

A) PLANZEICHNUNG,
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN,
E) TEXTLICHE HINWEISE,
G) BEGRÜNDUNG

B) ZEICHENERKLÄRUNG,
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) VERFAHRENSVERMERKE,
H) ANLAGEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„TEILBEREICH DER FL. NR. 46 - GEMARKUNG HÄDER“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Häder, Teilbereich der Flurnummer 46



MARKT
DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 08.10.2024

geändert am 06.05.2025

geändert am 22.07.2025



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHT	4
A) PLANZEICHNUNG	6
B) ZEICHENERKLÄRUNG	7
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	9
1. Inhalt der Einbeziehungssatzung	9
2. Bestandteile.....	9
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1. Maß der baulichen Nutzung.....	10
2. Höhenlage der Gebäude.....	10
3. Grünordnung	11
4. Niederschlagswasser.....	12
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5. Gestaltung der Gebäude.....	13
6. Einfriedungen	13
7. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	13
8. In-Kraft-Treten	14
E) TEXTLICHE HINWEISE	15
1. Niederschlagswasser.....	15
2. Grundwasser	16
3. Immissionsschutz	17
4. Brandschutz.....	18
5. Artenliste / Hinweise zum Artenschutz	19
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	21
7. Müllbeseitigung.....	22
8. Denkmalschutz	22
F) VERFAHRENSVERMERKE	23
G) BEGRÜNDUNG	25
1. Anlass der Planung.....	25
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	25
3. Vorgaben, Planungsalternativen	26
4. Maß der baulichen Nutzung.....	30
5. Höhenlage der Gebäude.....	31

6.	Erschließung.....	31
7.	Artenschutz und Umweltprüfung / Eingriffsermittlung.....	32
8.	Flächen.....	33
H)	ANLAGEN	34

ÜBERSICHT

Übersicht (o. M.)

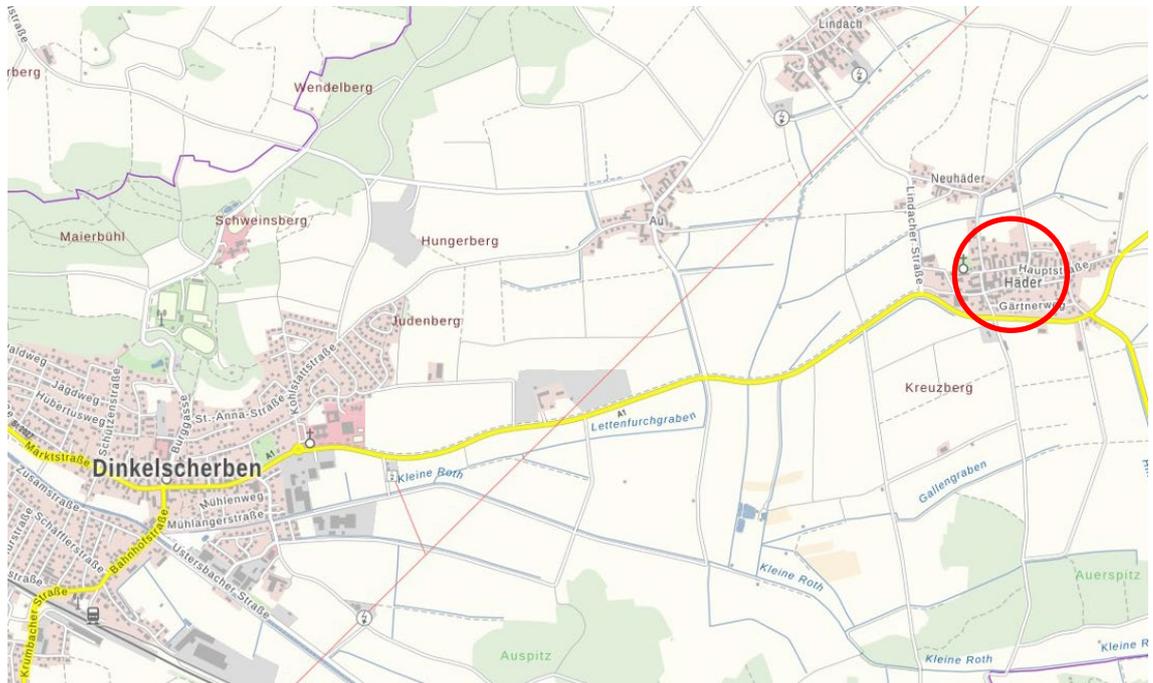


Abbildung 1 – Aktueller Flächennutzungsplan

Quelle: Markt Dinkelscherben

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o. M.)

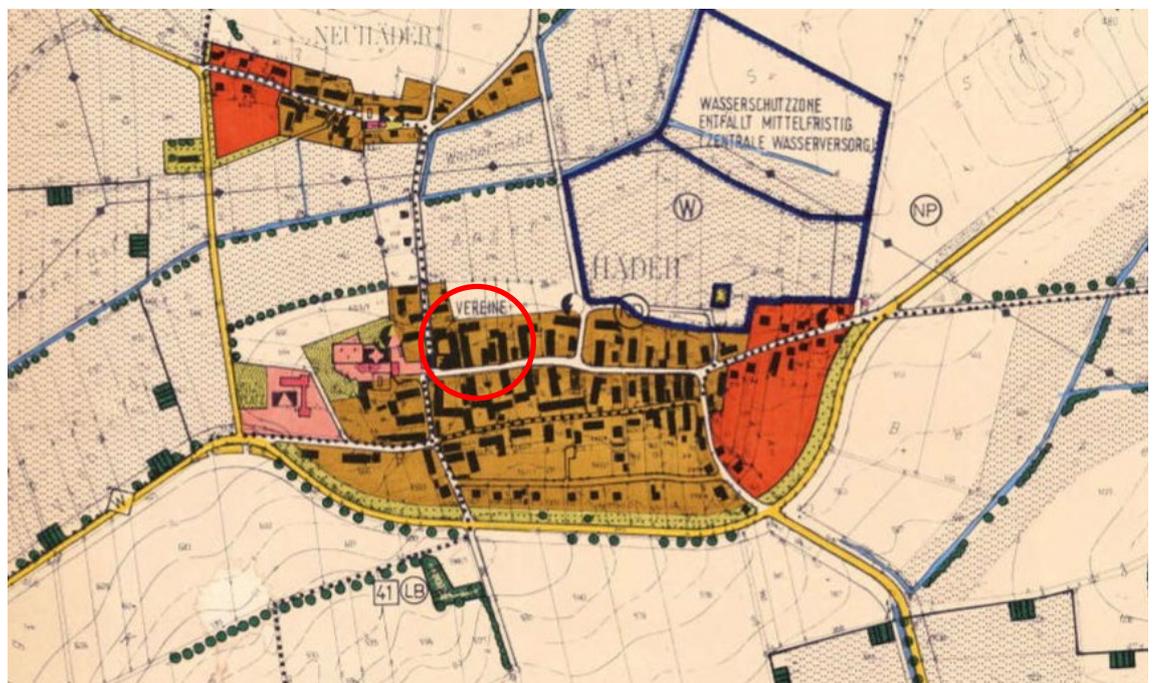


Abbildung 2 – Aktueller Flächennutzungsplan

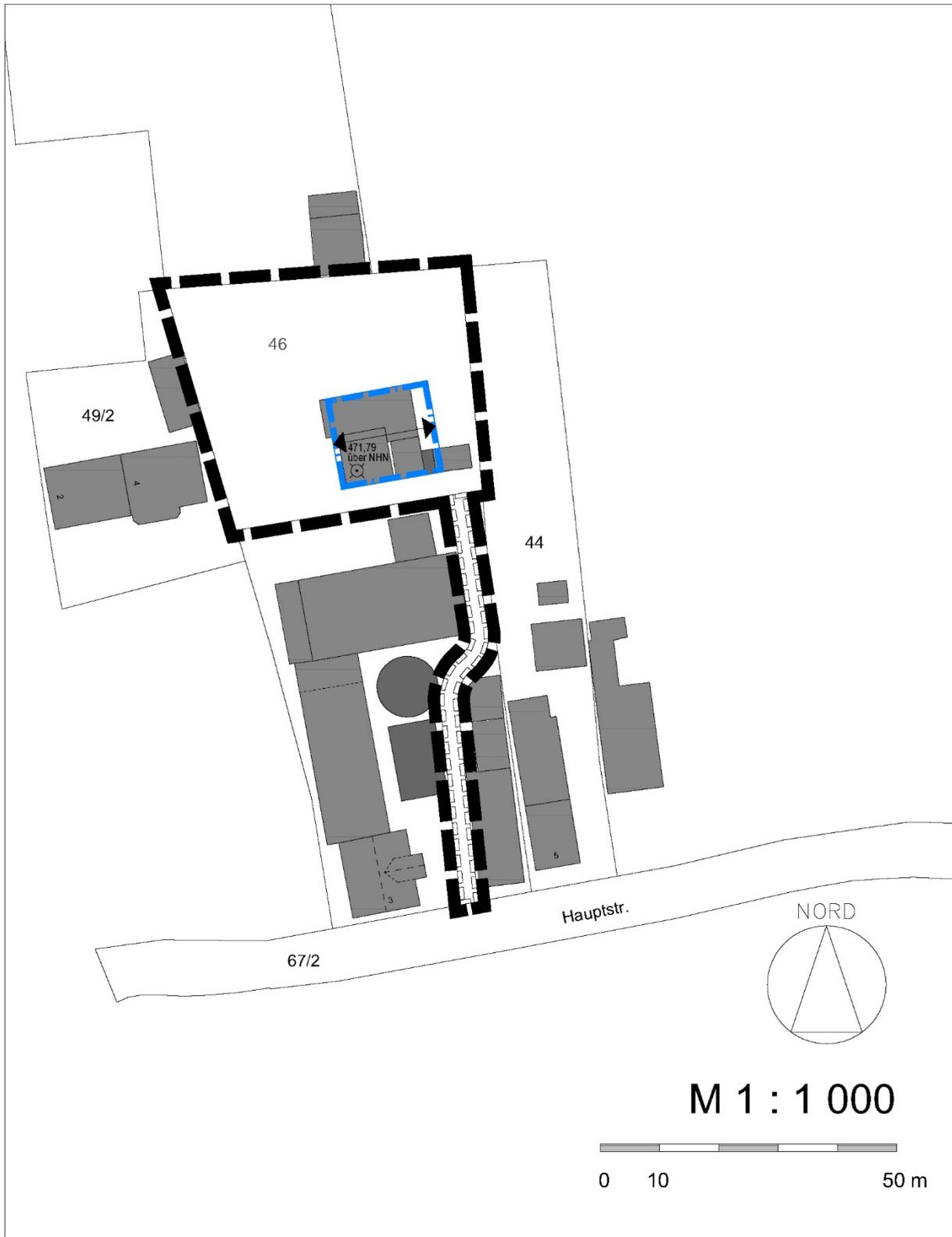
Quelle: Markt Dinkelscherben

Luftbild (M 1: 5.000)



Abbildung 3 – Luftbild
Quelle: Bayernatlas 2023

A) PLANZEICHNUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

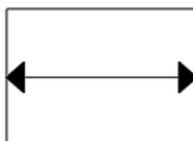


Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung



Firstrichtung

PRÄAMBEL

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10, § 13 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert worden ist durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) folgende

Einbeziehungssatzung

„Teilbereich der Fl. Nr. 46 - Gemarkung Häder“

als Satzung.

C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt der Einbeziehungssatzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 22.07.2025, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die Einbeziehungssatzung bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Teilfläche der Fl. Nr. 46 (Gemarkung Häder).
- 1.3 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.

2. Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit:

- Übersicht o. M.
- Flächennutzungsplan o. M.
- Luftbild im M 1: 5.000

B) Zeichenerklärung

C) Allgemeine Vorschriften

D) Textliche Festsetzungen

E) Textliche Hinweise

F) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

G) Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Kellergeschoss liegen muss.

1.2 Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 220 m².

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50% überschritten werden.

2. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Wandhöhe (WH)

(= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB)

Die maximal zulässige hangseitige, also südliche Wandhöhe beträgt 6,50 m.

2.2 Firsthöhe (FH)

(= Höchste Punkt der äußeren Dachhaut, gemessen von der OK-EG-RFB)

Die maximal zulässige hangseitige, also südliche Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK-EG-RFB). Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden wird auf 471,79 m ü. NHN festgesetzt. Es ist eine Abweichung von +/- 0,20 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 3.1 Es sind mindestens fünf Bäume 2. Ordnung oder alternativ zehn kleinkronige Bäume als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Artenliste unter Textliche Hinweise F), Ziffer 5, dient als Pflanzenvorschlag. Vorhandene Bäume können an die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie den Mindestanforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt wird im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.
- 3.2 Die Bäume sind zu pflegen und ausgefallene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 3.3 Die privaten nicht überbaubaren Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

4. Niederschlagswasser

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Dinkelscherben (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. 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 Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

5. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

5.1 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 20° – 50° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

5.2 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Bei Garagen ist eine abweichende Dachform, z. B. Flachdach, zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

6. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig und müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand mindestens 15 cm, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Zaununterkante). Sockel oder andere Begrenzungen sind generell unzulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen einen Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen von 50 cm einhalten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das natürliche Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.

8. In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den _____

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA-Arbeitsblatt 138-1 sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern, wobei das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte,

-höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art.70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

3. Immissionsschutz

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen:

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

4. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

5. Artenliste / Hinweise zum Artenschutz

5.1 Artenliste

Bei der Auswahl der Bäume muss Wuchshöhe und Form berücksichtigt werden.
Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind.
14 -16 cm in 1 m Höhe

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula – Hänge-Birke

Carpinus betulus – Hain-Buche

Juglans regia – Walnuss

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus domestica – Speierling

Sorbus torminalis – Elsbeere

Tilia cordata – Winterlinde

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Ulmus laevis – Flatterulme

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Cornus mas – Kornelkirsche

Malus silvestris – Wildapfel

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Amelanchier – Felsenbirne

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss

Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Rhamnus frangula – Faulbaum

Rhamnus – Kreuzdorn

Rosa arvensis – Feld-Rose

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

5.2 Hinweise zum Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Die zu fällende 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.

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. Das Gutachten ist inhaltlich mit dem Landratsamt Augsburg, untere Naturschutzbehörde, abzustimmen und vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt vorzulegen.

6. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine mögliche Verwertung nach den materiellen Anforderungen nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 ff. BBodSchV) richtet.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeu-

ten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

7. Müllbeseitigung

Bei der Hinterliegerbebauung müssen die Müllcontainer an die öffentliche Straße gebracht werden. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen.

8. Denkmalschutz

8.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

8.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung vom 08.10.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 08.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 öffentlich ausgelegt.
- 1.3 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 beteiligt.
- 1.4 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung von 06.05.2025 erneut verkürzt und unter eingeschränkter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3a BauGB in der Zeit von 27.06.2025 bis 11.07.2025 ausgelegt.
- 1.5 Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat mit Beschluss vom 22.07.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den _____

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 1.6 Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Markt Dinkelscherben, den _____

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Dinkelscherben, den _____

Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben hat beschlossen, die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich der Fl.-Nr. 46, Gemarkung Häder, aufzustellen. Der Teilbereich der Fl.-Nr. 46 befindet sich derzeit im Außenbereich und kann durch Einbeziehung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Im Planbereich soll Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Zurzeit befindet sich bereits ein Gebäude auf der Fläche, welches im Zuge der Planung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Auf selber Höhe befindet sich in Richtung Westen bereits ein Wohnhaus, wodurch sich die Planung aus städtebaulicher Sicht in die Umgebung einfügt.

Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an angrenzenden Bebauungen. D.h. durch die Einbeziehung der Teilfläche der Fl.-Nr. 46, Gemarkung Häder, fügt sich die künftige Wohnbebauung in das bestehende Ortsbild ein und der dörfliche Charakter des Ortsteils Häder bleibt erhalten.

Im Flächennutzungsplan liegt der Planungsbereich in einer landwirtschaftlichen Fläche mit der Zweckbestimmung „Vereine“. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung geändert.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Häder im Markt Dinkelscherben und hat eine Größe von rund 2.049 m².



Abbildung 5 – Luftbild
Bayernatlas 2023

Zurzeit befindet sich ein Gebäude im Plangebiet welches abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Im Süden, auf derselben Flurnummer, ist ein landwirtschaftlicher Hof. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Gebiete an. An den übrigen Grenzen befinden sich weitere landwirtschaftliche Höfe. Das Gelände ist topographisch bewegt und fällt von Süden nach Norden ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Vogelschutzgebiete oder Biotopkartierungen sind innerhalb und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ befindet sich westlich in rund 270 m Entfernung. Durch das Plangebiet wird das Landschaftsschutzgebiet nicht berührt. Das Gebiet befindet sich in keinem wassersensiblen Bereich.

3. Vorgaben, Planungsalternativen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) dargestellt.

1 Grundlagen:

(Z) 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

(G) 1.1.3. Ressourcen schonen

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Markt Dinkelscherben ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Vereine“ dargestellt. Die Flächen im Süden sind als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung geändert.

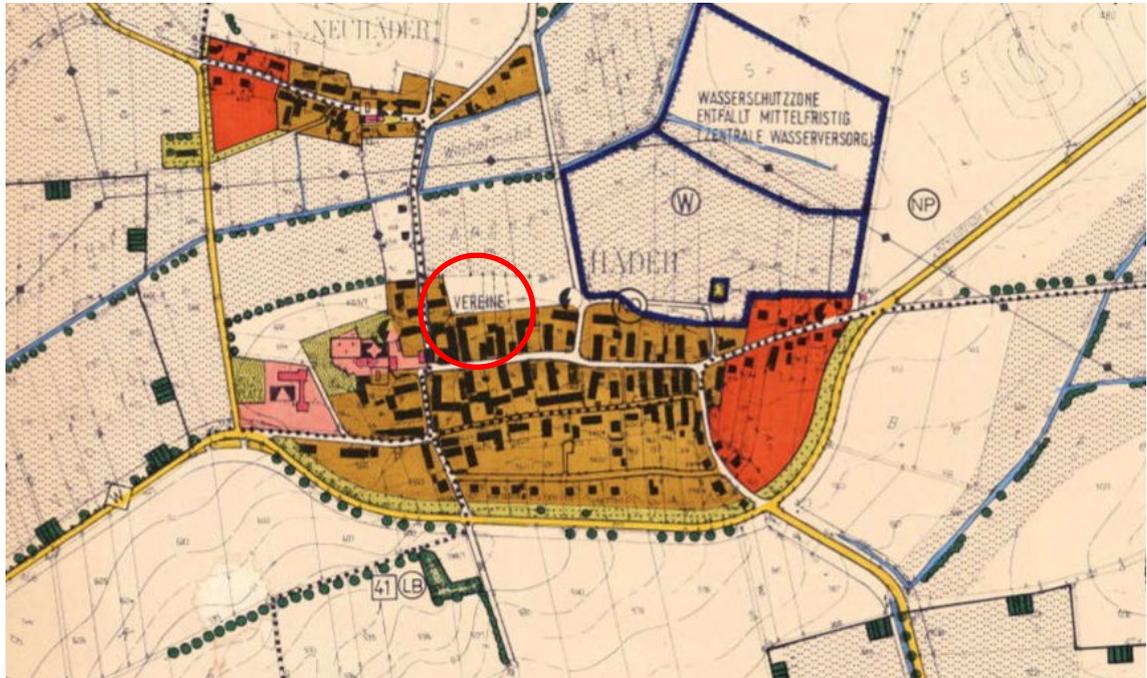


Abbildung 4 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben (ohne Maßstab)

Quelle: Markt Dinkelscherben

3.3 Regionalplan Augsburg

Die Marktgemeinde Dinkelscherben ist gemäß des Regionalplans der Region Augsburg zusammen mit Zusmarshausen ein Doppelunterzentrum und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Durch die Bundesautobahn A 8 im Norden, die Bundesstraße 300 im Süden und die Zugstrecke Augsburg-Ulm ist Dinkelscherben an das ca. 25 Kilometer entfernte Oberzentrum Augsburg angebunden.

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Naturpark Westliche Wälder. Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich wird eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

3.5 Prüfung der Belange des BNatSchG

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Landschaftsschutzgebiete: Die Planung befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - westlichen Wälder“
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.

- Baugrund nördlich:
 - Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
 - Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen
 - Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel

- Baugrund südlich:
 - Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, teils mit Festgesteinen
 - Beispiele für Gesteine: Kies, Sand, teils mit Ton, Schluff, Steinen und Blöcken, teils zementiert zu Konglomerat oder Sandstein: Deckenschotter, blockreiche Hangablagerungen, Zersatz, Pyroklastite
 - Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch

- Denkmal: Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Denkmal.

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Mit maximal 3 festgesetzten Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss im Keller ausgebildet werden muss, wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Durch die Hanglage entstehen im Süden zwei Vollgeschosse und lediglich nach Norden drei. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung und ist städtebaulich vertretbar.

Die Grundfläche von 220 m² ist festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung umzusetzen. Gleichzeitig wird eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von 50 % der Grundfläche zugelassen. Aufgrund der Größe der Grundstücke und dem gewollten Wohnungsbau, ist mit der Überschreitung gesichert, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen stattfindet.



Abbildung 6 – Visualisierung

5. Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe ausreichend bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 46 (Gemarkung Häder) und gehört demselben Grundstückseigentümer. Die Anbindung verläuft über die bestehende Erschließung der Fl. Nr. 46 (Gemarkung Häder). Die verkehrstechnische Erschließung ist über eine öffentliche Erschließungsstraße gesichert. Diese erfolgt über die Hauptstraße im Ortsteil Häder. Bei einer nachträglichen Grundstücksteilung muss das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht weiter gewährleistet werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

6.3 Entwässerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Das Einleiten in den gemeindlichen Kanal ist nur bedingt gestattet. Außerdem ist jedes Wohngebäude mit einem eigenen Anschluss an den Schmutzwasserkanal samt Schacht, sowie mit einem Wasseranschluss samt Zähler auszustatten. Der Regenwasseranschluss ist im Einzelfall zu prüfen.

6.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich.

6.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung sollte unterirdisch durch Erdkabel erfolgen. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren tragen.

6.6 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist durch den Eigentümer mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg, abzustimmen. Bei der Hinterlieger-Bebauung müssen die Müllcontainer an die öffentliche Straße gebracht werden. Daher sind ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorzusehen.

7. Artenschutz und Umweltprüfung / Eingriffsermittlung

Zurzeit befindet sich bereits ein Gebäude auf der Fläche, welches im Zuge der Planung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Die Eingriffsfläche ist bereits versiegelt und hat damit für Natur und Landschaft keine Bedeutung. Durch den Bebauungsplan wird der Eingriff auf die bereits bestehende Versiegelung beschränkt, sodass dadurch keine neue Fläche versiegelt bzw. eingegriffen wird. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8. Flächen

Geltungsbereich	2.049 m ²	100 %
Bauflächen gemäß Bestand (Hauptgebäude + 50% Überbauung für Nebenanlagen)	330 m ²	16 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	214 m ²	10 %

H) **ANLAGEN**

Sickertest:

Architektenbüro Reiner Bayer Stand 15.03.2025: Formblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung