabei neu festgelegt und soweit erforderlich mit einer Gebietsumrandung, unabhängig von der Baukörperstellung, gekennzeichnet (Planzeichen 15.6 der PIZVO).

Das Wort "möglichst" wird gestrichen.

Kenntnisnahme, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine zwingenden Verbote und Vorbehalte bestehen.



<p>Das Vorhaben liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet oder im Bereich des HQ_{extrem}.</p>	<p><i>Kennntnisnahme</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Ortsplanung/Städtebau - Sammelbeschluss:</u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 28.01.2025.</i></p>	<p><i>Ja/ Nein</i></p>
<p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Zu dieser Planung in verschiedenen Varianten hat sich die Untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit bereits geäußert, zuletzt im März 2022. Die nun zu überplanenden Flächen stellen ausschließlich Intensivgrünland dar und weisen – bis auf zwei kleine Stellen – keine Biotope oder Gehölze auf. Feldvögel wie die Lerche können auf Grund der Nähe zur Bebauung im Norden und zum linearen Gehölz an der Straße ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Eingrünung / Landschaftsbild-Schutz:</u> Der Eingriff ins Schutzgut „Landschaftsbild“ ist jedoch erheblich, da es sich um eine Hang- und im südlichen Bereich um eine Kuppenlage handelt. Die Fernwirkung ist somit groß. Da das Wohnbaugebiet zudem längere Zeit – nach Süden vielleicht für immer – den Ortsrand bilden wird, ist eine ausreichend Breite und vor allem tatsächlich umsetzbare Ortsrandeingrünung – möglichst auf öffentlichen Flächen – äußerst wichtig.</p> <p>Die im Süden dargestellte Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 6,5 m wird als ausreichend erachtet. Die Baugrenze ist gegenüber der Planung aus dem Jahr 2022 von der Grünfläche 2 m abgerückt (vorher ca. 0,5 m). Dies bedeutet, dass bei Ausnutzung der Baugrenze zwischen Haus und Eingrünung 2 m liegen – ein 2 m breiter Streifen für Terrasse und Garten wird keinem Bauherrn ausreichen und die Eingrünung wird somit nicht oder nur teilweise umgesetzt werden – auch im Hinblick auf die sowieso sehr kleinen Bauparzellen. Auf Grund der hohen Fernwirkung und der Kuppenlage sehen wir beim Festhalten an dieser Planung das Landschaftsbild als stark beeinträchtigt an und können dem B-Plan-Entwurf in dieser Form naturschutzfachlich nicht zustimmen. Wir bitten dringend, hier eine öffentliche Grünfläche vorzusehen und die Baugrenze noch weiter von der Eingrünung abzurücken, damit die Darstellungen im Plan auch später der Realität vor Ort entsprechen.</p>	<p><u>Abwägung Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p><i>Kennntnisnahme</i></p> <p><i>Gemäß Ziff. 13.1(neu 12.1) des Textteiles zum BP wird die südliche Ortsrandeingrünung bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Erschließungsträger qualifiziert hergestellt und anschließend dem Grundstückseigentümer mit vertraglicher Verpflichtung für Pflege, Unterhalt und Ersatz ausfallender Bepflanzung übergeben. Eine Ausweisung als öffentliche Fläche ist nicht zielführend, da der Grünstreifen später, nach entsprechender Entwicklung des Bewuchses, für Pflege und Unterhalt nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt zugänglich sein wird. Nördlich und südlich grenzt Privatgrund an. Andernorts wurde mit der Herstellung der Ortseingrünung im Zuge der Baugebieterschließung und Übertragung von Pflege und Unterhalt an die Grundstückseigentümer in der Vergangenheit bereits sehr gute Erfahrungen gemacht.</i></p> <p><i>Innerhalb der Grundstücke besteht je nach Baukörperstellung südlich oder westlich des Gebäudes ausreichend Platz für die Anlage großzügiger Terrassen- und Gartenflächen. Eine Reduzierung auf den 2,0 m Abstandsstreifen zwischen Baugrenze und Ortsrandeingrünung ist nicht zwingend vorgegeben. Mit Größen von 600 m² – 650 m² und zum Teil</i></p>



Im Osten wurde der Abstand der Eingrünung zur Baugrenze von vorher 0 m auf 1,5 m Abstand vergrößert. Auch hier muss dringend nachgebessert werden, da die Ortsrandbegrünung fast an die kleinen eingezeichneten Häuser angrenzt, ein Garten ist praktisch nicht vorhanden. Auch hier kann eine Eingrünung nur dann sichergestellt werden, wenn eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und die Baugrenze noch weiter von der Eingrünung abgerückt wird. Bei späterer Erweiterung kann diese Grünfläche dann überplant und weiter nach Osten verlegt werden.

Dass die Begrünung im Norden entfernt wurde ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde in Ordnung, da hier nicht die freie Landschaft angrenzt.

Im Westen angrenzend an die Staatsstraße befindet sich eine breite Strauch-

über 1.000 m² liegen am Süd- und Westrand des Baugebietes großzügige Grundstückszuschnitte vor, die eine variable Baukörperstellung mit entsprechenden Terrassen- u. Gartenflächen erlauben. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauches Rechnung zu tragen und durch unterschiedliche Grundstücksgrößen Wohnangebote für verschiedene Einkommenstrukturen zu schaffen.

Die Anlage der Grundstücks-/Ortsrandeingrünung im Osten, innerhalb der Privatgrundstücke, erfolgt ebenfalls zusammen mit der Erschließung des Baugebietes. Die Herstellung ist damit gesichert. Für einen öffentlichen Grünstreifen im Osten steht kein Grund zur Verfügung, bzw. besteht keine Zugangsmöglichkeit. Die Pflicht zu Pflege, Unterhalt und Ersatz bei Ausfall einzelner Plantagen, wird im Kaufvertrag verankert. Die Bebauungsvorschläge sind von der Lage her unverbindliche Beispiele und entsprechen der heute üblichen Größe. Sie beinhalten i. M. 100 m² – 110 m² Gebäudegrundfläche (ohne Garage) und ermöglichen damit Wohnflächen von 160 m² und mehr pro Bauparzelle, bei gleichzeitig noch genügend Freiflächen- und Gartenangebot. Bei überlegter Grundstücksplanung verbleibt im Süden und Westen ausreichend Raum für die Anlage großzügiger Garten-/ Terrassenflächen. Mittelfristig ist angesichts des bestehenden Wohnraummangels mit einer Weiterentwicklung des Baugebietes nach Osten zu rechnen, da es sich hier um die einzige im FNP noch ausgewiesene Wohnbaufläche handelt. D. h. der Grünstreifen dient der Grundstückseingrünung und besitzt allenfalls nur temporäre Ortsrandfunktion.

Kenntnisnahme

Im Zuge der Planungsfortschrei-



und Baumhecke auf FINr. 553/12. Daran angrenzend ist eine private Grünfläche mit 4 m Breite direkt angrenzend an die Baugrenze festgesetzt. Auch die Ortsrandeingrünung Richtung Straße sollte dringend als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Bereich des Feldgehölzes reicht die Breite der Ortsrandbegrünung mit 4 m nicht aus – Probleme mit Laubwurf, Schatten und Totholz und somit Eingriffe in das Gehölzbiotop sind hier vorprogrammiert. Hier sollte eine Breite von 6 m auf öffentlichem Grund vorgesehen und die Baugrenze abgerückt werden. Dies wird später auch dem Markt Dinkelscherben viele Probleme ersparen.

Wir bitten in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass die Ortsrandeingrünung außerhalb der Gartenzäune liegen sollte.

Im südwestlichen Bereich soll ein kleinerer Teil des Feldgehölzes gerodet und ein Wiesenrain überbaut werden. Diese Strukturen sind gemäß Art.16 BayNatSchG und § 39 BNatSchG geschützt. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung rechtzeitig vor Baubeginn bei der UNB zu stellen und die notwendige Kompensation (Ersatzpflanzung an anderer Stelle) darzustellen und zu beschreiben.

Textliche Festsetzungen:

- Es ist in den Festsetzungen in den entsprechenden Nummern zu ergänzen, dass Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen sowie Anlagen für Wärmepumpen nicht im Bereich der festgesetzten Eingrünungsstreifen zulässig sind.
- Unter Punkt 13.1 bitten wir, den Passus des Verkaufs der hergestellten Eingrünung an die Grundstücksbesitzer zu streichen und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festzusetzen.
- Wir bitten unter Punkt 13.2 die Mengenangaben der zu pflanzenden Sträuchern pro Grundstück zu streichen und stattdessen im Süden eine dreireihige, ansonsten zweireihige, freiwachsende Strauchhecke mit einem Reihenabstand von 1 bis 1,5 m und einem Pflanzabstand der Sträucher von 1,5 m festzusetzen, wie es bei B-Plänen üblich ist. Ebenfalls bitten wir, die Ausführungen zu den Gehölzarten zu ändern. Es sollte festgesetzt werden, dass für die Ortsrandbegrünung lediglich heimische Sträucher der Pflanzliste verwendet werden dürfen und dass die Hecken mindestens aus 5 verschiedenen Sträuchern bestehen müssen. Schnitt- und Formhecken dürfen nicht zulässig sein. Bitte unbedingt den Zeitpunkt für die Bepflanzung ändern: die „Fertigstellung“ sollte hier nicht als Begriff verwendet werden, sondern immer nur die „Bezugsfertigkeit“.

bung wurde zur Verbesserung des Lärmschutzes für die unmittelbar an die St 2027 angrenzenden Grundstücke die Errichtung einer Lärmschutzwand (H = 3,00 m) vorgesehen, dahinter 3,0 m öffentliches Grün und zusätzlich 3,0 m bzw. 3,50 m privates Grün. Der Abstand der Baugrenze zum bestehenden Gehölzstreifen auf Fl. Nr. 553/12 wurde auf 6 m – 8 m vergrößert.

Im Bereich der für die Ortsansicht maßgebenden südlichen Ortsrandeingrünung ist die Errichtung von Zaunanlagen auf vorgepflanzte innenliegende Maschendrahtzäune zu beschränken (neu Ziff. 9.2).

Der Antrag wird soweit erforderlich rechtzeitig vor Baubeginn gestellt und die dafür vorgesehene Kompensation in Begründung bzw. Umweltbericht dargestellt.

In Ziff. 8.4 der textl. Festsetzungen und Ziff. 1 der ergänzenden Hinweise dazu wird festgelegt, dass die Errichtung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie Wärmepumpenanlagen in den Flächen der Ortsrand-/Grundstückseingrünung nicht zugelassen ist.

U. a. aus Gründen der Zugänglichkeit für Pflege und Unterhalt der Eingrünungsflächen muss der Passus erhalten bleiben (Textteil neu Ziff. 12.1, s. auch vorstehende Abwägung).

Dem Hinweis wird entsprochen, die Festsetzungen zur Bepflanzung werden wie vorgeschlagen angepasst (Textteil neu Ziff. 12.3).

Der Bepflanzungszeitpunkt wird auf „Bezugsfertigkeit“ abgeändert



- Bitte unter **Punkt 13.4 festsetzen**, dass die freiwachsenden Hecken zur Ortsrandeingrünung auf mind. 90% der Lauflänge anzulegen sind. Eine Gliederung mit Extensivwiesen ist einer ausreichenden Eingrünung hinderlich.
- Aus der **Pflanzliste der Sträucher** sollten der **Hartriegel** (wuchert stark) und der **Liguster** (wird leider oft als Reinbestand und Schnitthecke gepflanzt) **entfernt werden**.

Eingriffsregelung / Kompensation:

- Unter Punkt 13.5 des Textteils muss Folgendes geändert werden:
 - Eine **dingliche Sicherung** beinhaltet immer eine **beschränkt-persönliche Dienstbarkeit** und eine **Reallast**. Die Reallast alleine genügt nicht.
 - Die **dingliche Sicherung** darf nicht zugunsten des Landratsamtes oder der unteren Naturschutzbehörde eingetragen werden, sondern **muss zugunsten des Marktes Dinkelscherben** eingetragen werden, da es sich um eine gemeindliche Satzung handelt.
 - Wir bitten zu ergänzen, dass die **ÖFK-Meldung durch den Markt Dinkelscherben zu veranlassen ist** (kann einem Planungsbüro beauftragt werden).
- Die **Ausgleichsfläche A3 FINr. 264/2 Wörleschwang** ist der unteren Naturschutzbehörde bekannt und die Fläche wird überwiegend ordnungsgemäß gepflegt. Ein Pflegeplan ist vorhanden. Mit dieser Ausgleichsfläche besteht Einverständnis.
- Die **anderen beiden Ausgleichsflächen liegen im Landkreis Günzburg** und sind uns nicht bekannt – eine Stellungnahme hierzu ist somit nicht möglich. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Günzburg und deren Freigabe der Ausgleichsflächen ist erforderlich.
- Wir bitten dringend, den Satzungstext und den Umweltbericht mit den beiden Ökokonto-Pflegeplänen der Ausgleichsflächen A1 und A3 und dem **Ausgleichsflächenplan für die Fläche A2 bei Kemnat zu ergänzen** und auch die Pflege der Ausgleichsflächen A1 und A2 textlich zu beschreiben, um eine hinreichende Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten zu können (Hinweis: auch bei Abbuchung von Ökokonten müssen die Pflege-Maßnahmen genannt und festgesetzt werden!)
- Für die **Ersatzpflanzung der Hecke fehlt ein Plan**, der die Lage der Ersatzpflanzung sowie deren Länge und Breite darstellt. Dieser Plan muss ergänzt werden, da die Maßnahmen andernfalls nicht hinreichend beschrieben und der B-Plan somit nicht rechtssicher ist.

Artenschutz:

Der zweizeilige Text zum Thema Schutzgut Tiere / Artenschutz auf Seite 8 des Umweltberichts **wird nicht als ausreichend erachtet**. Da Gehölzbereiche gerodet werden müssen, bitten wir hier um Ergänzungen, um die Rechtssicherheit des B-Plans nicht zu gefährden. Z. B. muss auf die gesetzliche Vogelbrutzeit und die Notwendigkeit der Rodung außerhalb dieser Zeit eingegangen werden.

Sonstiges:

Unter Punkt 7 des Umweltberichts ist festzulegen, ob die **Firma Kranzfelder oder der Markt Dinkelscherben für das Monitoring zuständig ist**. Da es sich um eine gemeindliche Satzung handelt, sind rechtlich hierfür nicht die Fachstellen des

(Textteil neu Ziff. 12.4) Den Empfehlungen wird gefolgt

Hartriegel und Liguster werden aus der Pflanzliste entfernt

Punkt 13.5 (Textteil neu 12.5) des Textteiles wird bzgl. dinglicher Sicherung, Dienstbarkeit, Meldung an ÖFK wie nebenstehend angeführt geändert.

Fläche A3, Wörleschwang, entfällt, s. nachstehende ergänzende Stellungnahme der UNB vom 14.08.2024, nach aktueller Ortseinsicht der Fläche A3.

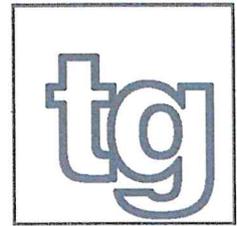
Die Untere Naturschutzbehörde LRA Günzburg wurde im Verfahren beteiligt, mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen besteht Einverständnis (s. nachst. Stellungn. lfd. Nr. 28).

Satzung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt

Der Plan mit Darstellung der Ersatzpflanzung nach Länge und Breite wird ergänzt.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine gemeindliche Satzung handelt ist für das Monitoring, d. h.



Landratsamtes zuständig.

Das Abfall- und Bodenschutzrecht macht keine Bedenken gegen die Planung geltend.

Insbesondere sind im geplanten Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Im Teil C des Bebauungsplans des Marktes Dinkelscherben ist dies ebenfalls so unter dem Kapitel 11.0 vermerkt.

Ergänzende Stellungnahme UNB vom 14.08.2024 zu Ausgleichsfläche A3, Fl. Nr. 264/2; Wörleschwang.

Seit 2020 hatten wir wiederholt Mail- und Telefon-Kontakt wegen der mangelnden Pflege der geeigneten Ränder der o.g. Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche. Eine Mail vom September 2021 ist unten angehängt.

Eine Ortseinsicht am 06.08.2024 machte deutlich, dass trotz wiederholter Bitten, diese Randbereiche regelmäßig zu mähen und die Goldruten auszureißen bzw. vor der Blüte zu mähen, immer noch keine ordnungsgemäße Pflege erfolgt. Nun ist zur Goldrute auch noch am Nordrand der japanische Staudenknöterich hinzugekommen, eine stark invasive Art, die sich auch durch ihre Rhizome stark unterirdisch ausbreitet und wesentlich schwerer zu bekämpfen ist als die Goldrute.

Eine Ökokonto- und Ausgleichsfläche muss gesetzlich eine ökologische Aufwertung und eine Bereicherung für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen. Diese Fläche stellt jedoch mittlerweile eine Gefahr für die Natur dar, da sich von ihr invasive Arten in die Umgebung ausbreiten. Die gesamten Ränder Ihrer Fläche sind auf Grund der mangelnden Mahdnutzung mit diesen fremdländischen, invasiven Arten durchsetzt.

Eine weitere Ökokonto-Abbuchung von dieser Fläche ist erst dann wieder zulässig, wenn auch die Ränder zweischurig zwischen 15.06. und 01.07. und dann nochmals Mitte August bis Ende September gemäht werden und die Goldruten dauerhaft eliminiert und der Staudenknöterich erfolgreich bekämpft ist. Bitte wenden Sie sich an unsere Kreisfachberater Bernhard Frey und Benedikt Weidner, bevor Sie mit der Bekämpfung des Knöterichs beginnen, da hier viel falsch gemacht und dadurch eine ungewollte Verbreitung der Art ausgelöst werden kann.

Die geplante Abbuchung für den Bebauungsplan Nr. 15 „Söldnerfeld West“ in Dinkelscherben ist momentan nicht möglich, da diese Abbuchung die problematische Randfläche im Süden beinhalten würde. Ich widerrufe hiermit meine positive Äußerung zu dieser Fläche in meiner Stellungnahme vom 05.08.2024, die vor der Ortseinsicht erfolgt ist und im Vertrauen auf Ihre damalige Aussage, dass die Ränder nun ordnungsgemäß gepflegt werden. Für die fehlenden Wertpunkte ist eine andere Ökokontofläche zu benennen. Frau Kania vom Markt Dinkelscherben setze ich deshalb in CC.

die Überwachung der ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplanes, der Markt Dinkelscherben zuständig. Die Planungshoheit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt gem. § 1, Abs. 3 BauGB bei der Gemeinde. Der Punkt 7 des Umweltberichtes wird entsprechend angepasst.

Kennntnisnahme, dass seitens des Abfall- und Bodenschutzrechtes keine Bedenken gegen die Planung bestehen und keine Altlasten bekannt sind.

Kennntnisnahme, die Fa. Kranzfelder als Eigentümer der Ausgleichsflächen ist bzgl. der Mängelbeseitigung in Kontakt mit der UNB.

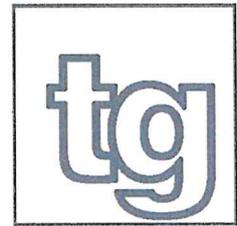
Da eine kurzfristige Beseitigung der Mängel nicht möglich ist, wird für das laufende Verfahren die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 264/2, Wörleschwang, nicht weiter verfolgt und stattdessen in Abstimmung mit der UNB der noch notwendige anteilige Ausgleich von 4.000 m² auf der ebenfalls im Eigentum der Fa. Kranzfelder befindlichen Fläche Fl. Nr. 552, Gemarkung Zusmarshausen erbracht.



<p>Wir bitten um Vollzugsmeldung hinsichtlich folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofortige Mahd aller nicht gemähten Randbereiche, um ein weiteres Blühen und Aussamen der Goldrute zu verhindern. Bildnachweis bis 22.08.2024. • Bekämpfung des japanischen Staudenknöterichs in Abstimmung mit unseren Kreisfachberatern. Bildnachweis bis Mitte September 2024. <p>Soweit die Bekämpfung des Staudenknöterichs nicht ordnungsgemäß erfolgt, die Goldruten-Bestände nicht dauerhaft eliminiert werden und sämtliche Ränder nicht ab sofort in die zweischürige Mahd einbezogen werden und, sehen wir uns leider gezwungen, den Ökokonto-Status für die noch nicht abgebuchten Flächen abzuerkennen und eine Verlegung der bereits abgebuchten Ausgleichsflächen zu fordern. Da diese Ausgleichsflächen-Verlegung auch den hier stattgefundenen Kiesabbau betrifft, setze ich Herrn Reichhart in CC. Meines Erachtens ist es notwendig, durch Erdbewegungen die Ränder so zu modellieren, dass sie maschinell mähbar sind. Dies ist vor allem am Ostrand nicht gegeben. Wenn diese Randbereiche nicht durch den Pächter bewirtschaftet werden können, liegt es in Ihrer Verantwortung, diese Pflege anderweitig und dauerhaft zu vergeben.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass nach vielen Jahren der Aufforderung zur ordnungsgemäßen Mahd gemäß Pflegeplan nun endlich die festgelegte und notwendige Pflege nicht nur einmalig, sondern dauerhaft erfolgt.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.</p>	
<p><u>Beschlussvorschlag Naturschutz u. Landschaftspflege:</u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan Fassung 28.01.2024 einzuarbeiten.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<p><u>Abwehrender Brandschutz</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren. 3. 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. 4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. 5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen. 6. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten. 	<p><u>Abwägung abwehrender Brandschutz</u></p> <p><i>Kenntnisnahme der Ziff. 1 - 5, die Punkte werden in die Hinweise zum BP aufgenommen und bei der weiteren Planung beachtet.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Abwehrender Brandschutz:</u> <i>Die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan werden wie abgewogen um die Hinweise des abwehrenden Brandschutzes ergänzt.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>



<p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.</p> <p>Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.</p> <p>Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.</p>	<p><u>Abwägung</u> <u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></p> <p><i>Kenntnisnahme, wird beachtet</i></p> <p><i>In Stichstraße B ist das Wenden mit einmaligem Zurücksetzen möglich.</i></p> <p><i>In Stichstraße D ist das Wenden mit einmaligem Zurücksetzen in die Str. E möglich.</i></p> <p><i>In Str. E sind ggfls. zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten die Mülltonnen der letzten beiden Häuser zur Einmündung in die Str. D vorzubringen.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Abfallwirtschaftsbetrieb:</u> <i>Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen, die Hinweise der Abfallwirtschaftsbetriebe werden beachtet.</i></p>	<p>Ja/ Nein</p>
<p>Technischer Immissionsschutz vom 29.08.2024</p> <p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Einwendungen</p> <p>1. Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair basiert auf der Annahme, dass die Ortstafel 50 m gen Süden verlegt wird und auf eine Länge von ca. 60 m zwischen Beginn des Baugebietes und der Ortstafel die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h reduziert wird.</p> <p>Davon kann im jetzigen Stand nicht ausgegangen werden, da die Umsetzung einer solchen Maßnahme nicht im alleinigen Zuständigkeitsbereich des Marktes Dinkelscherben liegt und dies auch nicht im vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben werden kann. Eine Überarbeitung der schalltechnischen Prognose hat dahingehend zu erfolgen.</p>	<p><u>Abwägung technischer Immissionsschutz</u></p> <p>Zu 1.) <i>Das die Zuständigkeit der umzusetzenden verkehrsrechtlichen Regelungen an der St 2027 nach Realisierung des Baugebietes nicht beim Markt Dinkelscherben sondern bei der Unteren Verkehrsbehörde (UVB) liegt und nicht im BP geregelt werden kann, ist bekannt. Da die verkehrsrechtlichen Regelungen (hier zul. Geschwindigkeiten) jedoch maßgeblich für den Umfang der zu treffenden Immissionsschutzmaßnahmen im BG sind erfolgte bereits im Vorfeld, im Rahmen des Scoping, eine Abstimmung mit der UVG über die künftig möglichen bzw. notwendigen Maßnahmen (s. Ziff. 16.1 Begründung).</i></p> <p><i>Ergänzend hierzu erfolgte zur Abstimmung der neuen Ortseinfahrtssituation sowohl aus baulicher als auch verkehrsrechtlicher Sicht, bei Realisierung des Baugebietes, am 19.11.2024 ein Ortstermin mit Unterer Verkehrsbehörde, Polizei,</i></p>



<p>2. Der Schallprognose für den Bahnverkehr sind die prognostizierten Verkehrsdaten (Prognose 2030 DT) zugrunde zu legen und nicht die aktuellen Verkehrszahlen, wie von Seiten der Marktgemeinde beauftragt (siehe \15\ Quellen- und Grundlagenverzeichnis): „Telefonische Besprechung 18.12.2023 mit Frau Gruber vom Bauamt der Marktgemeinde Dinkelscherben, Festlegung: beim Gutachten soll vom heutigen Ausbauzustand der Bahn ausgegangen werden, Bestätigung mit E-Mail vom 21.12.2023“ Eine Überarbeitung der schalltechnischen Prognose hat dahingehend zu erfolgen.</p> <p>3. Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist nur beispielhaft und kann innerhalb der großzügigen Baugrenzen variieren. Auch der Zuschnitt der Parzellen ist nicht festgeschrieben. Der Bereich in dem Schallschutz erforderlich ist und die Festlegung der Fassadenausrichtungen, welche zu</p>	<p>staatl. Bauamt Augsburg und der Gemeinde mit folgendem durch die Untere Verkehrsbehörde schriftlich bestätigtem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verlegung des bisher noch fahrbahnabgesetzt verlaufenden nördlichen Abschnittes des bestehenden Geh- u. Radweges unmittelbar an den Fahrbahnrand der St 2027, mit Hochbord u. Schutzstreifen gegenüber der Fahrbahn abgetrennt. Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Hinterkante Geh- u. Radweg zum Schutz der an die St 2027 angrenzenden künftigen Bebauung und deren Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm aus der St 2027. Wandhöhe gemäß schalltechnischer Berechnung.• Überarbeitung der schalltechnischen Berechnungen unter der Vorgabe – Verlegung des Ortsschildes um 75 m nach Süden, nach Erschließung des Baugebietes. Max. zul. Geschwindigkeit innerhalb des Ortsschildes $v = 50 \text{ km/h}$, außerhalb des Ortsschildes $v = 100 \text{ km/h}$ – Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten bzw. Sichtdreiecke (Halte- u. Anfahrtsicht) sind bei der Situierung der Lärmschutzwand zu beachten. <p>Zu 2.) Wie den Berechnungsgrundlagen zur schalltechn. Berechnung entnommen werden kann, wurden für den Bahnverkehr die Zugzahlen Prognose 2030 DT zugrundegelegt. Der Bezug im Gutachten auf die Abstimmung mit der Gemeinde war missverständlich formuliert. In dem Telefonat wurde abgestimmt, dass die DT 2030 Werte genommen werden.</p> <p>Zu 3.) Dem Einwand wird gefolgt. Der Bereich in dem Schallschutz erforderlich ist, wird mit einer Flächenumrandung gem. Zeichen 15.6 PlanZVO gekennzeichnet. Die</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



schützen sind, hat unabhängig von der dargestellten Bebauung zu erfolgen.

4. Die **Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV** (hier bis zu 6/8 dB(A) tags/nachts) sind beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Sollten die Werte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung **in geringem Umfang** nur bei entsprechend **gewichtigen Gründen** Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Für die in **erheblichem Umfang** vorliegenden Überschreitungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine derart gewichtigen Gründe erkennbar.

In Abhängigkeit von den Umständen kann im Einzelfall auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände verzichtet werden. Z. B. in dicht besiedelten Räumen, kann es abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen (vgl. Urteil vom 22.03.2007 - BVerwG 4 CN 2.06). Ein solcher Einzelfall ist hier ebenfalls nicht dargelegt bzw. nicht erkennbar.

Durch **geeignete Maßnahmen** müssen jedenfalls die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

5. **Passive Schallschutzmaßnahmen** hingegen sind nicht geeignet, Außenwohnbereiche zu schützen. Plant die Gemeinde ein neues Wohngebiet vor allem für Familien mit Kindern, so begründet es ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit i.S.v. § 2 Abs. 3 i. V. m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn sie Teilen des Baugebiets eine Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005-1 ("Schallschutz im Städtebau") zumutet, sich aber keinerlei Gedanken über die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen macht (Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 5. Senat vom 17.06.2010; AZ. 5 S 884/09).

Rechtsgrundlagen

- DIN 18005:2023-07, „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Stand: Juli 2023, mit Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Stand: Juli 2023
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist; mit Anlage 2 „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)
- Schreiben der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 10. 06.1969; AZ. IIB5-4641.0-011/94; durch Austauschblätter aktualisierte Fassung Stand: 25.03.1997

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

1. **Planung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen unter Ausschöpfung der aktiven Schutzvorrichtungen:**
 - das Einhalten eines **ausreichenden Abstandes** zwischen

zu schützenden Fassaden werden bebauungsunabhängig nach ihrer Ausrichtung benannt.

Zu 4.) und 5.)

Der Gemeinderat ist sich der schalltechnischen Problematik im Plangebiet bewusst. Es liegt eine sich überlagernde Lärmbelastung aus der nördlich verlaufenden Bahnlinie und der am Westrand des Baugebietes verlaufenden Staatsstraße St 2027 vor. Mit den aus dem Schienenverkehr kommenden Immissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten. Ursächlich für die Überschreitung der Orientierungswerte und der Grenzwerte ist der Verkehrslärm aus der St 2027. Deshalb erfolgte der vorstehend unter 1.) genannte Ortstermin zur Abstimmung der möglichen Maßnahmen mit den davon betroffenen Sachgebiets.

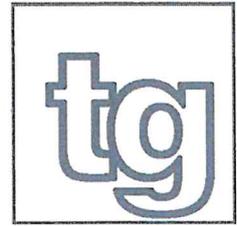
Auf Grundlage des vorstehend unter Ziff. 1.) angeführten Ergebnisses des Ortstermines mit verschiedenen Fachbehörden, werden der Bebauungsplan und die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Hierbei wird auch die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche berücksichtigt.

Mit den in der Fortschreibung des Bebauungsplan vorgesehenen und benannten kombinierten Maßnahmen aus aktivem Schallschutz (Schallschutzwand), Baukörperstellung, Grundrissorientierung und passivem Schallschutz können die Anforderungen für ein gesundes Wohnen erfüllt werden.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.



<p>Verkehrsweg und schutzwürdiger Bebauung,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenschaltung einer weniger störepfindlichen "Puffernutzung", • Lärmschutzwand/-wall am Verkehrsweg, • Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmab-gewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen <p>2. Ggf. Ermittlung der Kosten-Nutzenrelation von aktivem Schallschutz</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>In der Satzung werden unter Ziffer 12.1 Anforderungen an die Lärmemissionen von Luftwärmepumpen gestellt. Dies ist aus fachtechnischer Sicht sinnvoll, um Lärmbelastungen an benachbarten Wohngebäuden zu minimieren. Im Hinblick auf die Festsetzung ist jedoch festzustellen, dass hierfür keine Rechtsgrundlage erkennbar ist. Aus fachtechnischer Sicht wird daher vorgeschlagen, diese Formulierungen als Hinweise in die Satzung aufzunehmen. In diesem Zusammenhang sollte 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) hingewiesen werden. (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)</p>	<p><u>Luftwärmepumpen</u> <i>Der Empfehlung wird gefolgt und die Anforderungen bzgl. zur Lärmemissionen von Luftwärmepumpen in die Hinweise zur Satzung aufgenommen und auf den LAI-Leitfaden verwiesen.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag technischer Immissionsschutz</u> <i>Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Schalltechnische Berechnung, Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend aktualisiert.</i></p>	<p>Ja/ Nein</p>
<p><u>Lfd. Nr. 2 Regierung von Schwaben vom 30.07.2024</u></p>	
<p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</p> <p>LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen</p> <p>Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)</p> <p>RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z) vorrangige Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen</p> <p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung</p> <p>Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Dinkelscherben mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Wohngebiet mit ca. 4,4 ha Umfang</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Die Wohngebietsfläche (=Wohnbaufläche + Verkehrsfl + Eingrünung) des BP beträgt 2,876 ha und nicht 4,4 ha (s. Ziff. 23.1 Planungs-</i></p>



festzusetzen.

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung von Bauleitplänen zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den **Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe**. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene

Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die vom Markt Dinkelscherben übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen **nicht in allen Teilen Rechnung**. Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

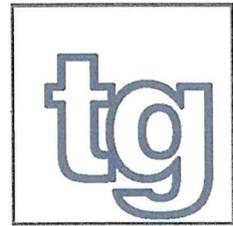
Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich der Markt Dinkelscherben bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. **Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale überprüft wurden und welchen Ortsteilen diese zuzuordnen sind.** Um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen, ist

statistik). Der Rest sind Ausgleichsflächen und Sichtdreiecke)

Kenntnisnahme, die in der Begründung bereits enthaltenen Angaben zu Strukturdaten der Gemeinde, Flächenpotenziale, Bedarf und Verfügbarkeit von Siedlungsflächen sowie Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes orientieren sich an den Ziff. II.1 bis II.4 der Auslegungshilfe. Eine Flächenmanagement Datenbank steht in der Gemeinde nicht zur Verfügung, ebenso ist im vorhandenen GIS-System aus technischen Gründen derzeit keine Flächenermittlung möglich. Soweit noch zusätzliche Daten verfügbar sind (z. B. Daten bayerisches Landesamt f. Statistik), insbesondere zum Wohnbauflächenbedarf, wird die Begründung ergänzt und fortgeschrieben.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden durch die Gemeinde wie in der Begründung bereits dargestellt soweit verfügbar seit Jahren vorrangig und erfolgreich genutzt. Darüberhinausgehende Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aktuelle Daten mit differenzierten Flächenermittlungen hierzu sind nicht verfügbar und können mit dem in der Gemeinde vorhandenen GIS-System technisch derzeit nicht erhoben werden. Eine qualitative Darstellung der Verfügbarkeit von Flächenpotentialen, auf Flächennutzungsplangrundlage, wird in der Begründung ergänzt.

s. vorstehend, genaue Daten für die Gesamtgemeinde, zu den vorhandenen Flächenpotentialen der Innenentwicklung, stehen nicht zur Verfügung. Grundsätzlich sind evtl. vorhandene Potenziale in den Ortsteilen vorrangig für den Eigen-



entsprechend darzulegen.

- Angaben zum Bedarf

Grundsätzlich ist die Ausweisung von Bauflächen an den nachgewiesenen Bedarf anzupassen. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Die uns vorliegenden Planunterlagen enthalten zwar Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde, welcher konkrete Flächenbedarf sich hieraus ergibt, wird in den Unterlagen jedoch nicht ausgeführt. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung mit Gegenüberstellung tatsächlich zu erwartender Bevölkerungszahlen mit weiteren in o.g. Auslegungshilfe genannten Planungsgrößen - wie etwa die durchschnittliche Haushaltsgröße oder die Raumannsprüche der Bevölkerung - findet sich in den Unterlagen nicht. Auch eine Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen mit dem konkreten Bedarf, wie unter Ziffer II.3 der Auslegungshilfe dargelegt, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Wir bitten den Markt Dinkelscherben sich mit den Anforderungen, die sich aus LEP-Ziel 3.2 ergeben, und der o.g. Auslegungshilfe auseinanderzusetzen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt den folgenden Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Kommune beschlossene Konzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung ist daher um das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zu ergänzen, das u. a. auch gesamtörtliche Aussagen beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben datiert aus dem Jahr 1991. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Angesichts aktueller Herausforderungen wie dem Klimaschutz, dem Flächensparen und dem Erhalt der Biodiversität kann ein Flächennutzungsplan aus den 1990er Jahren den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht werden. Es wird daher dringend empfohlen, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie eines Landschaftsplans zügig anzugehen. Auf die Vorgaben zur digitalen Bauleitplanung (www.digitale.planung.bayern.de) wird verwiesen.

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage mit Bahnanschluss an der Hauptstrecke Ulm – Augsburg – München ist lediglich im Hauptort Dinkelscherben eine moderate, über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung sinnvoll. Eine qualitative Planübersicht der Innenpotentiale des Hauptortes wird der Begründung beigegeben.

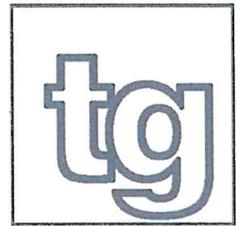
Die Unterlagen werden auf Grundlage der Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik um eine entsprechende Bedarfsermittlung basierend auf erwarteter Bevölkerungsentwicklung, durchschnittlichen Haushaltsgrößen, Raumannsprüchen usw. ergänzt.

Die Begründung wird um die Aussagen des ISEK ergänzt.

Die Empfehlung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung ist seitens der Gemeinde vorgesehen.



<p>Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@regschw.bayern.de eingerichtet.</p>	<p><i>Kenntnisnahme, wird beachtet</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Regierung von Schwaben:</u> <i>Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Die Bebauungsplanunterlagen werden wie abgewogen ergänzt und fortgeschrieben.</i></p>	<p><i>Ja/ Nein</i></p>
<p>Lfd. Nr. 3 Staatliches Bauamt Augsburg vom 03.09.2024</p>	
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ des Marktes Dinkelscherben; hier: Unterrichtung und Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach §4/1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ des Marktes Dinkelscherben werden die Belange des Staatlichen Bauamtes Augsburg im Wesentlichen durch den direkten Anschluss an die Staatsstraße 2027 (siehe Plan) berührt. Die Lage der geplanten Einmündung befindet sich straßenrechtlich im Erschließungsbereich, so dass die Planung mit dem geltenden Straßenrecht im Einklang steht und das Staatliche Bauamt Augsburg infolgedessen grundsätzlich zustimmen kann.</p> <p>Folgendes bedarf jedoch vor der Umsetzung des Anschlusses an die St 2027 der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg bzw. ist vom Markt Dinkelscherben zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Anlage des Wohngebietes auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der St 2027 auswirken wird. Sollte sich insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung des Wohngebietes in der Zukunft ergeben, dass die Leistungsfähigkeit des Anschlusses nicht mehr ausreicht (Staus oder Unfälle) und somit Maßnahmen baulicher, verkehrstechnischer oder - rechtlicher Art zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die St 2027 notwendig werden, verpflichtet sich der Markt Dinkelscherben die Kosten hierfür zu übernehmen. Explizit sei darauf hingewiesen, dass dies analog auch für die sicheren Querungen der Fußgänger und Radfahrer gilt. Art und Umfang der Maßnahmen sowie der Zeitpunkt wird vom dem Staatlichen Bauamt Augsburg in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und der Polizei abhängig von der jeweiligen verkehrlichen Situation ermittelt und durch diese abschließend festgesetzt.	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> <i>im Rahmen des Scoping wurden der Anschluss des geplanten Baugebietes und die Lage der Einmündung mit dem StBA-Augsburg abgestimmt. Ergänzend hierzu erfolgte auf Veranlassung IGT am 19.11.2024 ein Ortstermin mit Unterer Verkehrsbehörde, Polizei, staatl. Bauamt Augsburg und Gemeinde zur weiteren Festlegung der verkehrsrechtlichen und straßenbautechnischen Randbedingungen (u. a. Lage Ortsschild, Führung Geh- u. Radverkehr, max. zul. Geschwindigkeiten). Das Ergebnis wurde in einem Vermerk festgehalten. Die Abstimmung war insbesondere als Grundlage für die schalltechnischen Untersuchungen zum BP erforderlich. Die Planungsunterlagen wurden entsprechend dem Besprechungsergebnis fortgeschrieben</i></p>



- Die Einmündung ist gemäß den geltenden Richtlinien (RASt 06) auszubilden.

Wir bitten Sie, eine entsprechende baureife Detailplanung auszuarbeiten und uns bereits im Vorfeld zur Abstimmung vorzulegen. Insbesondere ist aufgrund der kritischen örtlichen Verhältnisse (Hanglage) nachvollziehbar nachzuweisen, dass kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße gelangen kann.

- Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat der Markt Dinkelscherben die gesamten Kosten für den neuen Straßenanschluss zu tragen, dazu gehören u.a. auch die Kosten für die Markierung und Beschilderung.

- Für die Detailplanung (Sichtweitenbemessung gemäß RAST 06 bzw. RAL 12: Haltesichtweite auf der St 2027 von Richtung Uttenhofen zur Einmündung und Anfahrsicht auf der Erschließungsstraße in Richtung Uttenhofen) ist es maßgeblich die zukünftig maximal zulässige Geschwindigkeit als entscheidendes Bemessungskriterium verbindlich abzustimmen. Für die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung sowohl der Verlegung des Ortsschildes als auch der angestrebten Geschwindigkeitsbeschränkung ist die Untere Verkehrsbehörde am Landratsamt Augsburg zuständig. Da vorher eine Prüfung des Staatlichen Bauamtes in diesem Punkt nicht möglich ist, bitten wir dies zeitnah zu erledigen. Der Bebauungsplan ist ggf. entsprechend anzupassen.

- Die Antragsunterlagen sehen eine Verlegung des momentan mittels Grünstreifen von der St 2027 getrennten straßenbegleitenden Geh- und Radweges unmittelbar an den Fahrbahnrand vor. Die Entwässerung der Staatsstraße erfolgt gegenwärtig durch Versickerung des Straßenoberflächenwassers über diesen Trennstreifen, der dann entfallen würde. Um eine entwässerungstechnisch einwandfreie Ableitung des Oberflächenwassers der Staatsstraße sicherzustellen, wäre die Planung eines geeigneten (geschlossenen) Entwässerungssystems notwendig. Hier möchte das Staatliche Bauamt Augsburg darauf aufmerksam machen, dass das Einverständnis nur unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden kann: Der Staatsbauverwaltung dürfen durch die Verlegung dieses

Die Einmündung entspricht den RAST 06, die straßenbautechnische Planung der Einmündung wird mit dem BP-Entwurf dem StBA-A vorgelegt. Die derzeitige Entwässerungssituation, bei der faktisch Straßenwasser der St 2027 über die Bankette in das angrenzende Privatgelände abfließt (s. Stellungn. WWA) wird verbessert und einer technisch einwandfreien Lösung zugeführt. Eine Veränderung der topographischen Verhältnisse infolge derer Hangwasser auf die St 2027 abfließt, erfolgt nicht. Mit Errichtung der aus schalltechnischen Gründen erforderlichen Lärmschutzwand kann ein Abfluss von Hangwasser auf die St 2027 ausgeschlossen werden. Der neue Straßenanschluss des Baugebietes an die St 2027 (Erschließungsstr. A) verläuft mit Gefälle ins Baugebiet und leitet damit ebenfalls kein Oberflächenwasser auf die St 2027.

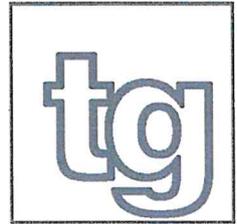
Kenntnisnahme, die Kosten sind Bestandteil der Gesamterschließungskosten für das neue Baugebiet

Die Abstimmung erfolgte mit dem Ortstermin am 19.11.2024 und anschließendem Schriftverkehr zwischen den Beteiligten. Der Bebauungsplan wurde an das Ergebnis angepasst.

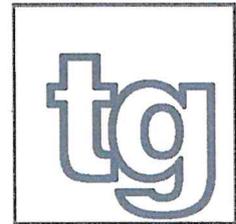
Auf vorstehende Ausführungen wird verwiesen. Als Ergebnis des Ortstermines wurde eine Verlegung des Geh- und Radweges mit straßenbegleitender Führung entlang dem Fahrbahnrand der St 2027, wie geplant, unter Berücksichtigung aller Randbedingungen (Verkehrssicherheit, Lärmschutzwand, Entwässerung usw.) als beste Lösung angesehen. Wie aus der Starkregenkarte des LfU ersichtlich ist, ist der relativ



<p>Verkehrsweges keine (zusätzlichen) Aufwendungen sowohl hinsichtlich Planung, Bau, Vermessung als auch baulichen und betrieblichen Unterhalts einschließlich des Winterdienstes entstehen. Hierzu bedarf es noch der Abstimmung zwischen dem Markt und dem Staatlichen Bauamt Augsburg, dessen Inhalt in einer Vereinbarung gemäß der Mustervereinbarung aus den Ortsdurchfahrtrichtlinie (ODR 2008) festgehalten werden soll. Ein Entwurf dieser Vereinbarung ist der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none">Für einzelne Parzellen wird eine Ausnahmegenehmigung von der Anbauverbotszone beantragt. Eine Abweichung hiervon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die erst geprüft werden müssen. Beim pflichtgemäßen Ermessen des Staatlichen Bauamtes Augsburg hat der Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit als wichtiges öffentliches Interesse Vorrang vor der in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten effizienten Bauflächenausnutzung, wobei es sich bei der im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz verankerten Anbauverbotszone um ein präventives Verbot ohne Nachweispflicht handelt und eine abstrakte Gefährdung für eine Verweigerung der Ausnahmegenehmigung ausreicht. Über diesen Punkt soll aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern bei der Bearbeitung der Einzelbauvorhaben entschieden werden. Wir bitten also um Änderung der Planunterlagen diesbezüglich und die Anbauverbotszone von Hochbauten freizuhalten.	<p><i>schmale Grünstreifen zwischen heutigem Geh- und Radweg und bestehender St 2027 für die Versickerung des am Bordsteinende aus der Fahrbahn ablaufenden Oberflächenwassers nicht ausreichend und entwässert die St 2027 derzeit in den angrenzenden Privatgrund bis in den Bereich der nördlich bestehenden Bebauung. Der notwendige Abschluss einer Vereinbarung gem. ODR 2008 wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt der Vereinbarung im Einzelnen soll ehestmöglich zwischen Gemeinde und StBA-A abgestimmt werden.</i></p> <p><i>Unter dem Aspekt der Rechtsklarheit und Planungssicherheit für die Bauwerber sowie effizienter Flächenausnutzung nach dem Gebot flächensparenden Bauens, wird das StBA-A gebeten der vorgesehenen teilweisen Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15,0 m (= Kreisstraßenmaß), wie im überarbeiteten Bebauungsplan dargestellt, zuzustimmen. Mit Verlegung des Ortsschildes um 75 m nach Süden und Errichtung der Lärmschutzwand, ist eine mögliche Beeinträchtigung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2027 durch die angrenzende Bebauung nicht mehr erkennbar. Eine Verschiebung der Entscheidung bis zur Vorlage des Bauantrages bringt für die Beurteilung der Situation keinerlei Vorteile, lässt den Bauwerber jedoch im Unklaren bzgl. der möglichen Grundstücksausnutzung. Alle Randbedingungen zur künftig möglichen baulichen Nutzung der Grundstücke (Lage, Höhe, Bauform usw.) sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und damit bekannt. Raum für etwaige Änderungen im Straßenquerschnitt ist auf der Westseite innerhalb des bestehenden Straßengrundstückes ausreichend vorhanden.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag staatliches Bauamt Augsburg:</u> <i>Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend der Abwägung fortgeschrieben.</i></p>	<p>Ja/ Nein</p>



Lfd. Nr. 4 ADBV Augsburg vom 20.08.2024	
<p>Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmenden Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt.</p> <p>Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u></p> <p>- Koordinatengenauigkeit: Im Planungsgebiet weisen nach unseren Unterlagen einige Grenzpunktkoordinaten hohe Standardabweichungen (< 0,30 m) auf und entsprechen nicht heutigen Genauigkeitsanforderungen. Vor Planung und Bau von Grenzeinrichtungen oder grenznahen Bauwerken wird daher eine amtliche Grenzfeststellung und -abmarkung der Umfangsgrenzen empfohlen.</p> <p>- Breitbandausbau: Ein wesentliches Qualitätskriterium für die künftige Nutzung der überplanten Flächen ist eine zukunftsfähige, hohe Breitband-Versorgung (i.d.R. mit Glasfaser). Im Zuge anstehender Tiefbauarbeiten sollte die entsprechende Infrastruktur - mindestens Leerrohre - geschaffen werden. Informationen zum Bayerischen Förderprogramm, zur Kofinanzierung des Bundesprogramms finden Sie unter https://www.schnelles-internet.bayern.de/ Für konkrete technische Fragen sind z.B. Beratungsfirmen oder Telekommunikationsnetzbetreiber zuständig.</p> <p>- Sonderung: Darüber hinaus darf ich Sie in dem vorliegenden Fall auf die Möglichkeit zur Durchführung einer Sonderung hinweisen: Die Sonderung führt i.d.R. auf schnellem Weg zu bebaubaren und veräußerbaren Flurstücken. Im Interesse der effizienten Durchführung großflächiger Siedlungs- und Baumaßnahmen kann das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg noch vor der amtlichen Vermessung und Abmarkung eine Zerlegung nach Plan durchführen, d.h. mittels vorausberechneter Festlegungsmaße der Grenzpunkte neue Flurstücke bilden und über Fortführungsnachweise in das Grundbuch eintragen lassen. Private Vermessungsbüros mit ausreichender Qualifizierung ("verantwortlicher Sachverständiger für Vermessung") sorgen im Rahmen der begleitenden Projektbetreuung für einen ordnungsgemäßen und lagerichtigen Ausbau gemäß den Planungsgrenzen und somit für eine Vermeidung nachträglicher Grenzkorrekturen. Dieses Verfahren wird als „Sonderung“ bezeichnet.</p> <p>Falls bei dem vorliegenden Projekt grundsätzliches Interesse an der Durchführung einer Sonderung besteht, setzen Sie sich bitte mit dem ADBV Augsburg in Verbindung.</p>	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, der Markt Dinkelscherben behält sich vor evtl. im Norden im Anschluss an die bestehende Bebauung vorab eine Grenzfeststellung zu veranlassen. Unabhängig davon erfolgt im Zuge des Baulandverkaufes eine abschließende Vermessung der Grundstücke</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, die Entscheidung über eine Sonderung erfolgt zu gegebener Zeit, nach Vorliegen der Rechtskraft für den Bebauungsplan.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag ADBV</u></p> <p><i>Die Gemeinde stellt fest, dass seitens des ADBV keine Einwendungen gegen die Bebauungsplanung bestehen. Die Hinweise zu möglichen Koordinatengenauigkeiten, Breitbandausbau und Sonderung werden</i></p>	



zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im weiteren Planungsverlauf darüber entschieden. Ja/ Nein

Lfd. Nr. 5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 29.08.2024

Zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Grundsätzlich wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bay-ern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Ergänzend zu den durchgeführten Untersuchungen zum Oberflächenwasserabfluss weisen wir noch auf die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten (HiOS)“ im UmweltAtlas hin:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hin-weiskarte/index.htm.

Für das Planungsgebiet sind nur geringfügige Fließwege erkennbar.



Folgende zusätzliche Vorschläge für Festsetzungen möchten wir noch geben:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Altlasten und Bodenschutz

Für die geplante Erschließungsmaßnahme wurde durch die Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Schuler Dr.-Ing. Gödecke mbH eine baugrundgutachterliche Stellungnahme (vom 11.01.2023) vorgelegt. Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass am 24.11.2022 im Planungsgebiet 3 Baggerschürfe (SCH 1 bis

Abwägung

Zu 1.)

Kennntnisnahme,

das Plangebiet liegt außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche. Zum Oberflächenwasserabfluss wurde ein Geländemodell erstellt. Auf Grund der topographischen Verhältnisse erfolgt kein Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen aus angrenzenden Außenbereichen in das Baugebiet.

Nach Erschließung des Baugebietes wird anfallendes Niederschlagswasser im Baugebiet nach den zur Erschließungsplanung zu erstellenden wassertechnischen Berechnungen fachgerecht beseitigt bzw. abgeleitet. Eine Vorplanung hierzu mit ersten Berechnungen und Vordimensionierung der Kanäle sowie notwendiger Rückhaltemaßnahmen wurde als Grundlage zum BP bereits erstellt

Der in nebenstehender Starkregenkarte erkennbare Abfluss von Oberflächenwasser aus der St 2027 (rote Linie) wird mit der Erschließung des Baugebietes fachgerecht gefasst und abgeleitet.

Die Hinweise zu den Festsetzungen werden soweit erforderlich entsprechend ergänzt.

Zu 2.)

Kennntnisnahme



<p>SCH 3, Tiefe: jeweils 4 m), 3 Rammkern-Kleinbohrungen (RKS 1 bis RKS 3, Tiefe: zw. 3,5 u. 4,0 m) und 3 Schwere Rammsondierungen (DPH 1 bis DPH 3, Tiefe: zw. 5,1 u. 6,8 m) niedergebracht wurden. Die Durchführung von chemischen Bodenanalysen von dem anstehenden Material ergab in einer Mischprobe aus dem „Decklehm“ eine etwas erhöhte Arsenbelastung (vermutlich geogen bedingt), die zu einer Einstufung des Materials als Z1.1-Material nach Verfüll-Leitfaden führt. Bei den übrigen Parametern wurden die Z0-Werte unterschritten. In geringem Umfang wurden bei einigen Aufschlüssen oberflächennah auch Ziegelspuren festgestellt.</p> <p>Verwertung von Bodenmaterial und Vorschläge für Hinweise zum Plan: Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten.</p> <p>„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.“</p> <p>„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.“</p> <p>„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“</p> <p>3. Niederschlagswasser Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“</p> <p>4. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p><i>Die Hinweise zum BP werden entsprechend ergänzt</i></p> <p><i>Zu 3.) Kenntnisnahme, Die Hinweise werden bei der weiterführenden Erschließungsplanung beachtet.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan sind in Anpassung auf das Ortsbild vorwiegend Sattel- und Walmdachformen vorgesehen. Lediglich im WA 3 und bei untergeordneten Nebengebäuden besteht die Möglichkeit der Flachdachausbildung. Eine verbindliche Festsetzung der Begrünung von Flachdächern soll deshalb nicht erfolgen. Der Vorschlag für die Begrünung wird jedoch als alternative Möglichkeit in die Hinweise zu den Festsetzungen aufgenommen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag WWA Donauwörth:</u> <i>Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Die Bebauungsplanunterlagen werden um die vorstehend gegebenen Hinweise ergänzt.</i></p>	<p><i>Ja/ Nein</i></p>



Lfd. Nr. 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 20.08.2024

Zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange

Forstliche Belange sind **nicht betroffen**.

Landwirtschaftliche Belange

1. Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den **dauerhaften Verlust** der in die Planung einbezogenen ca. 3,0 ha großen Grünlandfläche und der 1,4 ha großen Ausgleichsfläche betroffen.

2. Die **Bodenart** wurde in der Bodenschätzung als Lehm eingestuft und **mit 46 (südlicher Bereich) bis 60 (nördlicher Bereich) Bodenpunkten bewertet**.

Diese Bodenart ist für die landwirtschaftliche Nutzung gut bis sehr gut geeignet.

Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Völkl (0821 43002-2200), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Herrn Müller.

Abwägung

Fachbereich Forsten

Kenntnisnahme, keine Betroffenheit

Fachbereich Landwirtschaft

Der Markt Dinkelscherben nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet von der Bodenart her für landwirtschaftliche Nutzung gut bis sehr gut geeignet ist.

Im Markt Dinkelscherben herrscht seit vielen Jahren ein ausgeprägter Mangel an geeigneten und verfügbaren Bauflächen. Die Nachfrage übersteigt trotz intensiver Innenentwicklung in den vergangenen Jahren das Angebot bei weitem. Die vorliegende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde seit 1991 als Baufläche enthalten und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar. Landwirtschaftlich wird die Fläche bisher als Grünland genutzt. Nachdem keinerlei Alternativen verfügbar sind und für die vorliegende Fläche Verkaufsbereitschaft bestand, beschloss der Gemeinderat nach sorgfältiger Abwägung die Umsetzung der im FNP ausgewiesenen Baufläche.

Beschlussvorschlag AELF:

Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Die Baulandausweisung ist zur Deckung des Bauflächenbedarfes dringend erforderlich.

Ja/ Nein

Lfd. Nr. 8 Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) vom 05.08.2024

2.1 **Keine Einwendungen**

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere

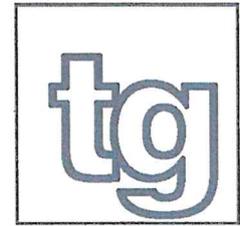
Abwägung

*Kenntnisnahme,
keine Einwendungen*

keine laufenden oder geplanten verfahren betroffen, eine weitere Verfahrensbeteiligung des ALE ist



<p>Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. Eine zukünftige Beteiligung des ALE Schwaben in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p><i>nicht erforderlich.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag ALE:</u> <i>Die Gemeinde stellt fest, dass seitens des ALE keine Einwendungen gegen die Bebauungsplanung bestehen und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht mehr erforderlich ist..</i></p>	<p><i>Ja/ Nein</i></p>
<p>Lfd. Nr. 9 Regionalverband Donau-Iller vom 02.09.2024</p>	
<p>Die Regierung von Schwaben hat zu o.g. Planungsvorhaben aus landes- und regionalplanerischer Sicht Stellung genommen. Dieser Stellungnahme (sh. Anlage) schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an und bittet die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, auf die Abwägung zur lfd. Nr. 2, Reg. v. Schwaben wird verwiesen.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag regionaler Planungsverband:</u> <i>Die Gemeinde stellt fest, dass sich der regionale Planungsverband voll inhaltlich der Stellungnahme der Regierung von Schwaben anschließt. Eigene Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben (lfd. Nr. 2) gilt deshalb in vollem Umfang auch für den regionalen Planungsverband.</i></p>	<p><i>Ja/ Nein</i></p>
<p>Lfd. Nr. 13 DB Services Immobilien GmbH vom 30.08.2024</p>	
<p>Bei der geplanten Bauleitplanung sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. 1. Infrastrukturelle Belange Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i></p>



<p>Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EITB) zu beachten.</p>	
<p>Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement Süd (I.IFD-S), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Treten unvermutete Kabel und Leitungen, so ist umgehend die Deutsche Bahn AG zu informieren.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die</p>	<i>Kenntnisnahme</i>



<p>aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	
<p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>2. Immobilienrelevante Belange In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.</p>	<i>Kenntnisnahme, die Abstandsflächen werden eingehalten</i>
<p>Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor ob auf den betroffenen Flurstücken / Baugrundstück Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit Ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.) bestehen (Grundbuchauszüge o.ä.). Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind – sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Verfahren jedoch nicht abschließend geprüft, ob DB-Rechte auf dem Baugrundstück vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>3. Sonstiges Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com</p>	<i>Kenntnisnahme</i>
<p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Fragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich an Frau Dailidenaite.</p>	<i>Die DB Service und Immobilien GmbH werden im weiteren Verfahren beteiligt und bei Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss übermittelt.</i>
<p><u>Beschlussvorschlag DB Services Immobilien GmbH</u> <i>Die Ausführungen der DB Service und Immobilien GmbH werden zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen eingehalten.</i></p>	<i>Ja/ Nein</i>



Lfd. Nr. 15 Kreisbrandrat Christian Kannler vom	
s. vorstehende Stellungnahme lfd. Nr. 1, LRA – Augsburg, vorbeugender Brandschutz	<u>Abwägung</u> Auf vorstehende Abwägung zur Stellungnahme lfd. Nr. 1, LRA Augsburg, "abwehrender Brandschutz" wird verwiesen.
<u>Beschlussvorschlag Kreisbrandrat Christian Kannler</u> Auf vorstehenden Beschluss zur lfd. Nr. 1, Landratsamt Augsburg, "abwehrender Brandschutz", wird verwiesen	Ja/ Nein
Lfd. Nr. 16 Deutsche Telekom vom 04.09.2024	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Im westlichen Bereich, bzw. am westlichen Rand des Plangebiets verlaufen Kupferkabel in südlicher Richtung. Man kann aber in der Praxis davon ausgehen, dass der Bau der Häuser davon nicht betroffen ist, da er sich in genügendem Abstand davon befindet.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p>	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>



<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.</p>	
<p>Beschlussvorschlag Telekom: <i>Die Ausführungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Hinweise beachtet.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<p><u>Lfd. Nr. 17 LEW-Verteilnetz und Lfd. Nr. 18 LEW TelNet vom 19.08.2024</u></p>	
<p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ verlaufen keine Anlagen unserer Gesellschaft.</p> <p>Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2024 bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der LEW Verteilnetz GmbH, welche durch die LEW TelNet GmbH betreut und beauskunftet werden.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, keine Einwendungen</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag LEW Verteilnetz und LEW TelNet:</u> <i>Die Gemeinde stellt fest, dass seitens LEW-Verteilnetz bzw. LEW TelNet keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<p><u>Lfd. Nr. 19 Schwaben Netz GmbH vom 05.08.2024</u></p>	
<p>In Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände erheben.</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Nahe am Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. (Krumbacher Straße)</p> <p>Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, keine Einwendungen. Die Hinweise bzgl. der vorhandenen Bestandsleitungen werden im Zuge der weiteren Planung beachtet. Schwaben Netz wird fortlaufend in der weiteren Planung beteiligt.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Schwaben Netz GmbH</u> <i>Die Gemeinde stellt fest, dass seitens der Schwaben Netz GmbH keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Hinweise bzgl. der Bestandsleitungen werden bei der Erschließungsplanung beachtet. Schwaben Netz wird fortlaufend am weiteren Planverfahren beteiligt.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>



Lfd. Nr. 22 Eisenbahnbundesamt vom 05.08.2024

Geschäftszeichen: 65195-651pt/013-2024#610

Ihr Schreiben ist am 01.08.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5302 Augsburg – Neu-Ulm ca. 250 Meter nördlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den nördlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

4.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung

Kenntnisnahme, keine Einwendungen bei Beachtung der vorgebrachten Hinweise Nr. 1 bis 4. Die Hinweise werden im Zuge der Fortführung der Planung beachtet.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, wird beachtet

Kenntnisnahme, wird berücksichtigt

Kenntnisnahme, wird beachtet

Kenntnisnahme, die genannten Betreiber, DB Service Immobilien GmbH, wurden beteiligt (TöB lfd. Nr. 13).

Beschlussvorschlag Eisenbahnbundesamt

Die vorgebrachten Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden beachtet. Die Gemeinde stellt fest, dass damit keine Einwendungen seitens des Eisenbahnbundesamtes gegen die Planung bestehen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, wurde als Träger öffentlicher Belange gesondert beteiligt.

Ja / Nein



<p><u>Lfd. Nr. 23 Gemeinde Kutzenhausen vom 31.07.2024</u></p>	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren des Marktes Dinkelscherben. Anregungen oder Bedenken unsererseits sind durch die Planung nicht veranlasst.</p>	<p><u>Abwägung</u> Kenntnisnahme, keine Einwendungen bzw. Anregungen zur vorgelegten Bauleitplanung.</p>
<p><u>Beschlussvorschlag Gemeinde Kutzenhausen</u> <i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass seitens der Gemeinde Kutzenhausen keine Anregungen oder Bedenken zu dem Bebauungsplan veranlasst sind.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<p><u>Lfd. Nr. 25 Markt Ziemetshausen vom 10.09.2024</u></p>	
<p>der Marktgemeinderat Ziemetshausen hat in seiner Sitzung am 09.09.2024 über o.g. Bauleitplanung beraten und beschlossen. Es werden keine Äußerungen bzw. Bedenken und Anregungen zur Planung abgegeben.</p>	<p><u>Abwägung</u> Kenntnisnahme, keine Einwendungen bzw. Anregungen zur vorgelegten Bauleitplanung</p>
<p><u>Beschlussvorschlag Markt Ziemetshausen</u> <i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass seitens des Marktes Fischach keine Anregungen oder Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgebracht werden.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<p><u>Lfd. Nr. 26 Markt Zusmarshausen vom 13.09.2024</u></p>	
<p>der Marktgemeinderat des Marktes Zusmarshausen hat die Bauleitplanung des Marktes Dinkelscherben, Bebauungsplan Nr. 15 „Söldnerfeld West“ gestern Abend (12.09.2024) in der Sitzung behandelt. Es wurde folgender Beschluss gefasst: „Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ des Marktes Dinkelscherben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Es bestehen <u>keine</u> Bedenken.“ Das Protokoll der Sitzung ist noch nicht erstellt, deshalb können wir keinen Beschlussbuchauszug übersenden. Dieser wird auch nicht nachgereicht, da keine Einwände oder Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht wurden. Wir wünschen dem Markt Dinkelscherben und Ihnen weiterhin viel Erfolg bei der Planung und Umsetzung der Bauleitplanung.</p>	<p><u>Abwägung</u> Kenntnisnahme, keine Einwendungen bzw. Anregungen zur vorgelegten Bauleitplanung</p>
<p><u>Beschlussvorschlag Markt Zusmarshausen</u> <i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass seitens des Marktes Zusmarshausen keine Anregungen oder Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgebracht werden.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>



<u>Lfd. Nr. 27 Markt Fischach vom 08.08.2024</u>	
<p>Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Fischach am 28.10.2021 hat der Marktgemeinderat nach Art. 37 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung den 1. Bürgermeister ermächtigt, zukünftig die Wahrnehmung der Beteiligtenrechte des Marktes Fischach in Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren sowie der Bauleitplanung anderer Gemeinden in eigener Zuständigkeit zu erledigen, soweit dies für den Markt Fischach keine grundsätzliche Bedeutung hat und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen.</p> <p>Das oben genannte Bauleitplanverfahren hat auf den Markt Fischach keine Auswirkungen. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, weshalb keine Einwendungen bzw. Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme, keine Einwendungen bzw. Anregungen zur vorgelegten Bauleitplanung</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Markt Fischach</u></p> <p><i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass seitens des Marktes Fischach keine Anregungen oder Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgebracht werden.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>
<u>Lfd. Nr. 28 Untere Naturschutzbehörde, Ldkr. Günzburg Herr Schmid vom 29.10.2024</u>	
<p>die beiden Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Goldbach, Fl. Nr. 350, Ökokontofläche, beanspruchte noch freie Restfläche 5.136 m²• Gemarkung Kemnat; Fl. Nr. 783, Umwandlung als Ausgleichsfläche, angesetzter Faktor 0,7, entspricht 5.250 m² <p>stehen noch als Ausgleichsflächen zur Verfügung und sind fachlich als Ausgleichsflächen geeignet. Die Fl. Nr. 350 Gem. Goldbach wurde bisher nur als grundsätzlich geeignete Ökokontofläche der Fa. Kranzfelder fachlich abgestimmt. Eine offizielle Meldung und Erfassung im Ökoflächenkataster beim LfU ist bisher nicht beantragt worden. Die verbliebene Restfläche ist dort deshalb bisher nicht entsprechend erfasst. In dem Bauleitplanverfahren ist deshalb das konkrete Entwicklungsziel (Biotop- und Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste der BayKompV) einschließlich der notwendigen Pflege und Entwicklungsmaßnahmen anzugeben. Als Entwicklungszeitraum sind 25 Jahre festzulegen.</p> <p>Die Angaben bei dem Grundstück Fl. Nr. 783 Gem. Kemnat sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt ist der unteren Naturschutzbehörde mit Angabe der ÖFK-ID ist der uNB-GZ schriftlich mitzuteilen. Die Ausgleichsflächen müssen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dinglich gesichert sein. Die ordnungsgemäße Pflege, Entwicklung und Nutzung ist über eine Reallast zu gewährleisten.</p>	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme, nach fachlicher Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde Günzburg sind die vorgesehenen beiden Ausgleichsflächen geeignet und stehen zur Verfügung. Das konkrete Entwicklungsziel sowie die notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die beiden Flächen werden in Abstimmung mit der UNB Günzburg in den Unterlagen ergänzt.</i></p> <p><i>Die Flächen werden durch Grundbucheintrag einer beschränkten Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten des Marktes Dinkelscherben für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dinglich gesichert und an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt gemeldet. Die Meldung wird der UNB-Günzburg mit Angabe der ÖFK-ID schriftlich gemeldet.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Untere Naturschutzbehörde Günzburg:</u></p> <p><i>Vorstehende Abwägungen und die damit verbundenen Ergänzungen der Unterlagen werden beschlossen. Die ergänzten Unterlagen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.</i></p>	<p>Ja / Nein</p>



B2 Stellungnahmen Bürger

Lfd. Nr. 1 Familie Burkhardt und Familie Korinth vom 27.08.2024

Wir, die Familien Burkhardt, Danzerweg 2 und Korinth, Danzerweg 2A wollen unsere **Bedenken zur Entwässerung der Neubaufäche hiermit anmelden.**

Die Erfahrungen der letzten Jahre bzw. bei Familie Burkhardt über die letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass bei Starkregenereignissen die **Gartenflächen massiv unter Wasser stehen.**

Wenn nun die Hangflächen bebaut und somit versiegelt werden, befürchten wir, dass der Wassereintrag auf unsere Grundstücksflächen noch massiver werden kann und somit die Immobilien schädigen kann.

Wir erwarten, dass bei der weiteren Planung hier ein umfassender Schutz der Bestandsimmobilien berücksichtigt wird.

Abwägung

Der bisherige Wassereintrag in das Grundstück erfolgte auf Grund des frei auf die bestehende Bebauung abfließenden Oberflächenwassers aus der südlich angrenzenden Hanglage (zukünftiges Baugebiet) und dem in der Örtlichkeit vorhandenen Geländetiefpunkt (Mulde), der u. a. unmittelbar nördlich von Hs. Nr. 2a verläuft.

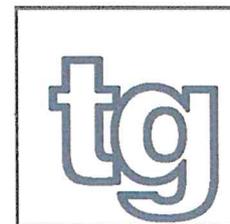
*Mit Bebauung des Plangebietes wird die Belastung mit Niederschlagswasser aus dem Hanggelände für die nördlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung **deutlich geringer.***

Das Oberflächenwasser aus den durch Bebauung versiegelten Grundstücksflächenanteilen des Neubaugebietes darf nicht frei abgeleitet werden, sondern muss in den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden, bevor es gedrosselt in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Ebenso wird das Oberflächenwasser aus den künftigen Straßenflächen in den Bordrinnen gesammelt und über Straßeneinläufe dem neuen Regenwasserkanal zugeführt.

D. h. der Anteil an frei ablaufendem Oberflächenwasser aus der bestehenden Hangfläche reduziert sich mit Erschließung des Baugebietes erheblich.

Darüberhinaus wird der Oberflächenwasserabfluss aus den verbleibenden freien Grundstücksanteilen (Gartenflächen) durch die quer zur Hangneigung verlaufenden Erschließungsstraßen reduziert und gebremst. Das aus den unbefestigten Grundstücksanteilen auf die Straßen ablaufende Niederschlagswasser wird überwiegend über die Bordrinnen und Einläufe der Straßenentwässerung aufgefangen und ebenfalls dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.



Weiterhin gibt es in den Planungsunterlagen eine Datei (Dateiname: BP Nr 15 Söldnerfeld, Arbeitsstand 20190724 Var. 6_akt). Dort ist ein grüner Streifen, der deutlich über das Grundstück. Flurnummer 632/2 geht und damit unser Grundstück. Danzerweg 2A betrifft. Wir akzeptieren hier keine Einschränkungen auf unserem Grundstück. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Bei der Planunterlage handelte es sich um eine **ungültige alte** und überholte **Planfassung** aus den ersten Entwürfen. Das dieser Planfassung zugrundegelegte Kataster war fehlerhaft, deshalb kam es zu der Überschneidung. In der nachfolgenden gültigen Planfassung war dieser Fehler dann behoben.

Beschlussvorschlag Familien Burkhardt und Korinth

Auf vorstehende Abwägung wird verwiesen. Die auf den heutigen Bestand bei Starkregen anströmende Oberflächenwassermenge aus dem Hanggelände wird mit Erschließung und Bebauung des Geländes deutlich geringer. Die in der ungültigen alten Planfassung auf Grund eines Übertragungsfehlers enthaltene Überschneidung mit dem Grundstück Fl. Nr. 632/2 wurde in der gültigen Planfassung behoben

Ja / Nein

Lfd. Nr. 2 Familie Hecke vom 31.08.2024

Mit diesem Schreiben möchten wir die Möglichkeit nutzen, unsere Sorgen im Bezug auf das Vorhaben fristgerecht zum Ausdruck zu bringen und sind gespannt wie ggf. diese Bedenken bereits in der Planung berücksichtigt wurden oder wie dies im Nachgang erfolgen wird.

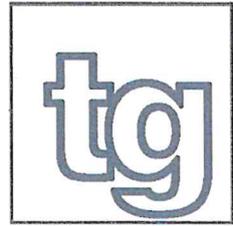
Wir bewohnen seit Mitte August den Flur 628/1; Danzerweg 8 und sind somit direkt an das Söldnerfeld - West angrenzen. Bei den, zuletzt erheblichen Regenfälle ist das Wasser vom Hang, den das Söldnerfeld bildet, in unseren Garten und an den benachbarten Häusern vorbeigeflossen. Glücklicherweise hat der Großteil der Wassermassen seinen Weg in ein geringfügig tiefer liegendes, noch nicht bebautes, Grundstück gefunden. Unsere Vermutung ist, dass ein großer Teil der möglichen Wassermengen im Söldnerfeld an Ort und Stelle versickert ist, womit das herabfließende Wasser bei den meisten bestehenden Häusern keinen oder nur einen geringen Schaden hinterlassen hat.

Unsere Sorgen ist nun, das dieser (positive) Effekt durch eine Bebauung und Verdichtung des Bodens am Söldnerfeld abgeschwächt wird, womit zukünftig

Abwägung

Der bisherige Wassereintrag in die nördlich an das geplante Baugebiet angrenzenden bebauten Grundstücke erfolgte auf Grund des frei auf die bestehende Bebauung abfließenden Oberflächenwassers aus der südlich bestehenden Hanglage (zukünftiges Baugebiet) und den in der Örtlichkeit vorhandenen Geländemulden/-tiefpunkte (u. a. unmittelbar nördlich von Hs. Nr. 2a).

Mit Bebauung des Plangebietes wird die Belastung mit Niederschlagswasser aus dem Hanggelände für die nördlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung



ein größerer Anteil des Regenwassers hangabwärts fließen wird. Wie ist dieser Effekt in der bisherigen Planung berücksichtigt worden? Wurden die klimatischen Tendenzen hin zu häufigeren und heftigeren Starkregenereignissen berücksichtigt? Welche Maßnahmen zum Regenwasser-Management sind in der bisherigen Planung vorgesehen und für welchen Niederschlag sollten diese ausreichen, um Schäden an den neuen aber auch an den existierenden Objekten ausschließen zu können? Sind die (negativen) Erfahrungen aus den ersten Starkregenereignissen aus dem Baugebiet „Baumgärtle -Ost“ mit in die Planung eingeflossen?

deutlich geringer.

Das Oberflächenwasser aus den durch die Neubebauung versiegelten Grundstücksflächenanteilen des Plangebietes darf nicht frei abgeleitet werden, sondern muss in den Grundstücken gesammelt und zurückgehalten werden, bevor es gedrosselt in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Ebenso wird das Oberflächenwasser aus den künftigen Straßenflächen in den Bordrinnen gesammelt und über Straßeneinläufe dem neuen Regenwasserkanal zugeführt.

D. h. der Anteil an frei ablaufendem Oberflächenwasser aus der bestehenden Hangfläche reduziert sich nach Erschließung und Bebauung des Gebietes erheblich.

Darüberhinaus wird der verbleibende Oberflächenwasserabfluss aus den unversiegelten Gartenflächen durch die quer zur Hangneigung verlaufenden Erschließungsstraßen reduziert und gebremst. Das aus diesen Bereichen hangabwärts ablaufende Niederschlagswasser wird überwiegend über die Bordrinnen und Einläufe der Straßenentwässerung aufgefangen und ebenfalls dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.

Die Überstauungen im Baumgärtle Ost sind auf Grund von übermäßigem Niederschlagswasserzufluß aus den Außenbereichen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis erfolgt. Geschädigt wurde hierbei in erster Linie einzelne unüberlegt nicht topographiegerecht errichtete Gebäude. Zu vorliegendem Baugebiet wurde eine Außengebietsbetrachtung hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt. Aus den Außenbereichen fließt kein Oberflächenwasser in das Baugebiet.

Zum Bebauungsplan wurde eine Vorbemessung für die Regenwasserbeseitigung nach den geltenden technischen Regeln, einschließlich Klimazuschlag durchgeführt.

Die abschließende Bemessung für die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplan



<p>Weitere Punkte, die uns bei Sichtung des online abgelegten Bebauungsplans aufgefallen sind:</p> <p>Die geplante Fläche für einen Spielplatz haben wir positiv aufgenommen, bitten aber zu bedenken dass auf der Hauptstraße an dieser Stelle Ortseinwärts selten die 50 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung eingehalten werden. Eine etwas ruhigere Lage wäre zu begrüßen, z.B. in dem Bereich zwischen Söldnerfeld-West und einem möglichen Söldnerfeld-Ost.</p> <p>Die Bergstraße zwischen Danzerweg 10 und 12 als Verbindungsstraße vom Danzerweg – Söldnerfeld ist im Plan knapp 1,5m schmäler als die übrigen Straßen im Plan. Welche Nutzung ist für diese Anbindung vorgesehen? In Anbetracht der vorherrschenden Enge würden wir eine eingeschränkte Nutzung begrüßen bspw. lediglich für einspurige Fahrzeuge und Fußgänger. Die reale Enge kommt auf dem Plan kaum zu Geltung. Aus unserer Sicht passen hier nur mit viel Wohlwollen zwei PKW nebeneinander.</p> <p>Da in Neubaugebieten erfahrungsgemäß viele Kinder unterwegs sind, würden wir es begrüßen aus dem Söldnerfeld, dem Danzerweg und der Bergstraße eine Spielstraße oder eine Zone 30 zu machen. Ist eine solche Anpassung möglich?</p> <p>Zusammenfassung der angesprochenen Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ist das Regenwassermanagement den aktuellen klimatischen Entwicklungen entsprechend ausreichend großzügig und sinnhaft gestaltet, sodass die Wohngebiete südlich des Bahnhofs hochwassersicher bleiben?- Es gibt südlich der Bahntrasse bisher keine öffentlichen Flächen für bspw. Spielplätze. → die jetzt geplante Fläche für einen Spielplatz ist sehr nah zur stark und leider sehr schnell befahrenen Straße- Die Bergstraße zwischen Danzerweg 10 und 12 ist schmal. Wir plädieren für eine eingeschränkte Nutzung.- Bergstraße, Danzerweg und Söldnerfeld West zu Zone 30 oder Spielstraße machen.	<p>folgenden Erschließungsplanung.</p> <p>Der Spielplatz wurde bei der jetzt vorliegenden Fortschreibung des Bebauungsplanes nach Osten in die Parzelle 6 verlegt.</p> <p>Hauptzufahrt zum Baugebiet ist der Anschluss an die St 2027. Die Anbindung an den Danzerweg dient als zweite Zu- und Abfahrt zum Baugebiet vor allem auch als Rettungsweg im Unglücksfall (Feuerwehr, Notarzt usw.). Der Bereich ist übersichtlich, Gegenverkehr kann abgewartet werden. Die künftige verkehrsrechtliche Regelung wird durch die Gemeinde festgelegt und kann an den Bedarf (Erfahrungswerte) angepasst werden.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde von einer künftigen Tempo 30 Regelung im Baugebiet ausgegangen.</p> <p>Das Regenwassermanagement erfolgt nach den geltenden technischen Regeln, einschließlich Klimazuschlag. Für das südlich bestehende Baugebiet wird von einer Verbesserung der Überschwemmungssituation ausgegangen.</p> <p>Der Spielplatz wurde nach Osten auf Parzelle 6 verlegt.</p> <p>Die verkehrsrechtliche Regelung für die gemeindlichen Straßen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan durch die Gemeinde. Für das Plangebiet wurde Tempo 30 vorgeschlagen. Die endgültige Regelung erfolgt durch die Gemeinde nach Fertigstellung der Erschließung.</p>
<p>Beschlussvorschlag Familie Hecke Zu den Hinweisen und Anregungen der Familie Hecke wird vorstehende Abwägung beschlossen.</p>	<p>Ja / Nein</p>