



# Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
vom 09. Juli 2024**

## 2. Wohnbaugebiet Ettelried - Bebauungsplan Nr. 62

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2. a)</b> | <b>Aufstellungsbeschluss gem. § 215 a i.V.m. § 13 a BauGB</b> |
|------------------|---------------------------------------------------------------|

### Sachvortrag:

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Madlung von Steinbacher-Consult (Planungsbüro) anwesend und erläutert die Inhalte bzw. die aktuelle Planung.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 215a mit Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, weil:

- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 angestrebt wird.
- die Vorprüfung im Einzelfall hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind und somit keine Umweltprüfung erforderlich ist.
- es ist ein Ausgleich – Kompensation erforderlich – die Ausgleichsdarstellung wird in der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

### Rechtliche Stellungnahme zum Erfordernis einer Umweltprüfung: (Rechtsanwaltskanzlei hgrs vom 08.07.2024)

Sowohl nach § 215 a BauGB, als auch nach Art. 3 Abs. 3,5 SUP (Strategische Umweltprüfung)-Richtlinie genügt es, dass eine Einzelfallprüfung durchgeführt wurde. Kommt die Prüfung zum Ergebnis, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, kann das Verfahren ohne Umweltprüfung weitergeführt werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass zwar keine Umweltprüfung erforderlich ist, jedoch ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Dieses aus der SUP Richtlinie nicht zwingend hervorgehende Element, welches der Bundesgesetzgeber jedoch vorgeschrieben hat, steht als nationalrechtlich zu führende Voraussetzung unabhängig neben der Umweltprüfung und greift damit einen entsprechenden Kritikpunkt des BVerwG auf. Durch die Verwendung des Wortes „oder“ hat der Gesetzgeber jedoch klargestellt, dass eine Umweltprüfung auch dann nicht zwingend durchzuführen ist, wenn die Vorprüfung ergeben hat, dass das Vorhaben ausgleichspflichtig ist.

**Beschluss:**

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt die förmliche Einleitung (Aufstellung) zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 215a mit Anwendung des § 13a BauGB zum Bebauungsplan-Nr. 62 „Im Grund – Ettelried“  
Der erforderliche Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist herzustellen.  
Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich

**Abstimmungsergebnis:**

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

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Dinkelscherben, 11.07.2024

Heike Baumgartner



# Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses  
vom 09. Juli 2024**

## 2. Wohnbaugebiet Ettelried - Bebauungsplan Nr. 62

|                  |                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2. b)</b> | <b>Billigung und Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Sachvortrag:

Wesentliche Bestandteile und Festlegungen des Bebauungsplanes

A) Planzeichnung mit Luftbild, Flächennutzungsplan, Übersichtsplan und

- Ausgleichsfläche für Heckenpflanzung
- Darstellung der Baugrenzen, Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Fußweg, Grünflächen,
- Hochwasserrückhaltebecken

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

D) allg. Vorschriften (Geltungsbereich u.a.)

E) textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,3 – Gesamthöhe 8,50 m
- Max. II Vollgeschosse
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Zulässig zwei Wohneinheiten im Einzelhaus – eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- Festsetzungen zur Flächenbefestigung: asphaltierte Flächen sind nicht zulässig –
- befestigte Flächen nur im unabdingbaren Maße
- Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (4 m<sup>3</sup>, 0,5l/s gedrosselter Einlauf)
- es wird eine Zisterne i.R. der Erschließung hergestellt.
- Regenrückhaltebecken (rd. 1.490 m<sup>3</sup>)
- Die Zufahrt zu Garagen/Carport (Stauraum) zählt auch bei entsprechender Länge nicht als Stellplatz

F) textl. Hinweise

G) Begründung

H) Anlagen

## Ausgleichsberechnung:

|                                                                |               |      |                        |    |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------|------------------------|----|---------------|
|                                                                | 200           |      | Ortsrandeingrünung     | 1* | 2.000         |
| Verkehrsfläche „Von Schnurbein Straße“ im Osten (Sichtdreieck) | 731           | ohne | Bestand Verkehrsfläche | 0  | 0             |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkte</b>                    | <b>24.528</b> |      |                        |    | <b>34.874</b> |

\*Ersatzpflanzung im Faktor 1,1 (aufgrund time-lag)

| <u>Flummer</u>                                      | <u>Jahr der Anlegung der Fläche</u> | <u>m<sup>2</sup> / WP</u>           | <u>Verzinsung</u><br>(3% vom aktuellen Wert pro Jahr)         | <u>Abbuchung</u>                                |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Teilfläche<br>Fl.-Nr. 55<br>(Gemarkung Fleinhausen) | 01.05.2019                          | 1.468 m <sup>2</sup> /<br>7.475 WP  | 7.475 WP x 0,03 =<br>224 WP/a<br>-> in 5 Jahren:<br>1.121 WP  | 8.596 WP<br>(Ökokonto vollständig abgebucht)    |
| Teilfläche<br>Fl.-Nr. 63<br>(Gemarkung Fleinhausen) | 01.05.2019                          | 3.320 m <sup>2</sup> /<br>16.000 WP | 16.000 WP x 0,03 =<br>480 WP/a<br>-> in 5 Jahren:<br>2.400 WP | 18.400 WP<br>(Ökokonto vollständig abgebucht)   |
| Teilfläche<br>Fl. Nr. 807<br>Gemarkung Häder        | 16.02.2022                          | 3.164 m <sup>2</sup> /<br>22.183 WP | 22.183 WP x 0,03 =<br>665 WP/a<br>-> in 2 Jahren:<br>1.330 WP | 7878 WP<br>(Restfläche auf Ökokonto: 15.635 WP) |

Die im mittleren Bereich bestehende Fichtenreihe, sowie auch die im Nord-Westen bestehende Baumreihe aus Fichten unterliegen dem Art. 16 BayNatSchG und ist mit einem Faktor von 1,1 auszugleichen; entspricht rd. 405 qm. Die Rodung bedarf einer Rodungsgenehmigung. Bis dato konnte noch keine Fläche gefunden werden, die den Anforderungen an die Ersatzpflanzung entspricht. Die Flächen werden noch mitgeteilt und falls erforderlich in einer erneuten Auslegung und Beteiligung mitgeteilt.

### Diskussion:

Die Erschließungsstraße ist, wie bereits seit Beginn der Planung, mit 6,50 m Breite vorgesehen. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Straße in der Erschließungsplanung aufgenommen werden.

MGR Zott, sowie auch Bgm. Kalb leiten hinsichtlich der Erschließungsstraße eine Diskussion ein. Frage ist, ob nicht eine Straße mit einer Mindestbreite von z.B. 4m, Einbahnverkehr, keine ausgewiesenen Parkflächen und Bepflanzung ausreichend ist. Nach kontroverser Diskussion und Stellungnahme von Herrn Kraus, Bauamt-Tiefbau, einigt man sich darauf, dass an der Planung hinsichtlich der Erschließungsstraße und Wendehammer (Stichstraße) festgehalten wird.

Zum Thema Rückhalt und Versickerung wird folgendes erläutert:

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung nicht möglich. Es wird ein Rückhalt von mind. 4m<sup>3</sup> festgesetzt. Hier handelt es sich um einen reinen Rückhalt, nicht Sammelbehälter für die Gartenbewässerung. Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsplanung bereits den Verbau von Zisternen aufnehmen wird und diese dann auch mit der Erschließung durch den Markt hergestellt werden. Die Grundstücke werden bereits mit Zisterne veräußert.

Die Planung sieht auch die Möglichkeit einer Doppelhaus-Bebauung vor. In diesem Fall müsste ggf. ein weiterer Grundstücksanschluss hergestellt werden. Das Aufbringen der Feinschicht-Straße sollte daher erst nach Abverkauf aller an der Erschließungsstraße anliegenden Grundstücke erfolgen.

Aktuell ist ein „allg. Wohngebiet“ festgesetzt. MGR Schreiber sieht es kritisch, wenn z.B. eine Autowerkstatt zugelassen wird, weil dies erfahrungsgemäß in Wohngebieten zu Spannungen führt.

Nach vorliegender Planung sind u.a. „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig. Nach gängiger Rechtsprechung würde z.B. eine Autowaschanlage, ein Kraftfahrzeughandel und eine Kfz-Werkstatt gemäß § 4 BauNVO Abs.3 fallen.

MGR Mayr gibt zu Bedenken, ob bei der Errichtung von Doppelhaushälften Konflikte auftreten können, wenn eine Partei einen Keller bevorzugt und die andere Partei eben nicht. Baulich dürfte dies kein Problem sein und daher wird kein Handlungsbedarf für eine entsprechende Festsetzung erkannt.

Es werden keine Beschlüsse gefasst, die eine Anpassung der Fassung 09.07.2024 bedürfen.

### **Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt, unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse, den Entwurf zum Bebauungsplan-Nr. 62 „Im Grund – Ettelried“, Fassung 09.07.2024**

**Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt. Weiterhin sind die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Dinkelscherben, 11.07.2024

Heike Baumgartner