



Markt Dinkelscherben

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
vom 06. Mai 2025**

TOP 2.

**EBS Häder, Fl.Nr. 46 - Abwägung und Beschluss zur erneuten
Auslegung**

Sachvortrag:

- A) Behandlung der Stellungnahmen – Abwägung
- B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss – erneute Auslegung § 4a BauGB

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom Dienstag, den 07.01.2025. bis Freitag, den 07.02.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Anschreiben (Bekanntmachung vom 12.12.2024)

Auslegung Dienstag, den 07.01.2025
bis Freitag, den 07.02.2025

A) Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

**I. Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt und haben sich entweder nicht geäußert oder keine
Stellungnahme abgegeben:**

- Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg
- Bayerisches Landratsamt für Denkmalpflege
- Bayer. Bauernverband
- Bezirksheimatpfleger Christoph Lang
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG
- Markt Fischach
- Regierung von Schwaben,
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Staatliches Bauamt Augsburg
- Telefonica Germany GmbH Co. OHG
- Vermessungsamt Augsburg
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben vom 16.12.2024
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 28.01.2025
- Deutsche Telekom AG/ T-Com vom 13.01.2025 und 22.01.2025
- Lech-Elektrizitätswerke AG vom 03.02.2025
- Markt Zusmarshausen, vom 17.01.2025
- Schwaben Netz GmbH, vom 13.01.2025

Keine Anregungen aus der Öffentlichkeit.

II. Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben:

-Landratsamt Augsburg 05.02.2025 /14.01.2025

Fachbereich Städtebau

Wir weisen darauf hin, dass die in der Präambel genannte Fassung der BayBO zwischenzeitlich überholt ist. Nachdem auf der Rechtsgrundlage des Art. 6 BayBO keine Festsetzung getroffen wird, sollte „Art. 6 BayBO“ auch nicht in der Präambel genannt werden.

Für die in Ziffer 2.2 des Textteils vorgesehene Firstrichtung [*redaktionelle Anmerkung: gemeint ist vermutlich Firsthöhe nicht Firstrichtung*] ist noch ein unterer Bezugspunkt (= EG-RFB) und ein oberer Bezugspunkt festzusetzen.

Zu Ziffer 3.1 und 3.2 des Textteils: Nachdem die „Grundstücksfläche“ (= Fl.Nr. 46) deutlich größer als der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist, sollte die Anzahl der zu pflanzende Bäume nicht auf die Grundstücksfläche bezogen werden, sondern bereits im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ermittelt und mit einer konkreten Zahl festgesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht des Kreisbaumeisters sollte der Baukörper rechteckig mit Satteldach über die Gebäudelängsrichtung (Firstrichtung Ost-West) konzipiert werden und das Gebäude sollte nach Norden nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Es sollten daher eine Festsetzung zur Firstrichtung ergänzt und die Festsetzungen in den Ziffern 1.1 und 7 des Textteils zur Anzahl der Vollgeschosse und der Geländeänderungen überarbeitet werden.

Weitere Stellungnahme – LRA, Kreisbaumeister vom 27.03.2025 hinsichtlich Anzahl der VG und Dachneigung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung besteht Einverständnis

Abwägung:

- Die Präambel wird gemäß dem Vorschlag der Fachstelle geändert.
- Es ist bereits in der textlichen Festsetzung ein unterer und oberer Bezugspunkt festgesetzt. Zum besseren Verständnis werden beide Bezugspunkte zusätzlich in Ziffer 2.1 textl. Festsetzung aufgenommen.
- Es wird eine konkrete Anzahl der anzupflanzenden Bäume in Ziffer 3. textl. Festsetzung aufgenommen
- Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Es wird eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Geländeänderungen werden beibehalten. (auf Grund Abstimmung und erneuter Stellungnahme KBM vom 27.03.2025)

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern.

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.

Abwägung:

Kennntnisnahme.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

Der Fachbereich techn. Immissionsschutz:

Nach Mitteilung des technischen Immissionsschutzes werden zu diesem Bauleitplanverfahren keinem Einwände und Anregungen vorgebracht.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

Das Abfall- und Bodenschutzrecht erhebt keine Einwände gegen die o.g. Einbeziehungssatzung des Marktes Dinkelscherben. Zur Flur-Nr. 46 der Gemarkung Häder haben wir keine Erkenntnisse über Altlasten. Die in Kapitel 6, Seite 19 des Entwurfes der Einbeziehungssatzung aufgeführten Rechtsgrundlagen (§ 12 Abs. 10 BayBodSchV und § 12 BBodSchV) sind veraltet. Die damalige Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurde durch die BBodSchV vom 21.07.2021 ersetzt. Das Kapitel 6 sollte daher entsprechend aktualisiert werden.

Abwägung:
Der Empfehlung der Fachstelle wird gefolgt. Das Kapitel 6 wird aktualisiert.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts bestehen folgende Anmerkungen:

Für das Grundstück bestehen aus der WAS bzw. EWS keine Ansprüche auf Zweitanschlüsse an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Sollen solche Anschlüsse verlegt werden, so wäre der Herstellungsaufwand sowie die zukünftigen Unterhaltsmaßnahmen sowohl auf Privatgrund als auch im öffentlichen Straßengrund mittels einer Sondervereinbarung auf den Grundstückseigentümer umzulegen.

Neben dem Geh- und Fahrrecht sowie dem Leitungsführungsrecht zu Gunsten des möglichen Hinterliegergrundstückes sollte sich der Markt Dinkelscherben dann auch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lassen, um den Einbau bzw. den Unterhalt der zusätzlichen Wasser- und Abwasseranschlüsse einwandfrei vornehmen zu können.

Abwägung:
Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist auf Folgendes hin:

Bezüglich der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Fl. Nr. 46, Gemarkung Häder“ des Marktes Dinkelscherben wurde bereits ausgeführt, dass die Tonnen an die öffentliche Straße gebracht werden müssen. Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Sollte doch eine Wendemöglichkeit geplant werden, weisen wir vorsorglich auf folgende Voraussetzungen hin:

Zufahrten zu den Müllbehälterstandplätzen müssen so angelegt sein, 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.

Abwägung:

In den textlichen Hinweisen Ziff. 7 wird bereits darauf hingewiesen, dass die Müllcontainer an die öffentliche Straße zur Entleerung gebracht werden müssen. Die Hinweise zu Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 14.01.2025

Der Geltungsbereich der o.g. Satzung befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Häder. Die Baugrenze liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Augsburg – Westliche Wälder“, es findet keine Bebauung innerhalb des LSG statt. Weiterhin wird der Neubau auf bereits versiegelter Fläche errichtet. Insofern besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis.

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

Pflanzliste:

In der Pflanzliste sollten heimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Bei den Arten *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Castanea sativa* handelt es sich um Arten aus dem Mittelmeerraum.

Abwägung:

Die Fachstelle teilt mit, dass grundsätzlich mit der Planung Einverständnis besteht. Der Anregung der Fachstelle wird gefolgt. Es werden die nicht-heimischen Arten aus der Artenliste unter Ziffer 5, text. Hinweise, gestrichen und durch heimische Arten ersetzt.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern.

Artenschutz:

In Häder und Umgebung gibt es Nachweise diverser Fledermausarten, wie *Myotis myotis*, *Pipistrellus pipistrellus* und *Plecotus austriacus*.

Bei baulichen Maßnahmen am Bestandsgebäude, insbesondere beim Abriss des Bestandsgebäudes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein; dies betrifft im Speziellen die Nummer 1 (Tötungsverbot) und Nummer 3 (Lebensstättenchutz). Besonders bei älteren Gebäuden können Außenfassade, Verkleidung, Dachboden, Zwischendachbereich, Fehlböden Quartier bzw. Hangplatz von Fledermäusen oder anderen streng geschützten gebäudebewohnenden Arten (z.B. Schwalben, Turmfalken oder Schleiereulen) sein. Diese Arten dürfen nach dem BNatSchG nicht geschädigt, gestört oder deren Quartiere zerstört oder verändert werden. Deshalb ist im Vorfeld des Abbruchs durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte, gebäudebewohnende Arten oder deren Fortpflanzungs- / Ruhestätten vorhanden sind und ob diese im Zuge der Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Ein kurzes Gutachten hierüber ist vorzulegen. Je nach Ergebnis können bestimmte Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Abriss zu bestimmter Jahreszeit, Bergung von Einzeltieren, geeignete Ersatzquartiere nach der Sanierung in ursprünglicher Höhe und Himmelsrichtung) erforderlich werden. In sehr seltenen Fällen, wenn die o.g. Maßnahmen die Verbote nicht umgehen können, besteht die Möglichkeit eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung v. Schwaben) zu beantragen. Das Gutachten zum Artenschutz kann sehr knapp gehalten werden; die vom

Bauherrn beauftragte fachkundige Person kann gern vorab mit mir Kontakt aufnehmen, um den Umfang der Prüfung und des Gutachtens abzustimmen.

Sollten für das Vorhaben Gehölze entfernt werden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Die zu fällenden Bäume/Hecken sind vorab von qualifizierten Personen auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten zu überprüfen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden.

Die Gemeinde Dinkelscherben wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Empfehlung der Fachstelle wird gefolgt.

In den textlichen Hinweis in Ziffer 5 werden die genannten Hinweise zum artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Ortsbegehung durch eine fachkundige Person durchgeführt. Bei der Begehung konnten keine besonders oder streng geschützten, gebäudebewohnenden Arten oder deren Fortpflanzungs- / Ruhestätten vorgefunden werden. Das Gutachten (Steinbacher-Consult vom 06.03.2025, Projekt-Nr. 123585) wurde an das Landratsamt Augsburg, untere Naturschutzbehörde, übermittelt.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern.

Beschluss:

2 a) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt der Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg billigt diese vollinhaltlich. Der Bebauungsplan mit Text, Begründung und Hinweisen ist entsprechend den Abwägungsvorschlägen zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

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

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 05.02.2025

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschaden, 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. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/the-men/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayer oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Wir verweisen auf die frei zugänglichen „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ im UmweltAtlas:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen-und-sturzfluten/hinweiskarte/index.htm>

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Niederschlagswasser

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen.

Es wird bereits in Ziffer 2.1 eine Abweichung des Erdgeschoss-Rohfußboden von + - 0,20 zugelassen. Die angrenzende Geländeoberkante befindet sich auf einer Höhe von ca. 471,60 m ü. NHN und der festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußboden befindet sich auf einer Höhe 471,79 m ü. NHN. Damit ist dem geplanten Gebäude bereits ein Spielraum zum Schutz vor Oberflächenwasser gegeben. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder von wassersensiblen Bereichen. Es wird ein Hinweis zum Abschluss einer Elementarversicherung in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 1.3 aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden Sickertests durchgeführt, die bestätigen, dass eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Die Vorschläge zu den Festsetzungen mit dem Umgang des Niederschlagswassers werden in Ziff. 4 aufgenommen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung redaktionell zu ändern.

Beschluss:

2 b) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt der Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und billigt diese vollinhaltlich. Der Bebauungsplan mit Text, Begründung und Hinweisen ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

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

B) Billigung und erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

2 c) Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Abwägungsentscheidungen den Entwurf der Einbeziehungssatzung Häder Flur-Nr. 46 in der Fassung 06.05.2025 und beschließt, die Einbeziehungssatzung gemäß § 4a Abs. 3a BauGB erneut 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 zwei Wochen begrenzt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt (§4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

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



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 08.05.2025

Heike Baumgartner