



Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
vom 24. Juni 2025**

2. Bebauungsplan Nr. 15 "Söldnerfeld-West" Dinkelscherben

TOP 2. a)	Abwägung zur Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB (Fassung 28.01.2025)
-----------	---

Sachvortrag:

Bisheriger Verfahrensverlauf

- 30.01.2024:** Beschluss Bau- Umwelt- und Energieausschuss Billigung Vorentwurf Fassung 30.01.2024 + Beschluss zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 3(1) u. § 4(1) BauGB
- 09.07.2024:** erneuter Aufstellungsbeschluss ins Regelverfahren (§ 2 BauGB)
- 02.08.-02.09.2024:** öffentliche Auslegung + Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 28.01.2025:** Billigung Erschließungskonzept (Ing.Büro J. Tremel)
Abwägung der Stellungnahmen und Billigung, Fassung 28.01.2025
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3,2 und 4,2 BauGB.
- 15.04.-20.05.2025:** Öffentliche Auslegung (3,2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (4,2 BauGB) – Bekanntmachung 03.04.2025.

Insgesamt wurden 22 TöB beteiligt.

Abwägung/Beschlussvorschläge

Hierzu wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur Bauausschusssitzung am 24.06.2025 – Ing.Büro Thielemann verwiesen. 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
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben haben:</u>
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

13	DB Services Immobilien GmbH
15	Kreisbrandrat Christian Kannler, Kreisfeuerwehrverband Ldkrs. Augsburg e.V.
16	Deutsche Telekom AG/T-Com
19	Schwaben Netz GmbH
21	Bayer. Bauernverband
24	Gemeinde Ustersbach
27	Markt Fischach
	<u>Eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Einwände, Bedenken oder Anregungen haben</u>
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten (AELF)
8	Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) vom 05.08.2024
22	Eisenbahnbundesamt (EBA) – Belange aus Stellungn. zu VE ausreichend berücksichtigt
	<u>Beteiligte Nachbargemeinden, ohne Bedenken oder Anregungen</u>
23	Gemeinde Kutzenhausen vom 25.04.2025
24	Gemeinde Ustersbach, keine Stellungn. abgegeben
25	Markt Ziemetshausen vom 07.05.2025
26	Markt Zusmarshausen vom 14.05.2025
27	Markt Fischach, keine Stellungn. abgegeben

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

Lfd. Nr. 1 Landratsamt Augsburg vom 14.05.2025 – Ortsplanung/Städtebau inkl. Wasserrecht, Abfall- u. Bodenschutzrecht, Abfallwirtschaftsbetriebe (Sammelbeschluss)

2 Aa) Beschluss:

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 Fassung 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Landratsamt Augsburg vom 13.05.2025 – Naturschutz und Landschaftspflege

2 Ab) Beschluss:

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 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Landratsamt Augsburg – technischer Immissionsschutz vom 13.05.2025

2 Ac) Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorstehende Abwägung und die daraus resultierenden Änderungen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Lfd. Nr. 2 Regierung v. Schwaben vom 19.05.2025

2 Ad) Beschluss:

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 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Lfd. Nr. 3 Staatliches Bauamt Augsburg vom 19.05.2025

Diskussion zur Stellungnahme staatl. Bauamt:

Die Forderung nach der Festsetzung von 20 m Anbauverbotszone ist nicht nachvollziehbar, wird jedoch aufgenommen.

Durch die Lärmschutzwand besteht kein optischer und immissionsrelevanter Zusammenhang mehr zwischen Staatsstraße und Wohnbebauung. Die Einzelfallentscheidung produziert vermeidbaren Verwaltungsaufwand und macht die Genehmigung für den Bauherrn teurer.

2 Ae) Beschluss:

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 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

2 Af Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass sich der Regionale Planungsverband Augsburg voll inhaltlich an die Stellungnahme der Regierung von Schwaben anschließt. Auf die Abwägung und den Beschluss zur lfd. Nr. 2, Regierung von Schwaben, wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

Lfd. Nr. 17+ 18 LEW-Verteilnetz und LEW TelNet vom 13.05.2025

2 Ag) Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorstehende Abwägung und die daraus resultierende Ergänzung im Bebauungsplan. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025

Abstimmungsergebnis:

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

Lfd. Nr. 22 Eisenbahnbundesamt vom 22.04.2025

2 Ah) Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Eisenbahnbundesamtes (EBA) und stellt fest, dass dessen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Abstimmungsergebnis:

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

Lfd. Nr. 28 Untere Naturschutzbehörde, Ldkr. Günzburg Herr Schmid vom 03.06.2025

2 Ai Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellt fest, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen Fläche A1 und A2 Einverständnis besteht, der Hinweis auf die Möglichkeit der extensiven Weidenutzung wird in den BP-Unterlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

III. Von Seiten der Bürger ging eine Stellungnahme ein:

Lfd. Nr 1 Bürgereinwendung vom 20.05.2025 (Mehrfamilienhaus)

Abwägung: Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die mögliche Wohnungsdichte und Durchmischung der Bebauung im Bebauungsplan wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und sorgfältiger Abwägung u.a. von Wohnraumbedarf (Wohneigentum, Mietwohnungen) Flächenverfügbarkeit, Lage der Wohnbauflächen im Landschaftsraum und Verkehrsnetz sowie deren Erreichbarkeit und vorhandener bzw. benachbarter Infrastruktur, Landschaftsbild und Kriterien flächensparender Siedlungsentwicklung, Beschattung der Nachbargrundstücke im Verhältnis zur Wohnraumgewinnung festgelegt.

Herr Thielemann erläutert zudem, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Abweichungen von Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

2. Bürgermeister Fahrner regt an, bei Bauplatz Nr. 6 (Mehrfamilienhäuser) die Darstellung der Stellplätze und Platz für Müllbehälter zu streichen. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung behandelt. Man einigt sich darauf, dass die Änderung in der Endfassung der Planzeichnung (Satzungsbeschluss) aufgenommen wird.

2 Aj) Beschluss:

Nach sorgfältiger Abwägung der vorgebrachten Bedenken beschließt der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss, die max. zulässige Bauhöhe im WA3 generell um 2,00 m auf 10,50 m zu reduzieren. Dies erlaubt weiterhin eine 3-stöckige Bebauung. Bei Ausbildung mit Flachdach entfällt die Möglichkeit für ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes zusätzliches 4. OG als aufgesetzte Penthousewohnung. Bei Ausbildung mit Sattel-/Walmdach liegt das oberste Vollgeschoss, je nach Dachneigung, im Dachgeschoss. Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer soll für eine möglichst gute Wohnraumnutzung im Dachgeschoss auf 16° bis 42° festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 26.06.2025


Heike Baumgartner





Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
vom 24. Juni 2025**

2. Bebauungsplan Nr. 15 "Söldnerfeld-West" Dinkelscherben

TOP 2. b)	Billigung fortgeschriebener Entwurf, Fassung 24.06.2025
-----------	---

Sachvortrag:

Der Vorabzug zur Entwurfsfassung 24.06.2025 wird um die vorab gefassten Beschlüsse ergänzt. Der Entwurf, Fassung 24.06.2025 kann daher gebilligt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den Entwurf, Fassung 24.06.2025 zum Bebauungsplan-Nr. 15 „Söldnerfeld-West“.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 26.06.2025



Heike Baumgartner



Markt Dinkelscherben

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 24. Juni 2025

2. Bebauungsplan Nr. 15 "Söldnerfeld-West" Dinkelscherben

TOP 2. c)

**Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sachvortrag:

Die Änderungen des Bebauungsplanes erfordern eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB.

Insbesondere die Änderungen im Bereich des Mischgebietes, der Anbauverbotszone, allg. Wohngebiet WA3 und Stromversorgung sind von der erneuten Auslegung und Beteiligung betroffen.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann festgelegt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen verkürzt werden. Während der Dauer der Auslegungsfrist können Stellungnahmen vorgebracht werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Bebauungsplan, Fassung 24.06.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Dabei können Stellungnahmen nur für die geänderten oder ergänzten Teile abgegeben werden. Die Auslegungszeit wird auf eine angemessene verkürzte Frist festgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. (§ 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB)

Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 26.06.2025



Heike Baumgartner

21_DIN07 BP Nr 15, Söldnerfeld West, Markt Dinkelscherben

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

**Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
der TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Abwägung der Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zur Sitzung des Bau-,
Umwelt- und Energieausschusses am 24.06.2025**

1. Grundlagen

A. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28.01.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes, Fassung 28.01.2025 gebilligt und die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 3(2) u. § 4(2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2025 im Rathaus der Gemeinde, im Zeitraum vom 15.04.2025 bis einschl. 20.05.2025 und Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Dinkelscherben in der Zeit vom 15.04.2025 bis einschl. 20.05.2025. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 03.04.2025 ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 10.04.2025 per E-Mail über die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Dinkelscherben informiert, mit der Bitte um Rückäußerung bis zum 20.05.2025. Gleichzeitig erfolgte an die TöB die Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu ihrer zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahme.

Insgesamt wurden 22 TöB beteiligt.

B. Abwägung/Beschlussvorschläge

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

Ifd. Nr.	Beteiligter TöB
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
13	DB Services Immobilien GmbH
15	Kreisbrandrat Christian Kannler, Kreisfeuerwehrverband Ldkr. Augsburg e.V.
16	Deutsche Telekom AG/T-Com
19	Schwaben Netz GmbH
21	Bayer. Bauernverband
24	Gemeinde Ustersbach
27	Markt Fischach

Seitens der Bürger ging 1 Stellungnahme ein.

Folgende Äußerungen zum Planvorhaben wurden vorgebracht:

B.1 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Lfd. Nr. 1 Landratsamt Augsburg vom 14.05.2025

Ortsplanung/Städtebau

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

Gemäß der Planzeichnung soll die Parzelle Nr. 1 nun als Mischgebiet festgesetzt werden. Nach § 6 Abs. 1 dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Damit ist der Gebietscharakter des Mischgebiets auf diese **zwei Hauptnutzungsarten** festgelegt. Das Mischgebiet ist ein durch Wohnen und Gewerbe „gemischtes“ Baugebiet, das gleichermaßen Baugebiet und Standort für die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe ist. Aus alledem folgt die **Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit** von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe (BVerwG Ur. v. 28.4.1972 – 4 C 11.69; Ur. v. 4.5.1988 – 4 C 34.86, BVerwGE 40, 94 = BeckRS 1972, 30435060; BVerwG Beschl. v. 11.4.1996 – 4 B 51.96, NVwZ-RR 1997, 463 [463 f.]). Das damit im Mischgebiet mögliche Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten hat berechtigende und verpflichtende Funktionen: Das Mischgebiet muß als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten ein Übergewicht über die anderen gewinnen darf. Dabei müssen die beiden Hauptnutzungsarten im Mischgebiet „gemischt“ sein (BVerwG Ur. v. 21.2.1986 – 4 C 31.83, NVwZ 1986, 643 [644]; BVerwG Beschl. v. 11.4.1996 – 4 B 51/96, NVwZRR 463 [463]; VGH München Beschl. v. 12.7.2010 – 14 CS 10.327, BeckRS 2011, 46480 Rn. 34). Dies bedeutet eine **quantitative und qualitative Durchmischung** des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungsarten in dem Mischgebiet völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Die beiden Hauptnutzungsarten müssen sowohl quantitativ als auch qualitativ **durchmischt** gegeben sein.

Die Darstellung und Festsetzung eines Mischgebiets muss Zweckbestimmung und Funktion als Standort für die Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe beachten. Für die Festsetzung eines Mischgebiets ist weiter nach den Grundsätzen insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Voraussetzung, dass es mit dem Planziel übereinstimmt und nicht (versteckt) nur für eine der beiden Hauptnutzungsarten ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Es fehlt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, wenn mit der Festsetzung eines Mischgebiets das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht angestrebt wird oder eine solche Durchmischung wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist („**Etikettenschwindel**“).

Im Mischgebiet ist die **geschossweise („vertikale“) Gliederung** nach § 1 Abs. 7 grundsätzlich möglich. Diese verfolgt das Ziel, aus städtebaulichen Gründen eine bestimmte Mischung von Nutzungen auf den Baugrundstücken zu erreichen. Insofern besteht eine grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Gebietscharakter des Mischgebiets. Nach der geltenden Fassung des § 1 Abs. 7 sind „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Städtebauliche Gründe sind solche sind, die für das Gebiet eine Gliederung gerade nach Geschossen, Ebenen und sonstigen Teilen baulicher Anlagen rechtfertigen. Es muss sich um ein städtebauliches Ziel handeln, das speziell eine bestimmte Verteilung und/oder Mischung von Nutzungsarten auf jedem der davon betroffenen Grundstücke beabsichtigt und deshalb nach der konkreten örtlichen

Abwägung **Ortsplanung/Städtebau**

*Kenntnisnahme,
die Festsetzung in Parzelle 1 als Mischgebiet erfolgte unter Aufgreifen der im FNP in der städtebaulichen Entwicklung entlang der St 2027 vorgeesehenen Mischgebietsnutzung und der im Bestand mit ehemaliger gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung noch vorhandenen durchmischten Strukturen. Die direkt an die innerörtliche Hauptverkehrsachse, die St 2027, anliegenden Grundstücke sind städtebaulich für eine gemischte Nutzung vorzugsweise geeignet.
Die Mischgebietsnutzung entlang der St 2027 schließt dann mit Einbeziehung der Parz. 1 in die Mischgebietsflächen städtebaulich sinnvoll mit der künftigen Haupteerschließungsachse in das neue Baugebiet ab. Die Zufahrtsstraße ins Baugebiet bildet die logische städtebauliche Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietskategorien. Durch die südl. der künftigen Erschließungsstr. A erforderliche Lärmschutzanlage besitzt die dort entstehende Bebauung keinen direkten Bezug mehr zur St 2027.*

Zur Sicherstellung der Durchmischung in Parz. 1 wird eine vertikale geschossweise Gliederung mit Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden bzgl. der vertikalen Gliederung in Ziff. 2.1 ergänzt und in der Begründung

Anlage 1 zu TOP 02

Planungssituation durch das Instrument der vertikalen Gliederung verwirklicht werden soll (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/ Söfker/Blechschild, Kommentar zu §6 BauNVO Rn. 14, 19, u.a.).

Der Markt Dinkelscherben sollte das städtebauliche Erfordernis der Festsetzung des Mischgebiets in der Begründung noch detailliert darlegen und zumindest durch ergänzende textliche Festsetzungen in Ziffer 2.1 Abs.2 des Textteils die notwendige Durchmischung sicherstellen.

Die Art der Nutzung des Mischgebiets wird in Ziffer 2.1 Abs. 2 des Textteils geregelt. Die in der Planzeichnung auf Parzelle 1 genannte „NWZ“ sollte deshalb entfallen.

Die in Ziffer 6 der Zeichenerklärung genannte „Fläche für Versorgungsanlage“ (Nahwärmezentrale) ist in der Planzeichnung nicht enthalten und sollte ersatzlos entfallen.

Die in der Präambel genannte Fassung der BayBO ist zwischenzeitlich überholt.

In die Ziffern 3, 4, 5 und 8 des Textteils sind noch entsprechende Festsetzungen zum MI aufzunehmen, andernfalls wäre beispielsweise mangels Festsetzung von Höhenbezugspunkten für Trauf- und Gebäudehöhe das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreichend festgesetzt und folglich unwirksam.

Zur Festsetzung eines Stauraums in Ziffer 4.2 des Textteils besteht keine Rechtsgrundlage. Zur vorgenommenen Abwägung weisen wir darauf hin, daß auch zur Festsetzung eines „Stauraums“ in der örtlichen Stellplatzsatzung keine Rechtsgrundlage besteht (weder bis zum 30.09.2025 noch ab dem 01.10.2025) und sich auch nicht aus §9 Abs.1 Nr.2 BauGB ableiten läßt. Ziffer 4.2 des Textteils ist insoweit zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang machen wir außerdem auf die Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern, einschl. der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs.5 BayBO aufmerksam. Insbesondere sollte die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen konkret und rechtsklar festgesetzt werden.

wird das städtebauliche Erfordernis nochmals näher dargelegt.

Das Planzeichen für die Nahwärmezentrale entfällt, da die Errichtung einer derartigen Anlage derzeit noch offen ist.

Die Zeichenerklärung wird abgestimmt auf die Planzeichnung aktualisiert

Die Präambel wird aktualisiert

Die Festsetzungen für das Mischgebiet werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung bzw. den Vorgaben zum östlich angrenzenden Gebiet WA1 ergänzt. Die Grundflächenzahl wird zur besseren Grundstücksausnutzung erhöht auf GRZ = 0,6, die Traufhöhe wird wie im WA 1 mit $TH_{max} = 6,50$ m angesetzt.

Kenntnisnahme, Der Begriff "Stauraum" wird durch den Begriff "Abstand" ersetzt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist es ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde, dass Garagen bzw. Carports mit ausreichendem Abstand (hier 5,50 m bzw. 2,50 m) zum Fahrbahnrand errichtet werden. Dies erlaubt auch noch entsprechend der häufig zu beobachtenden Alltagspraxis das vorübergehende Abstellen eines Fahrzeuges vor der Garage. Eine Einschränkung der Planungsfreiheit des Bauherrn durch z. B. Vorgabe von Flächen/Baulinien für Garagen soll nicht erfolgen.

Grundsätzlich soll im Bebauungsplan eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen gelten. Mit Wirkung ab Oktober 2025 wird die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde unwirksam. Zur Regelung des ruhenden Verkehrs erlässt die Gemeinde deshalb bis

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. Anstelle eines erläuternden Einleitungssatzes sollte die Festsetzung in der Begründung dargelegt werden.

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. Anstelle eines erläuternden Einleitungssatzes sollte die Festsetzung in der Begründung dargelegt werden.

Der 1. Satz in Ziffer 9.1 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und sollte aus Gründen der Rechtsklarheit entfallen, da der aufgenommene Satz „Es sind nur nachfolgend beschriebene Geländeänderungen zulässig:“ rechtsklar ist.

Zu Ziffer 9.2 des Textteils weisen wir auf den Wegfall der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs.1 Nr.5 BayBO zum 30.09.2025 hin. Da es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes ab dem 01.10.2025 die Möglichkeit, auf der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Festsetzungen vorzusehen, die unter den dortigen Voraussetzungen gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.

Es fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans (z.B. als Ziffer 13 des Textteils). Der Bekanntmachungsvermerk hinter dem Ausfertigungsvermerk auf Seite 13 des Textteils ersetzt diese textliche Festsetzung nicht!

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligten Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

Das Vorhaben liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet oder im Bereich des HQ_{extrem}.

Nach Mitteilung des **Abfall- und Bodenschutzrechts** liegen für die Grundstücke Flur-Nrn. 584, 629, 630,632, 632/1, 631, 632/6, 554, 553/12, 553/2, 553/4 und 553/8 der Gemarkung Dinkelscherben derzeit keine Einträge im Altlastenkataster vor.

Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

zum 30.09.2025 eine neue Stellplatzsatzung, die sich an den Höchstgrenzen der Neufassung der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung orientiert. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

Der Satz wird gestrichen und stattdessen die Farbgebung der Dacheindeckung in der Begründung erläutert.

Der Satz wird gestrichen und stattdessen die angestrebte Farbgebung in der Begründung erläutert.

Satz 1 steht in Zusammenhang mit der nachfolgenden rechtsklaren Regelung und soll, auch wenn er für sich allein betrachtet nicht rechtsklar ist, bestehen bleiben.

Kenntnisnahme, die festgesetzten gestalterischen und ökologischen Vorgaben für Zäune bzw. Einfriedungen sind sowohl nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO als auch für die Zukunft nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 begründet.

Der Bekanntmachungsvermerk zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird als Ziff. 13 in die text-lichen Festsetzungen aufgenommen.

Wasserrecht:

Kenntnisnahme, wasserrechtlich keine Einwendungen.

Abfall- u. Bodenschutzrecht:

Kenntnisnahme, Abfall- u. Bodenschutzrecht keine Einwendungen

Abfallwirtschaftsbetriebe:

Kenntnisnahme,

Anlage 1 zu TOP 02

<p>Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich (siehe Anlage Bild 59). Bei Grundstücken, bei denen keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.</p> <p>Die Straßen B, D und E sind Sackgassen. Am Ende der Straße B und D sind Wendehammer mit einem Durchmesser von jeweils 12 m geplant. Die genauen Abmessungen können dem Plan nicht entnommen werden, vermutlich entsprechen diese aber nicht den Vorgaben der RStO 06. Diese Annahme wird durch die Erläuterungen zur Inneren Verkehrserschließung (Nr. 18.1) bestärkt. Hiernach sollen größere Fahrzeuge (z.B. 3-achsige LKWs) in der Stichstraße B zurücksetzen, um in der Einmündung der Straße D zu wenden. Ebenso ist angedacht, dass größere Fahrzeuge in der Str. D durch zurücksetzen in die Straße E wenden. Auch wird angenommen, dass 3-achsige LKWs nur im Einzelfall vorkommen. Die Müllfahrzeuge unserer Dienstleister sind in der Regel 3-achsig und müssen mindestens einmal wöchentlich zur Leerung anfahren.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung und Einhaltung der Vorgaben, da sonst die Müllbehälter zur Leerung an der nächsten geeigneten Straße – hier Straße C - bereitgestellt werden müssten.</p> <p>Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes und der Untere Naturschutzbehörde, jeweils vom 13.05.2025 wird verwiesen.</p>	<p><i>mit Ausnahme der Parzellen 29 u. 30 können alle Grundstücke mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausreichend angefahren werden. Das Wenden ist mit einmaligem Zurücksetzen möglich. Die Müllbehälter der Parzellen 29 u. 30 können mit zumutbarem Aufwand an benachbarten Standorten bereitgestellt werden.</i></p> <p><i>Der Wendehammer in Str. B entspricht Bild 59 RStO 06 (20 m x 15 m), der Wendehammer in Str. D entspricht weitgehendst dem Bild 59. Alternativ kann gem. Schleppkurvenüberprüfung auch mit einmaligem Zurücksetzen in der Einmündung zur Str. E gewendet werden.</i></p> <p><i>Die Müllbehälter der Parzellen 29 u. 30 sind bis zur Einmündung Str. D/E zu bringen (ca. 30 – 40 m), dies ist zumutbar. Die Behälter der Parz. 26 u. 27 können im östl. Bereich der Wendeanlage Str. D bereitgestellt werden. Eine Bereitstellung bis in die Str. C ist nicht begründbar. Ein Schwerverkehr mit 3-achs-LKW von ca. 2-3 Fahrzeugen pro Woche ist als sehr gering zu bezeichnen. Unter dem Aspekt und der politischen Zielvorgabe flächensparender Erschließung und Minimierung der Versiegelung sind die geplanten Wendeanlagen als ausreichend zu bewerten.</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 24.06.2025.</i></p>	<p><i>Ja/ Nein </i></p>
<p><u>Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 13.05.2025</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dinkelscherben und grenzt an bebauten Gebiet an. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die planende Gemeinde ist verpflichtet die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, auch in Bezug auf das Minimierungsgebot (Fischer-Hüftle 2/2018). Die nachfolgenden Vorschläge zur Begrünung etc. beinhalten die hierfür notwendigen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und der Einfügung des Baugebietes in das Landschaftsbild.</p>	<p><u>Abwägung Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>

Anlage 1 zu TOP 02

In folgenden Punkten sind aus der Sicht des Naturschutzes Änderungen/Ergänzungen erforderlich:

Eingrünung:

Da die Bebauung mittel- bis längerfristig den südlichen Ortsrand von Dinkelscherben bilden wird und durch die Kuppenlage im Süden weithin sichtbar ist, ist die Festlegung einer ausreichenden und umsetzbaren Ortsrandbegrünung - wie bereits in der letzten Stellungnahme vom 05.08.2024 angemerkt - sehr wichtig.

Aus diesem Grund sollten die Abstände zu den Baugrenzen vergrößert werden und alle Flächen für die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünflächen festgelegt werden.

Im Westen wurde die Breite des öffentlichen Grünstreifens zwischen Baugebiet und zu erhaltendem Feldgehölz von 4 m auf 4,2 m vergrößert, im südlichen Bereich grenzt eine private Grünfläche ohne Breitenangabe an, wir bitten diese Angabe auf dem Plan zu ergänzen. Grundsätzlich sollte entlang des gesamten Feldgehölzes ein Abstand von 6 m auf öffentlicher Grünfläche eingehalten werden, um spätere Eingriffe in das Gehölz zum Schutz der Bebauung zu vermeiden.

In der Textlichen Festsetzung sollte festgehalten werden, dass die Eingrünung außerhalb der Gartenzäune zu liegen hat.

Eingrünung, Abstand zur Baugrenze, öffentl. Grün:

Auf die Abwägung vom 28.01.2025 zu diesen Punkten wird verwiesen, die Abwägung wird aufrechterhalten. Bereits im Zuge der Baugebieterschließung wird durch den Erschließungsträger im Süden und Osten eine umfangreiche Ortsrandeingrünung hergestellt, die dem Bauwerber im Grundstückskaufvertrag mit der Verpflichtung zu Pflege, Unterhalt und Ersatz übertragen wird. Die Ortsrandeingrünung im Osten ist temporärer Natur, da lt. Flächennutzungsplan die Flächen im Osten die einzigen für die Zukunft noch verfügbaren Bauflächen im Hauptort Dinkelscherben sind. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen geben die einzuhaltenden Mindestabstände zur Grundstücks-/ Ortsrandeingrünung wieder und sollen so beibehalten werden. Eine Ausschöpfung dieser Mindestabstände ist angesichts der relativ großzügigen Grundstückszuschnitte bei überlegter Bauplanung nicht zu erwarten. Eine Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche ist wie in der Abwägung vom 28.01.2025 bereits dargestellt aus Gründen der Zugänglichkeit für Pflege und Unterhalt nicht möglich. Der Breitenabstand des privaten Grüns von 3,0 m in der Südwestecke des Baugebietes wird als Maßeintrag in der Planzeichnung ergänzt. Entlang dem Westrand kommt zwischen Feldgehölz und Bebauung bis zur Parzelle 27 eine begrünte Lärmschutzwand, 3,0 m hoch zur Ausführung, die die überbaute Grundstücksfläche vom bestehenden Feldgehölz klar abgrenzt. In Ziff. 9.2 der textlichen Festsetzungen wurde entlang dem Südrand des Baugebietes die Vorpflanzung von Grundstückseinfriedungen bereits festgesetzt. Die Formulierung wird noch einmal redaktionell

Anlage 1 zu TOP 02Hecken / Feldgehölze:

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. Entsprechend § 39 BNatSchG wird in dieser Ausnahme festgesetzt, dass eine Beseitigung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen darf. Sofern der Gehölzbestand Schäden in Form von Baumhöhlen, Spalten, Risse oder abstehender Rinde aufweist, ist für die Beseitigung des Gehölzbestandes eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Schwaben zu beantragen.

Textliche Festsetzung:

Wir bitten die folgenden Punkte in der textlichen Festsetzung zu ändern bzw. zu ergänzen:

- Unter Punkt 12.1 bitten wir, den Passus des Verkaufs der hergestellten Eingrünung an die Grundstücksbesitzer zu streichen und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festzusetzen.
- Unter 12.2 bitten wir den Zeitpunkt für die Bepflanzung zu ändern: die „Fertigstellung“ sollte hier nicht als Begriff verwendet werden, sondern immer nur die „Bezugsfertigkeit“
- In der Textlichen Festsetzung sollte festgehalten werden, dass die Eingrünung außerhalb der Gartenzäune zu liegen hat.
- Der Zeitpunkt der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar sollte auch in der Textlichen Festsetzung festgehalten werden.

Eingriffsregelung/Kompensation:

- Der Umfang der geplanten Ersatzpflanzungen wie im Umweltbericht S. 15 beschrieben ist ausreichend, wobei ein Ausgraben und Umpflanzen der Haseln und Schlehen nicht zwingend notwendig ist. Neupflanzungen sind ausreichend. Im Plan sollte die Maßnahme „Ersatzmaßnahme für Gehölzfällungen“ o.ä. genannt werden, um die Zuordnung zu erleichtern. Diese Planung kann dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung des Feldgehölzes so beigefügt werden.
- Mit der geänderten Ausgleichsfläche A3 - Ausgleich über das Ökokonto der Fa. Kranzfelder auf FlNr 552 in der Gemarkung Zusmarshausen 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. Der Markt Dinkelscherben wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

präzisiert als mindestens 1-reihige, 2,0 m breite Heckenpflanzung.

Hecken-/Feldgehölz:

Kenntnisnahme, die Ausnahmegenehmigung wird rechtzeitig vor Baubeginn bei der UNB beantragt. Die notwendige Kompensation ist im Umweltbericht und in der Planzeichnung in Ausgleichsfläche A2 dargestellt (F=460 m2). Das Zeitfenster 01.10. bis 28.02. sowie die notwendige Überprüfung auf Baumhöhlen, Spalten, Risse usw. sowie ggfls. die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der RvS werden beachtet und zusätzlich in die textl. Festsetzungen aufgenommen.

Textliche Festsetzungen:

- *Aus Gründen der Pflege und des Unterhaltes ist eine Festsetzung als öff. Grünfläche nicht möglich (s. vorst. Abwägung)*
- *Der Pkt. 12.2 wird redaktionell korrigiert*
- *Die textl. Festsetzungen werden entsprechend präzisiert (s. Ziff. 9.2)*
- *Der Zeitpunkt für die Gehölzrodung wird in die textl. Festsetzungen aufgenommen*

Eingriffsregelung/Kompensation

- *Dem Hinweis wird gefolgt, es erfolgt eine Neuanpflanzung als Ersatzmaßnahme. Die Bezeichnung "Ersatzmaßnahme für Gehölzfällung" wird im Plan ergänzt und der Umweltbericht entsprechend aktualisiert.*
- *Kenntnisnahme des Einverständnisses zu Ausgleichsfläche A3.*
- *Die beiden weiteren Ausgleichsflächen A1 und A2 wurden mit der UNB des Ldkrs. Günzburg*

Anlage 1 zu TOP 02

	<p><i>abgestimmt und es besteht Einverständnis.</i></p>
<p><u><i>Beschlussvorschlag Naturschutz:</i></u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025.</i></p>	<p><i>Ja / Nein</i></p>
<p>Technischer Immissionsschutz vom 13.05.2025 Stellungnahme auf Formblatt:</p> <p>2.1 <input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwendungen</p> <p>2.5 <input checked="" type="checkbox"/> 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>1. Zur Sicherstellung der Durchmischung sollte die geplante Mischgebietsfläche (MI) gegliedert werden.</p> <p><u>11.2</u></p> <p>2. Da von einem etwaig geplanten Nahwärmezentrums Lärmemissionen ausgehen, welche an der benachbarten Wohnbebauung zu schädlichen Lärmeinwirkungen führen können, ist hierfür in der Satzung folgendes zu regeln: Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ist ein Schallschutznachweis zu führen, wobei nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte entsprechend der Nr. 6.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den nächsten relevanten Bebauungen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Anmerkung: Eine Untersuchung der Vorbelastung ist nicht durchzuführen.</p>	<p><u><i>Abwägung technischer Immissionsschutz</i></u></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>1. Die Mischgebietsfläche wird geschossweise vertikal gegliedert mit Gewerbe im EG und Wohnen im OG. Der BP wird entsprechend ergänzt.</i></p> <p><i>2. Kenntnisnahme, die Satzung zum BP wird unter dem Punkt 11. Immissionsschutz um die Ziff. 11.2 Nahwärmezentrums entsprechend ergänzt.</i></p>
<p><u><i>Beschlussvorschlag technischer Immissionsschutz:</i></u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025.</i></p>	<p><i>Ja/Nein</i></p>

Anlage Abfallwirtschaftsbetrieb

FGSV 200

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

RASt 06

Ausgabe 2006

Korrektur

(Stand: 15. Dezember 2008)

In der 1. Auflage der RAST 06 (siehe letzte Umschlagseite: Verlagsimpresum Mai 2007) sind Korrekturen auf folgenden Seiten zu berücksichtigen:

Seite 34, Bild 24
Seite 35, Abschnitt 5.1.2, vorletzter Spiegelstrich in der linken Spalte
Seite 39, Bild 26
Seite 43, Bild 43
Seite 47, Bild 30
Seite 49, Bild 31
Seite 50, Bild 32
Seite 52, Bild 33
Seite 53, Bild 34
Seite 55, Bild 35
Seite 59, Bild 37
Seite 60, Bild 38
Seite 73, Bild 57
Seite 76, Tabellen 19 und 20
Seite 77, Abschnitt 6.1.4.4, Index i_{\max} [m] = maximale Fahrstreifenverbreiterung
sowie im selben Abschnitt ist die Formel zu den Zwischenwerten zu ergänzen
Seite 83, Bild 71
Seite 85, Bild 73
Seite 91, Bild 82
Seite 93, Abschnitt 6.1.8.8, Unterabschnitt Rampen, 2. Satz
sowie die Tabelle 36
Seite 111, Abschnitt 6.3.3, 4. Absatz
Seite 115, Abschnitt 6.3.5.3, Tabelle 51
sowie der 5. Textabsatz
Seite 125, Tabelle 58
Seite 126, Abschnitt 7.2, 5. Absatz

Diese Seiten sind vollständig als PDF im Internet hinterlegt, abzurufen unter www.fgsv-verlag.de, FGSV 200 RAST 06, sowie eingearbeitet im Online-Service „FGSV – Technisches Regelwerk – Digital“ und im korrigierten Nachdruck (siehe Verlagsimpresum Dezember 2008).

Abwägung
Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es gilt vorstehende Abwägung unter Ortsplanung/Städtebau

<p>Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw</p> <p>Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)</p> <p>Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug</p> <p>Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug</p> <p>Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)</p> <p>Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge</p> <p>Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse</p>	
<p><u>Beschlussvorschlag Abfallwirtschaftsbetrieb:</u> - erfüllt, s. vorst. Abwägungsbeschluss zu Ortsplanung/Städtebau -</p>	<p>Ja/Nein</p>
<p>Lfd. Nr. 2 Regierung von Schwaben vom 19.05.2025</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: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):</p> <p>LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen</p>	<p><u>Abwägung</u> Kenntnisnahme</p>

<p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der <input checked="" type="checkbox"/> Landes- und Regionalplanung <input type="checkbox"/> Landesplanung <input type="checkbox"/> Regionalplanung</p> <p>Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Dinkelscherben mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Wohngebiet mit ca. 4,4 ha Umfang festzusetzen.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht ist folgendes festzustellen: 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 Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Flächenschonung (LEP 3.1.1 Abs. 1 (G), Abs. 2 (G) und LEP 3.2 (Z)) bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 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 des Bauleitplanes 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).</p> <p>- Fortsetzung siehe Beiblatt zu 2.2 -</p> <p>Beiblatt zu 2.2:</p> <p>Der Markt Dinkelscherben setzt sich in den vorliegenden Begründungen mit dem prognostizierten Wohnraumbedarf auseinander und legt diesen schlüssig dar. Im Hinblick auf die dem Bedarf gegenüberstehenden Potentiale stellt der Markt bislang lediglich auf Hauptort ab.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Auslegungshilfe auf die vorhandenen Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet abzustellen ist und bitten den Markt Dinkelscherben, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.</p> <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@reqschw.bayern.de eingerichtet.</p>	<p><i>Auf die beschlossene Abwägung vom 28.01.2025, zum Vorentwurf des BP wird verwiesen. Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes beträgt 2,876 ha, der Rest sind Ausgleichsflächen.</i></p> <p><i>Die Begründung wird um eine Aussage bzgl. der vorhandenen Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet ergänzt.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Regierung von Schwaben:</u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025.</i></p>	<p><i>Ja/Nein</i></p>
<p><u>Lfd. Nr. 3 Staatliches Bauamt Augsburg vom 19.05.2025</u></p>	
<p>Mit dem im Anhang übermittelten Abwägungsergebnis des Marktgemeinderates Dinkelscherben zum Bebauungsplan Nr. 15 „Söldnerfeld West“ besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Augsburg weitestgehend Einverständnis.</p> <p>Allerdings sehen wir uns veranlasst, zur dort ausgewiesenen Überschreitung der Anbauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße St 2027 und der entsprechenden Begründung erneut Stellung zu nehmen:</p>	<p><u><i>Abwägung</i></u> <i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>

Anlage 1 zu TOP 02**1. Zuständigkeit und Verfahrensumfang**

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde aufgestellt und ist nach § 10 BauGB in seinen zeichnerischen Festsetzungen rechtsverbindlich. Die Festsetzung einer Anbauverbotszone stellt damit eine verbindliche Regelung dar. Dennoch obliegt die Entscheidung über Ausnahmen vom straßenrechtlichen Anbauverbot nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) ausschließlich dem Staatlichen Bauamt Augsburg und erfolgt im Rahmen der Prüfung einzelner Bauanträge. Es handelt es sich hierbei um einen Ermessenstatbestand, dem ein pflichtgemäßes Ermessen nach rechtsprechungskonformer Ausübung zugrunde liegt. Das Staatliche Bauamt Augsburg prüft im Einzelfall unter Abwägung der schutzwürdigen Belange, ob Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs trotz Unterschreitung der Abstandsvorschriften gewährleistet bleiben.

2. Gründe für den Entscheidungszeitpunkt im Einzelbauantragsverfahren

- **Konkrete Planungslage erforderlich:** Erst mit der Einreichung vollständiger Bauantragsunterlagen liegen die detaillierten Gebäudestandorte, Höhen und Abstände vor. Nur so kann das Ermessen sachgerecht ausgeübt werden.
- **Ermessensentscheidung im Einzelfall:** Die verwaltungsrechtliche Rechtsprechung verlangt eine Abwägung der örtlichen Verhältnisse, die erst bei Betrachtung des konkreten Bauvorhabens möglich ist. Eine Pauschalbefreiung im Bauleitplan würde diesen Grundsatz unterlaufen.

3. Vorab-In-Aussicht-Stellung

Um die Planungs- und Investitionssicherheit der Bauwerber nicht zu gefährden, kann das Staatliche Bauamt Augsburg bereits jetzt unter Vorbehalt in Aussicht stellen, dass bei Erfüllung folgender Voraussetzungen im späteren Bauantragsverfahren eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann:

- Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand entlang der St 2027, die eine optische Abschirmung der Gebäude gewährleistet.
- Festlegung und eindeutige Beschilderung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h mittels Ortstafel im betroffenen Streckenabschnitt.
- Sicherstellung, dass keine weiteren baulichen Anlagen in direkter Einwirkungszone zur St 2027 entstehen.

4. Anpassung der Planunterlagen

Wir bitten Sie, in der Begründung zum Bebauungsplan explizit darauf hinzuweisen, dass die zeichnerische Darstellung der Anbauverbotszone

1. Kenntnisnahme, dass die Entscheidung über Ausnahmen vom straßenrechtlichen Anbauverbot ausschließlich durch das staatliche Bauamt Augsburg erfolgt. Die Entscheidung ist ein Ermessenstatbestand.

2. Kenntnisnahme der Gründe für den Entscheidungszeitpunkt bzgl. möglicher Ausnahmen/Befreiungen vom Anbauverbot, Ermessensentscheid im Einzelfall.

3. Kenntnisnahme der In-Aussicht-Stellung einer Ausnahmegenehmigung unter bestimmten Bedingungen.

Gemäß Festsetzung im BP und Darstellung in der Planzeichnung wird entlang der St 2027 eine durchgehende 3,0 m hohe begrünte Lärmschutzwand errichtet, die das Baugebiet von der St 2027 optisch und baulich trennt.

Gemäß Vorabstimmung mit der Verkehrsrechtsbehörde am LRA Augsburg (Ortstermin vom 19.11.2024) erfolgt mit Herstellung der Erschließung auf Antrag der Gemeinde eine Verlegung des Ortsschildes und Beschränkung der max. zul. Geschwindigkeit auf 50 km/h gem. Darstellung in der Planzeichnung

Im direkten Einwirkungsbereich zur St 2027 bis zur geplanten Lärmschutzwand werden keine weiteren baulichen Anlagen errichtet.

Anlage 1 zu TOP 02

<p>rechtsverbindlich bleibt, die späteren Bauvorhaben jedoch im Wege des Bauantragsverfahrens im Einzelnen vom Staatlichen Bauamt Augsburg geprüft und gegebenenfalls befreiende Entscheidungen getroffen werden.</p> <p>Wir hoffen, mit dieser erneuten Stellungnahme zur Klärung beigetragen zu haben, und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p><i>Der Markt Dinkelscherben nimmt vorstehende Ausführungen des StBA-Augsburg zur Kenntnis und stellt fest, dass unter Vorbehalt, bei Erfüllung der in Ziff. 3 genannten Voraussetzungen, nach Vorlage des konkreten Bauantrages seitens des StBA-Augsburg eine Ausnahme-genehmigung von der geltenden Anbauverbotszone in Aussicht gestellt werden kann sofern Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs trotz Unterschreitung der Abstandsvorschriften nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Die zeichnerische Darstellung der Anbauverbotszone wird auf das gesetzliche Regelmaß von durchgängig 20,0 m korrigiert. Die Begründung zum BP wird entsprechend vorstehender Ausführungen ergänzt.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Staatliches Bauamt Augsburg:</u> <i>Vorstehende Abwägungen und die daraus resultierenden Änderungen werden beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025.</i></p>	<p><i>Ja/Nein</i></p>
<p>Lfd. Nr. 5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 23.04.2025</p>	
<p>Wir verweisen auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 29.08.2024, Az.: 3-4622-A-24963/2024 und den sich daraus ergebenden Abwägungsergebnissen. Es ergeben sich keine weiteren wasserwirtschaftlichen Belange.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, auf die Abwägung und den Beschluss vom 28.01.2025 wird verwiesen.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag WWA Donauwörth:</u> <i>- entfällt -</i></p>	<p><i>Ja/Nein</i></p>
<p>Lfd. Nr. 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 25.05.2025</p>	
<p>zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Forstfachliche Belange Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.08.2024. Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Völkl (0821 43002-2200), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Wagenpfeil.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, auf die Abwägung und den Beschluss vom 28.01.2025 wird verwiesen.</i></p>

Anlage 1 zu TOP 02

<u>Beschlussvorschlag AELF:</u>		<i>Ja/Nein</i>	
- entfällt -			
<u>Lfd. Nr. 8 Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) vom 17.04.2025</u>			
<p>2.1 Keine Einwendungen</p> <p>2.3 Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere 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><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, keine Einwendungen</i></p> <p><i>keine laufenden oder geplanten Verfahren betroffen, eine weitere Verfahrensbeteiligung des ALE ist nicht erforderlich.</i></p>		
<u>Beschlussvorschlag ALE:</u>		<i>Ja/Nein</i>	
- entfällt -			
<u>Lfd. Nr. 9 Regionaler Planungsverband Augsburg vom 23.05.2025</u>			
<p>Die Regierung von Schwaben hat zu den o. g. Planungsvorhaben aus landes- und regionalplanerischer Sicht Stellung genommen.</p> <p>Dieser Stellungnahme (siehe Anlage) schließt sich der Regionale Planungsverband Augsburg inhaltlich voll an und bittet die darin enthaltenen Hinweise und Bemerkungen zu beachten.</p>		<p><u>Abwägung</u> <i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass sich der regionale Planungsverband der Stellungnahme der Regierung von Schwaben voll inhaltlich anschließt. Auf die vorstehende Abwägung lfd. Nr. 2, Regierung von Schwaben und den zugehörigen Beschluss wird verwiesen.</i></p>	

Geschäftszeichen
24-4622.8066-32/3

Regierung von Schwaben



per E-Mail

Firma
Günther Thielemann
Ing.-Büro für Bauwesen
Dammstraße 1
86424 Dinkelscherben

KOPIE

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben vom/Anruf vom
10. April 2025

Anlage/n

1 **Flächennutzungsplan** Änderung

Bebauungsplan Änderung

sonstiges baurechtliches Verfahren

Nummer/Gebiet
Nr. 15

Gemeinde/Markt/Stadt
Dinkelscherben

2 Sehr geehrte Damen und Herren,
wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
LEP 3.2 (Z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

(24-003-BF) 04.25 / Gc

Seite 1

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

Landes- und Regionalplanung **Landesplanung** **Regionalplanung**

Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Dinkelscherben mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Wohngebiet mit ca. 4,4 ha Umfang festzusetzen.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

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 Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Flächenschonung (LEP 3.1.1 Abs. 1 (G), Abs. 2 (G) und LEP 3.2 (Z)) bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 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 des Bauleitplanes 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.).

- Fortsetzung siehe Beiblatt zu 2.2 -

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:

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

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@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Augsburg, 19.05.2025

Ort, Datum

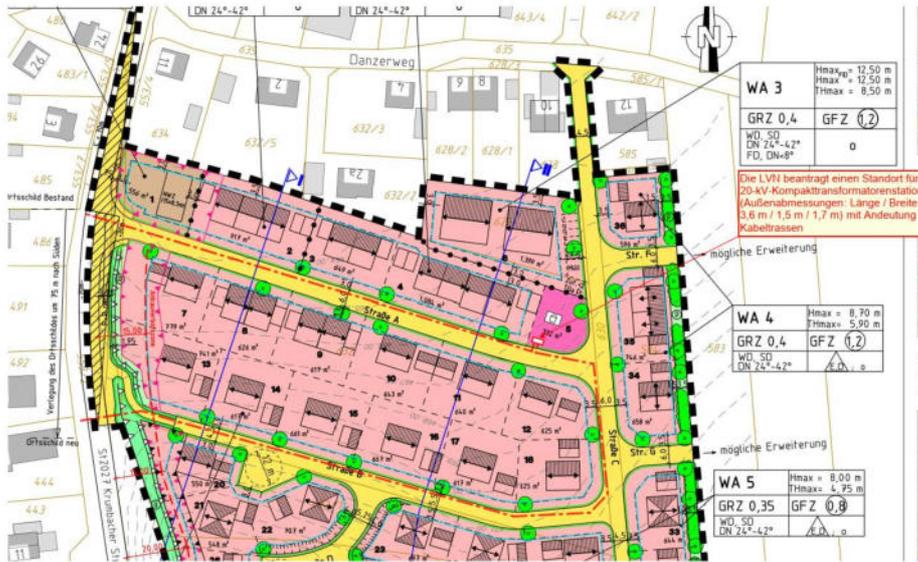
Unterschrift

Silvan Weigand, silvan.weigand@reg-schw.bayern.de

SB/in, E-Mail-Adresse

<p>Beiblatt zu 2.2:</p> <p>Der Markt Dinkelscherben setzt sich in den vorliegenden Begründungen mit dem prognostizierten Wohnraumbedarf auseinander und legt diesen schlüssig dar. Im Hinblick auf die dem Bedarf gegenüberstehenden Potentiale stellt der Markt bislang lediglich auf Hauptort ab.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Auslegungshilfe auf die vorhandenen Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet abzustellen ist und bitten den Markt Dinkelscherben, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.</p> <p style="text-align: right;">Seite 3</p>	
<p><u>Beschlussvorschlag regionaler Planungsverband:</u> <i>Auf den Beschluss zur lfd. Nr. 2, Regierung von Schwaben, wird verwiesen.</i></p>	<p><i>Ja/Nein</i></p>
<p><u>Lfd. Nr. 17 LEW-Verteilnetz und Lfd. Nr. 18 LEW TeilNet vom 13.05.2025</u></p>	
<p>Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Für eine gesicherte Stromversorgung beantragen wir einen Standort für eine 20-kV-Kompakttransformatorenstation im Bereich des Spielplatzes.</p>	<p><u>Abwägung</u></p> <p><i>Kenntnisnahme, dem Antrag auf eine durch Dienstbarkeit gesicherte Fläche</i></p>

Der von uns gewünschte Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,6 m / 1,5 m / 1,7 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen.



von ca. 25 m² im Bereich der Parzelle 5, zur Errichtung einer Trafostation, wird entsprochen. Gem. Ziff. 2.2 der textl. Festsetzungen sind Nebenanlagen für die Ver- u. Entsorgung des Baugebietes auch ohne eigene Flächenausweisung zugelassen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend auf den notwendigen Platzbedarf für eine Trafostation hingewiesen und in der BP-Zeichnung die vorgesehene Lage durch Planzeichen gekennzeichnet.

Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25,0 m² und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die Anlage durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Wenn die genannten Punkte beachtet werden, dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ in der Fassung vom 28.01.2025 keine Einwände.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag LEW Verteilnetz und LEW TelNet:
Vorstehende Abwägung und die daraus resultierende Ergänzung im Bebauungsplan wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Fassung 24.06.2025.

Ja/Nein

Lfd. Nr. 22 Eisenbahnbundesamt vom 22.04.2025

Ihr Schreiben ist am 10.04.2025 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.

Abwägung
Kennntnisnahme

Kennntnisnahme

Kennntnisnahme

<p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 05.08.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#610, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.</p> <p>Dem übersandten Abwägungsergebnis mit der Erwidern des Marktgemeinderates zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p>	<p><i>Kenntnisnahme, die genannte Dienststelle, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht wurde im Verfahren beteiligt.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Eisenbahnbundesamt</u> <i>Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss des Marktes Dinkelscherben hat die Ausführungen des Eisenbahnbundesamtes (EBA) zur Kenntnis genommen und stellt fest, dass dessen Belange ausreichend berücksichtigt wurden.</i></p>	<p><i>Ja / Nein</i></p>
<p><u>Lfd. Nr. 23 Gemeinde Kutzenhausen vom 25.04.2025</u></p>	
<p>die Gemeinde Kutzenhausen dankt für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren. Anregungen oder Bedenken unsererseits sind durch die Planung nicht veranlasst.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Gemeinde Kutzenhausen</u> <i>- entfällt -</i></p>	<p><i>Ja / Nein</i></p>
<p><u>Lfd. Nr. 25 Markt Ziemetshausen vom 07.05.2025</u></p>	
<p>Der Marktgemeinderat Ziemetshausen hat in seiner Sitzung am 05.05.2025 über o.g. Bauleitplanung beraten und beschlossen. Es werden keine Äußerungen bzw. Bedenken und Anregungen zur Planung abgegeben.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Markt Ziemetshausen</u> <i>- entfällt -</i></p>	<p><i>Ja / Nein</i></p>
<p><u>Lfd. Nr. 26 Markt Zusmarshausen vom 14.05.2025</u></p>	
<p>„Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld West“ des Marktes Dinkelscherben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Es bestehen keine Bedenken.“</p> <p>Wir wünschen dem Markt Dinkelscherben und Ihnen weiterhin viel Erfolg bei der Planung um Umsetzung des Vorhabens.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag Markt Zusmarshausen</u> <i>- entfällt -</i></p>	

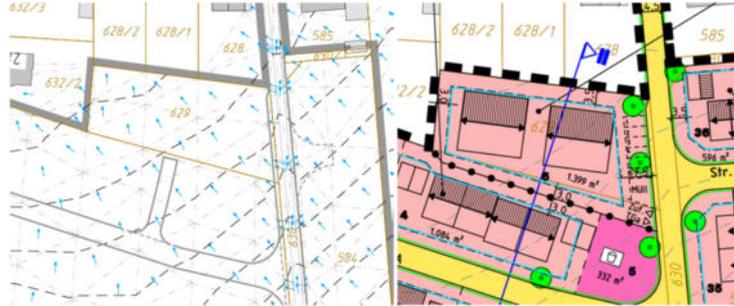
	<i>Ja / Nein</i>
<u><i>Lfd. Nr. 28 LRA Günzburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.06.2025</i></u>	
<p>e-mail H. Schmid, UNB LRA Günzburg: Bei der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 350 Gem. Goldbach war eine extensive Weidenutzung das Entwicklungsziel und wird dort meines Wissens auch so schon durch den nördlich angrenzenden Landwirt bewirtschaftet. Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung und Abwägung.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme, der Hinweis auf die extensive Weidenutzung wird in den BP-Unterlagen ergänzt.</i></p>
<u><i>Beschlussvorschlag UNB, LRA Günzburg</i></u>	
<i>Der Markt Dinkelscherben stellt fest, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen Fläche A1 und A2 Einverständnis besteht, der Hinweis auf die Möglichkeit der extensiven Weidenutzung wird in den BP-Unterlagen ergänzt.</i>	

<u>B2 Stellungnahmen Bürger</u> (Bürgereinw. ohne Namensnennung wegen Datenschutz)	
<u>Bürgereinwendung lfd. Nr. 1 vom 20.05.2025</u>	
<p>hiermit erheben wir formell Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben zweier Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück 629 im Neubaugebiet „Söldnerfeld“, welches direkt an unsere Grundstücke 628/1 und 628/2 angrenzt.</p> <p>Nach Einsicht in den Bebauungsplan Nr. 15 „Söldnerfeld“ [20250128_E_BP Var.6_Zeichng_Var.6-3.pdf] und die zugehörige Begründung sehe ich mehrere erhebliche Bedenken:</p> <p>1. Unverhältnismäßige bauliche Verdichtung:</p> <p>Die geplanten Gebäude stellen mit ihrer Größe und Anzahl an Wohneinheiten eine deutliche Verdichtung gegenüber der vorherrschenden Bebauung (Ein- und Doppelhäuser) dar. Es widerspricht dem im Bebauungsplan festgeschriebenen Ziel einer harmonischen, ortstypischen Wohnbebauung.</p>	<p><u>Abwägung</u> <i>Kenntnisnahme</i></p> <p>Zu 1.) <i>Angesichts des bestehenden Wohnraum Mangels in der Gemeinde und der nach wie vor hohen Nachfrage nach geeignetem Wohnraum, war entsprechend den regional- und landesplanerischen Vorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) städtebauliches Entwicklungsziel, mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, landschaftlich angepasst, mit dem BP die Voraussetzungen für die Schaffung eines Maximums an Wohnraum im Hauptort Dinkelscherben zu schaffen (s. Ziff. 4.1 der Begründg. zum BP) . Insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof sollte durch eine lokale Mehrfamilienhausbebauung auch die Voraussetzungen für die Herstellung von Mietwohnungen geschaffen werden. Die Anordnung der Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten wurde so</i></p>

<p>2. Beeinträchtigung der Wohnqualität:</p> <p>Durch die Höhe und Ausdehnung der Gebäude ist eine erhebliche Verschattung unserer Grundstücke zu erwarten, ebenso wie eine Einschränkung unserer Privatsphäre durch Einsichtmöglichkeiten von höheren Etagen in unsere Garten- und Wohnbereiche. Diese Effekte werden durch das bestehende Gefälle des Geländes zusätzlich verstärkt.</p> <p>3. Verkehrs- und Stellplatzproblematik:</p> <p>Bei einer höheren Anzahl an Wohneinheiten entstehen zusätzliche Stellplatzbedarfe. Es ist fraglich, ob diese auf dem Baugrundstück ausreichend nachgewiesen werden können. Ein Ausweichen auf die</p>	<p><i>gewählt, dass sie sich in der Fernwirkung möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einpasst (s. Begründung Ziff.15).</i></p> <p><i>Zu 2.)</i></p> <p><i>Die Schattenwurfentwicklung wurde anhand von Sonnenstandbetrachtungen untersucht. Vom Schattenwurf der geplanten Mehrfamilienhausbebauung betroffen werden die beiden Grundstücke, bedingt durch die südliche Lage der geplanten Nachbarbebauung vor allem über die Mittagsstunden, vorrangig in der Zeit von 12.00 Uhr – 14.00 Uhr. In den übrigen Zeiten erfolgt der Sonneneinfall zunehmend seitlich von Osten bzw. Westen. Durch den größeren Abstand der Mehrfamilienhausbebauung zur Bestandsbebauung von i. M. ca. 28 m (Hauswand – Hauswand), im Vergleich zur übrigen Bebauung im Baugebiet untereinander (ca. 10m – 15 m), ergibt sich eine ähnliche Beeinträchtigung durch Verschattung innerhalb des Grundstückes wie sie auch im restlichen Baugebiet zu erwarten ist.</i></p> <p><i>Sie entspricht der in einem Wohnbaugebiet üblichen Größenordnung und wird als zumutbar erachtet. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Parz. 6 ein dichter und hoher Gehölzbewuchs, der ebenfalls einen deutlichen Schattenwurf nach Norden verursacht. Der vom Schattenwurf hauptsächlich betroffene Südrand der Einwendergrundstücke ist heute mit dichten Gehölzgruppen eingegrünt die von sich aus bereits eine entsprechende Verschattung im Grundstück ergeben. Die Einsichtmöglichkeit in den privaten Garten- u. Wohnbereich von der benachbarten Bebauung aus besteht in vergleichbarer Form im gesamten Baugebiet und ist bei benachbarter Bebauung unvermeidbar. Aus dem seit 1991 rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist ersichtlich, dass eine Fortführung der Bebauung nach Süden Entwicklungsziel der Gemeinde ist und damit auch mit einer benachbarten Bebauung zu rechnen war.</i></p> <p><i>Zu 3.)</i></p> <p><i>Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze orientiert sich an der</i></p>
--	---

angrenzenden Straßen würde die Infrastruktur im Neubaugebiet überlasten und die Wohnqualität weiter beeinträchtigen.

Die im Bebauungsplan angedachte Tiefgarage für die geplanten Mehrfamilienhäuser haben wir zur Kenntnis genommen, stellen ihre Sinnhaftigkeit mit Blick auf die Erkenntnisse aus der Simulation der Fließrichtung des Oberflächenwassers in Frage, siehe [LP1000_Fliessrichtung Oberflaechenwasser Urgelaende.pdf](#).



4. Abweichung vom Gebietscharakter gemäß Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan sieht unseres Erachtens eine niedrig verdichtete Bauweise mit überwiegender Einfamilienhausstruktur vor. Das Vorhaben steht im Kontrast dazu und könnte einen Präzedenzfall für weitere Abweichungen schaffen, was dem städtebaulichen Gesamtkonzept zuwiderläuft.

5. Fehlender Bedarf angesichts bestehender Leerstände:

Im Ortskern von Dinkelscherben stehen bereits in vergleichbaren Neubauprojekten Mehrfamilienhäuser mit noch immer unverkauften bzw. leerstehenden Wohnungen. Dies wirft die Frage auf, ob ein tatsächlicher Bedarf für weiteren Geschosswohnungsbau im Randbereich des Ortes besteht. Die Planung zusätzlicher Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet wirkt unter diesen Umständen nicht bedarfsgerecht.

tatsächlich entstehenden Anzahl an Wohnungen. Mit dem Bauantrag ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde zu erbringen. Verkehrsplanerisches Ziel im Baugebiet ist Tempo 30. Die Erfahrung zeigt, dass Beeinflussungen des fließenden Verkehrs durch Parkverkehr vorrangig im Bereich der Einfamilienhausbebauung zu erwarten sind, wobei parkende Fahrzeuge auch der Verkehrsberuhigung dienen.

Eine erhöhte Gefährdung einer etwaigen Tiefgarage infolge von Oberflächenwasser ist nicht zu erkennen. Anfallendes Oberflächenwasser, nach Bebauung der benachbarten Grundstücke, ist innerhalb der Grundstücke oder im Bereich der Erschließungsstraßen über die Straßenentwässerung abzuleiten, weiterhin ist eine entsprechende Außenanlagengestaltung im Mehrfamilienhausgebiet WA3 vorzunehmen. Das Baugebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen.

Zu 4.)

Die städtebauliche Zielsetzung mit einer dem Landschaftsbild angepassten Durchmischung mit unterschiedlich verdichteter Bebauung zur Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums, ist u. a. in Ziff. 5 u. 15 der Begründung ausgeführt. Darüber hinaus gelten die landesplanerischen Entwicklungsziele des LEP Bayern (06/2023) die eine ressourcenschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung u. a. durch verstärkte

Mehrfamilienhausbebauung u. verdichtete Bauformen zum Ziel haben. Dies wird auch seitens der Reg. v. Schwaben bei der Baugebietsentwicklung so gefordert. Die Planung entspricht dem geltenden städtebaulichen Gesamtkonzept

Zu 5.)

Die angesprochenen Mehrfamilienhäuser im Ortskern von Dinkelscherben wurden erst vor kurzer Zeit fertiggestellt und können damit noch nicht alle verkauft/vermietet sein. Insgesamt läuft der Verkauf der Wohnungen angesichts der un-

<p>6. Widerspruch zum städtebaulichen Entwicklungsziel:</p> <p>Das Neubaugebiet „Söldnerfeld“ wurde ursprünglich als familienfreundliches Gebiet mit niedrig verdichteter Bebauung konzipiert, um eine gesunde Mischung aus Ruhe, Naturnähe und Lebensqualität zu schaffen. Die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser widerspricht dieser Zielsetzung deutlich und läuft Gefahr, das Gebiet strukturell und sozial unausgewogen zu entwickeln. Dies könnte langfristig negative Auswirkungen auf das soziale Miteinander und die Stabilität der Nachbarschaft haben. Zumal gerade die Positionierung der Mehrfamilienhäuser eine optische Trennung zwischen der Bestandbebauung und den geplanten Neubauten zur Folge hätte.</p> <p>Wir bitten daher um sorgfältige Prüfung des Bauvorhabens in Bezug auf seine Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie seine Auswirkungen auf die Nachbarschaft.</p>	<p><i>sicheren gesamtwirtschaftlichen Lage durchaus positiv. Darüber hinaus hängt der Verkauf von weiteren Faktoren wie Lage (Hauptverkehrsstr.), Preis, Größe usw. ab und ist kein absoluter Indikator für den Wohnraumbedarf.</i></p> <p><i>Eine Durchmischung der Bebauung mit Mehrfamilien-, Reihen- u. Einzelhäusern ist im Sinne einer ressourcenschonenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung landesplanerische Zielsetzung (s. vorst.). Die im Ortskern von Dinkelscherben entstandenen Mehrfamilienhäuser haben als künftige Eigentümer/Mieter eine z. T. andere Zielgruppe als die im Plangebiet möglichen Mehrfamilienhäuser, die u. a. abseits der Hauptverkehrsstraßen insbesondere die Möglichkeit bieten sollen für Familien ein bezahlbares Mietwohnungsangebot zu schaffen. Darüber hinaus orientiert sich das Planungsziel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht nur am unmittelbaren Markt und Bedarf sondern dient im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vor allem auch der Abdeckung der mittel- bis langfristig entstehenden Anforderung an die Ortsentwicklung.</i></p> <p><i>Bei der aktuell nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum ist der Bedarf auch weiterhin gegeben.</i></p> <p><i>Zu 6.)</i></p> <p><i>Das Baugebiet wurde mit dem gültigen Aufstellungsbeschluss von Anfang an auf Grund seiner Bahnhofsnähe als landschaftlich angepasstes, unterschiedlich verdichtetes Baugebiet, zur Schaffung eines Maximum an Wohnraumes (auch für Berufspendler, sowie Mietwohnungen) unter Berücksichtigung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung konzipiert.</i></p> <p><i>Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in Ziff. 5 und 15 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Grundlage dabei ist eine den heutigen Anforderungen und den örtlichen und landesplanerischen Zielen entsprechende, landschaftlich angepasste gut durchmischte Bebauung mit einem Angebot für Einfamilienhausbebauung sowie</i></p>
---	--

	<p><i>kostengünstiger und flächensparender Reihen-/ Doppelhausbebauung sowie einem adäquaten Anteil an Miet-/Eigentumswohnungen. Mit einem geringen Anteil von nur 2 größeren Mehrfamilienhäusern bei insgesamt 35 Bauquartieren ist der Anteil der Mehrfamilienhausbebauung eher gering und in jedem Falle sozial ausgewogen im Verhältnis zur Bestandsbebauung und dem künftigen Baugebiet.</i></p>
<p><u>Beschlussvorschlag zu Bürgereinwendung lfde. Nr. 1</u></p> <p><i>Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die vorgebrachten Bedenken zur Kenntnis. Die mögliche Wohnungsdichte und Durchmischung der Bebauung im Bebauungsplan wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und sorgfältiger Abwägung u. a. von Wohnraumbedarf (Wohneigentum, Mietwohnungen) Flächenverfügbarkeit, Lage der Wohnbauflächen im Landschaftsraum und Verkehrsnetz sowie deren Erreichbarkeit und vorhandener bzw. benachbarter Infrastruktur, Landschaftsbild und Kriterien flächensparender Siedlungsentwicklung, Beschattung der Nachbargrundstücke im Verhältnis zur Wohnraumgewinnung festgelegt.</i></p> <p><i>Nach sorgfältiger Abwägung der vorgebrachten Bedenken beschließt der Ausschuss die max. zulässige Bauhöhe im WA3 generell um 2,00 m auf 10,50 m zu reduzieren. Dies erlaubt weiterhin eine 3-stöckige Bebauung. Bei Ausbildung mit Flachdach entfällt die Möglichkeit für ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes zusätzliches 4. OG als aufgesetzte Penthousewohnung. Bei Ausbildung mit Sattel-/Walmdach liegt das oberste Vollgeschoss, je nach Dachneigung, im Dachgeschoss. Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer soll für eine möglichst gute Wohnraumnutzung im Dachgeschosses auf 16° bis 42° festgelegt werden.</i></p>	<p><i>Ja / Nein</i></p>