

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, D) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „AM FLÖSSIGGRABEN 2“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtskräftige Fertigung

Neusäß, den 09.09.2014
geändert am 20.01.2015
geändert am 28.04.2015

 **Steinbacher***Consult*
... invent the future



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

Proj.-Nr. 113 596

Inhaltsverzeichnis

C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Bestandteile	3
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.	Art der baulichen Nutzung	4
4.	Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Bauweise, Grenzabstände	4
6.	Höhen der Gebäude	4
7.	Gestaltung der Gebäude	5
8.	Stellplätze	6
9.	Stützmauern, Geländeänderungen	6
10.	Einfriedungen	6
11.	Niederschlagswasser	6
12.	Grünordnung	7
13.	Ausgleichsflächenbedarf	8
14.	In-Kraft-Treten	8
D)	TEXTLICHE HINWEISE	9
1.	Niederschlagswasser	9
2.	Bodenverunreinigungen	9
3.	Denkmalschutz	10
4.	Immissionen	10
F)	BEGRÜNDUNG	11
1.	Anlass der Planung	11
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	11
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	12
4.	Städtebauliche Ziele	12
5.	Bebauung,	13
6.	Erschließung	13
7.	Ver- und Entsorgung	13
8.	Grünordnung, Ausgleich	14
9.	Flächen	14
10.	Einwohner	14

G)	UMWELTBERICHT	15
1.	Einleitung	15
2.	Beschreibung von Bestand und Bewertung	16
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
4.	Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter	19
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
6.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	21
7.	Planungsalternativen	22
8.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	22
9.	Methodisches Vorgehen	22
10.	Zusammenfassung	23

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 53 „Am Flößiggraben 2“ mit Grünordnungsplan

als

SATZUNG.

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung im M 1 : 1 000 mit Flächennutzungsplan im M 1 : 5 000 und Übersichtskarte im M 1 : 25 000
Teil B	Zeichenerklärung
Teil C	Textliche Festsetzungen
Teil D	Textliche Hinweise
Teil E	Verfahrensvermerke
Teil F	Begründung
Teil G	Umweltbericht

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 09.09.2014 in der Fassung vom 28.04.2015, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Bauweise, Grenzabstände

5.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Es gilt die offene Bauweise.

6. Höhen der Gebäude

6.1 Dachneigung / Wandhöhe

Bei einer Dachneigung von

- 38°– 43° ist eine Wandhöhe bis max. 3,50 m und bei

- 22°– 28° ist eine Wandhöhe von mind. 6,00 m bis max. 6,50 m zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

6.2 Firsthöhe

Es ist eine Firsthöhe von max. 8,75 m zulässig, bezogen auf die festgesetzte OK Erdgeschossrohfußboden.

6.3 Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante Erdgeschossrohfußboden darf nicht überschritten werden.

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

7.2 Dacheindeckung / Fassade

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen einzudecken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton ist unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen sind unzulässig.

7.3 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Das gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinander gebaut werden sollen.

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit gleichen oder bis zu 10° geringeren Dachneigungen als bei den Hauptgebäuden zulässig.

Andere Dachneigungen für Garagen und Nebengebäude bis hin zu Flachdächern sind zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen sind.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

7.4 Gebäudeproportion

Bei Hauptgebäuden muss die Traufseite mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.

7.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden am Ortgang max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,60 m und bei Nebengebäuden insgesamt max. 0,50 m betragen.

7.6 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Andere Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

7.7 Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen. Sie dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.

7.8 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 3b BauBO) sind nicht zulässig.

8. Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu bemessen.

9. Stützmauern, Geländeänderungen

Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese technisch notwendig sind und den städtebaulichen Gesamteindruck nicht stören.

Sonstige Höhendifferenzen bis 0,35 m sind durch natürlich gestaltete Böschungen zu überwinden. Abgrabungen und störende Terrassenwälle sind unzulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Wegen und Straßen Holzzäune von max. 1,25 m Höhe mit senkrechten Holzprofilen zulässig. Die Einfriedung ist ohne Sockel auszuführen.

10.2 Im gesamten Geltungsbereich ist zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein durchgängiger Spalt von 15 cm freizuhalten.

11. Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen.

Die Hof- und Wegbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

12. Grünordnung

- 12.1 Auf Privatgrund sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei Laubbäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden.

Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

- 12.2 Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume: Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume: Alle Arten, auch Wildform, mind. 8 cm Stammumfang

1. Wuchsklasse

Betula pendula (Sand-Birke)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus robur (Eiche)

Tilia cordata (Winter- Linde)

2. Wuchsklasse

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Populus tremula (Zitter-Pappel)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher: Mindestpflanzgröße 60 / 100 cm, 2 x verpflanzt, Nutzsträucher, alle Arten, auch Wildformen

Amelanchier lamerckii (Felsenbirne)

Berberis vulgaris (Berberitze)

Cornus alba (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus spec. (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Forsythia (Goldglöckchen)*

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Spiraea arguta (Spierstrauch)*

Syringa vulgaris (Flieder)*

Viburnum opulus (Schneeball)

Weigelia (Weigelia)*

*nur in einem Abstand von mind. 5 m zur freien Landschaft zulässig

Hecken:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

12.4 Landwirtschaftliche Grünflächen dürfen nicht durch angrenzende Bepflanzung beeinträchtigt werden.

12.5 Durchführungstermine:

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

12.6 Grünordnerische Hinweise

Die Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind zu begrünen (siehe 7.3 der Festsetzungen).

Größere geschlossene und fensterlose Wandflächen sind mittels Kletter- und Rankpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

13. Ausgleichsflächenbedarf

Für die Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet ist ein Ausgleich von 1.050 m² zu erbringen. Des Weiteren muss die mit dem BP Nr. 41 festgesetzte sich überschneidende Ausgleichsfläche von 347 m² verlegt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Verlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Grundstückes 42/6 werden auf Flurnummer 858, Gemeinde und Gemarkung Dinkelscherben, durchgeführt.

14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Versickerung

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verwiesen, die einschlägigen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigung führen. Bei der Bebauung ist zu beachten, dass wild abfließendes Wasser in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

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

2. Bodenverunreinigungen

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines fachkundigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Landratsamt Augsburg zu melden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Augsburg vorzulegen.

3. Denkmalschutz

3.1 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.

3.2 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.

4. Immissionen

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der süd-östlich gelegenen Kläranlage, können zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Emissionen auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Diese sind, soweit ortsüblich, hinzunehmen.

5. 20-kV-Kabelleitung

Im Südwesten des Gebietes im Dillgaßweg und Am Flössiggraben befindet sich die 20-kV-Leitung „OSB100“ mit einem beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 1,0 m der LEW.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Die LEW weist auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen über die genauen Kabellagen bei uns zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen abzusprechen. Die Kabellagepläne können über das Internetportal „Automatisierte Planauskunft“ über den Link <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden. Sicherungsmaßnahmen an Anlagen der LEW sollten vor Ort mit den zuständigen Betriebsstelle Horgau, Rankweg 12, 86497 Horgau, Telefon 08294 / 8689-55, abgeklärt werden.

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben beabsichtigt dem Mangel an Bauplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, entgegenzuwirken und Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird für das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 53 „Am Flößiggraben 2“ aufgestellt.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Die Gemeinde besitzt einen mit Bescheid vom 26.03.1991 Nr. 420-4621/1722 genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 21.11.1989.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser bereits gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Genehmigung des Gesamtflächennutzungsplanes wird die 19. Änderung des FNP vorgezogen.

Das Bebauungsplangebiet wird sowohl in der Neuaufstellung als auch in der 19. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt und wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das vorgesehene Wohngebiet „Am Flößiggraben 2“ ist bei der Neuausweisung von Bauflächen sowohl aus geografischer Sicht, als auch aus Gründen der Verfügbarkeit für eine Wohnbebauung möglich.

Die Planungsalternativen wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht und bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Es wurden daher die freien Bauflächen im Bestand im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bestehende, große und nicht umgesetzte Wohn- und Gewerbebauflächen überprüft. Eigentümer brachliegender Wohnbaugrundstücke wurden kontaktiert, um die Möglichkeiten von Vitalisierung und Nachverdichtung zu beachten. Es hat sich gezeigt, dass der Großteil der Grundstückseigentümer nicht bereit ist seine Grundstücke zu veräußern. Über brachliegende Wohnbaugrundstücke ist es voraussichtlich nicht möglich den Wohnbauflächenbedarf des Marktes Dinkelscherben zu bedienen.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteiles Ober-schöneberg, welcher zum Markt Dinkelscherben gehört und ca. 3,0 km südlich davon liegt. Im Westen grenzt das bestehende Wohngebiet „Am Flößiggraben“ an. Ansonsten befinden sich umliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände hat ein Gefälle von ca. 6 % und befindet sich am südexpo-nierten Ortsrand. Die Höhen liegen zwischen 470 m ü. NN im Norden und 468 m ü. NN im Süden.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in ca. 100 m Abstand der Ha-senlohgraben, dessen Randbereiche mit Zittergrasseggen, Stieleichen und Hainbuchen eingegrünt sind. Amtlich kartierte Biotope und Fundpunk-te der Artenschutzkartierung sind im Baugebiet nicht bekannt.

Das Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.500 m².

In einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung vom 22.07.2014 wurde festgestellt, dass der Untergrund aus tonig bis sandigem Material besteht und ab einer Tiefe von 2,8 m von Talsedimenten durchsetzte Kie-se anstehen.

Dem zukünftigen Bauherrn wird empfohlen, eine eigenständige Baugrund-untersuchung für das jeweilige Grundstück durchführen zu lassen.

4. Städtebauliche Ziele

Im Umgriff des geplanten Bebauungsplanes sind sowohl im Westen als auch im Norden Wohnbauflächen mit Einfamilienhausgrundstücken ent-standen.

In einem gesonderten Verfahren wurde die städtebauliche Entwicklung großflächig untersucht und das Ergebnis dargestellt (siehe Darstellung in der Planzeichnung).

Aufgrund der starken Nachfrage, der Verfügbarkeit der Grundstücke sowie der vorhandenen Erschließung wird für den südlichen Teil Baurecht ge-schaffen.

Das Baugebiet liegt am Ende eines Südhanges und bildet zukünftig den südlichen und vorläufig östlichen Ortsrand mit den jeweils vorgelagerten Erschließungsstraßen.

Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird mit Ausnahme der be-stehenden Gehölzgruppe im Osten verzichtet. Erfahrungsgemäß entwi-ckeln sich an den Grundstücksgrenzen auf Privatgrund Eingrünungsmaß-nahmen, die einen geeigneten Ortsrand bilden. Die Zufahrten lassen sich nicht vermeiden und bilden daher größere Lücken. Durch die Festsetzung der Zäune ohne Sockel und mit Abstand zum Boden wird die Bildung einer natürlichen Ortsrandeingrünung unterstützt.

5. Bebauung,

Die Realisierung des Bauvorhabens soll auf von der Marktgemeinde angekauften Grundstücken stattfinden.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nachfrage besteht überwiegend nach mittelgroßen Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden 5 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich ausreichend Möglichkeiten im Ortskern für die genannten Nutzungen anbieten.

Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen soll eine einheitliche städtebauliche Gestaltung erreicht werden. Die Errichtung von Gebäuden im Bungalowstil ist nicht vorgesehen.

Der städtebauliche Gesamteindruck der Bebauung soll mit den Festsetzungen aufgenommen und fortgeführt werden. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß der angrenzenden Bebauung ortstypisch enger gefasst, lassen jedoch ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu.

6. Erschließung

Das Gebiet wird über die im Westen bestehende Kreisstraße A14 nach Reischenau, von der Straße „Am Flößiggraben“ sowie dem Dillgaßweg erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserentsorgung, anfallendes Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Der Untergrund im Baugebiet ist gemäß Bodengutachten nur gering durchlässig und die anstehenden Kiese sind aufgrund des hohen Fein- und Mittelsandanteiles sowie einer geringen Schichtdicke nur bedingt für Versickerungszwecke geeignet.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Gemeinde gesichert.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke.

7.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

8. Grünordnung, Ausgleich

Der im Osten vorhandene Gehölzbestand wird in einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit „Eingriffsregelung“ erstellt. In diesem wird unter Anwendung des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung der im Baugebiet vorgesehenen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, festgesetzte Gehölzpflanzungen) eine Ausgleichsfläche von 1.050 m² ermittelt.

Der Ausgleich sowie die Verlegung der bereits im BP 41 festgesetzten Ausgleichsfläche 3.1 von 347 m² im Süden der Flurnummer 42/6 erfolgt auf Flurnummer 858, Gemarkung Dinkelscherben.

9. Flächen

1. Geltungsbereich:	4.912 m ²		
2. Bestand	1.412 m ²		
Öffentl. Verkehrsflächen (Am Flößiggraben)			
3. Planung	3.500 m ²		100,0 %
Bauflächen	3.374 m ²		96,4 %
öffentliche Grünfläche	126 m ²		3,6 %

10. Einwohner

Bei 5 Grundstücken ist mit dem Neubau von 5-7 Wohneinheiten für ca. 15 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Des Weiteren sind gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 53 greift in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Flößiggraben“ ein. In diesem ist das Grundstück mit der Flurnummer 42/6, welches den westlichen Teil der Planungsflächen einnimmt, als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 3.500 m² erfolgt auf Flurnummer 858 der Gemarkung Dinkelscherben.

Die im Geltungsbereich des BP 53 befindliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 347 m² und soll im Zuge des Verfahrens ebenfalls auf das Grundstück mit der Flurnummer 858 verlegt werden. Eine Verlegung wird aufgrund des geringen Entwicklungsstadiums und der einhergehenden geringen Wertigkeit als möglich erachtet.

Der Bedarf an Grund und Boden im Geltungsbereich beträgt 3.500 m².

1.2 Schutzgebiete, kartierte Biotop, schützenswerte Arten und Lebensräume

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“.

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete betroffen und es sind keine Biotop vorhanden, die gem. Art. 23 BNatSchG / § 30 BNatSchG geschützt sind.

Fundorte der Artenschutzkartierung sind im oder in der Nähe des Planungsgebietes nicht bekannt.

Südlich des Planungsgebietes, entlang des Hasenlohgrabens, befindet sich schützenswerte Vegetation, welche aus Zittergrasseggen, Stieleichen und Hainbuchen besteht.

Weiter Östlich, dem Hasenlohgraben folgend, befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit der Bezeichnung „Gräben und Bachläufe zwischen Ried und Dinkelscherben“ (Biotop-Nr. 7629-1046-012).

2.2 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zur geologischen Raumeinheit der Zusamplaten und des Stauffenberggebietes in der Donau-Iller-Lech Region. Der Bereich befindet sich am Südrand eines Tertiärhügels am Rande des Zusamtals. Folglich finden sich grundwasserführende Niederterrassenkiese, welche von bindig-sandigen Talsedimenten überlagert werden. Der geologische Untergrund wird weiterhin durch die Obere Süßwassermolasse (Sandige und bindige Sedimente) gebildet, welche Großteils von Decklehmen überlagert werden. Der Oberboden besteht hauptsächlich aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton.

Bewertung

Infolge der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Planungsbereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Trinkwasserschutzgebiet des Markt Dinkelscherben grenzt direkt südlich an den Hasenlohgraben an und ist damit weniger als 100 m vom Planungsgebiet entfernt.

Da Kiese erst in einer Schichttiefe ab 3,0 m anstehen, ist eine oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nur in geringem Umfang möglich. Es werden daher Maßnahmen zum Rückhalt und gedrosselten Ablauf festgesetzt.

Das schluffige Material hat eine hohe Filterleistung und bewirkt eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers bevor das Wasser in die nachfolgenden Schichten und anschließend ins Grundwasser gelangt.

Die überplante Fläche hat ein Gefälle von etwa 6 %, wodurch der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers nach Süden abfließt.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ausgenommen der zu verlegenden Ausgleichsfläche im Westen des Geltungsbereiches, werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Bewertung

Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist in leichter Hanglage, die Kaltluft fließt hangabwärts von Norden nach Süden ab.

Die Fläche hat keine Bedeutung für den Luftaustausch im Kernort.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

2.5 Schutzgut Mensch

Derzeit werden die Flächen des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt.

In direkter Nachbarschaft im Westen befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund der benachbarten Nutzung (Ackernutzung, Wohnbebauung) ist die Erholungseignung des Gebietes gering. Nutzungskonflikte liegen bislang nicht vor.

Das Wohnumfeld ist von hoher Qualität, da sich südlich des Baugebietes die Reischenau befindet.

Bewertung

Die als Ackerland genutzte Fläche hat geringe Bedeutung als Erholungsfläche.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung im Westen.

Das geplante Wohngebiet wird in südexponierter Hanglage in die freie Landschaft ausgedehnt.

Die umliegende Landschaft im Süden ist durch den mit Gehölzen eingefassten Hasenlohgraben strukturiert. Die benachbarten Bereiche im Norden und Osten sind von landwirtschaftlicher Nutzung mit Ackerbau überprägt.

Bewertung

Die Planungsfläche ist von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet keinerlei Funde bekannt.

Bewertung

Die Planungsfläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Erhalt der Gehölzstrukturen im Osten
- Einzäunung ohne Sockel und mit einem Bodenabstand des Zaunes von 15 cm um Wanderungsbewegungen von kleinen Tieren nicht zu behindern
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird verlegt, der festgesetzte Ausgleichsfaktor bleibt bestehen

3.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (1) Nr. 5 BauGB
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen)
- PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden
- Festgesetzte Grundflächenzahl von nur 0,30

3.3 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Rückhalt der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude und Erschließungsstraßen)
- Festgesetzte Grundflächenzahl von nur 0,30
- PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden

3.4 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Minimierung der Schadstoffe durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

3.5 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Filterung der Immissionen durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

3.6 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Landschaftsbild

- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Erhalt der Gehölzstrukturen im Osten

4. Erwartete Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume / Artenschutzrechtliche Belange

Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da im Planungsgebiet (straßennaher Acker), die dafür erforderlichen Strukturen nicht gegeben sind.

Die Fläche hat Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes. Aufgrund der Störung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Bruthabitat genutzt wird.

In direkter Nachbarschaft befinden sich gleichartige landwirtschaftliche Strukturen, die als Ersatz für die verlorengehenden Lebensräume geeignet sind.

Eine Verlegung der im BP 41 festgesetzten Ausgleichsfläche im Westen des Planungsgebietes ist aufgrund des geringen Entwicklungsstadiums und der damit geringen Wertigkeit möglich.

4.2 Schutzgut Boden

Die Errichtung eines Wohngebietes mit Verkehrsflächen bedingt eine teilweise Versiegelung von Boden. Dies führt unabhängig vom Bodentyp zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktion. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zu Verfügung, dies muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist durch den erhöhten Nährstoffeintrag jedoch von einer Vorbelastung der Böden auszugehen.

Es kommt zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit.

4.3 Schutzgut Wasser

Es ist zu erwarten, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur im geringen Umfang verschlechtern wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering. Es sollte jedoch geprüft werden, in wie weit die Bebauung Einfluss auf das im Süden befindliche Wasserschutzgebiet hat.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Gebietes kommt es zu einer verminderten Verdunstung und damit zur Bildung einer Wärmeinsel.

Durch die Ortsrandlage des Gebietes, der Verzahnung mit der Landschaft und die weitreichenden Grünlandflächen in der Umgebung, wird durch die Bebauung weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet erheblich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind damit gering.

4.5 Schutzgut Mensch

Es wird ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität geschaffen und damit die Situation für die Menschen verbessert und den nötigen Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gering.

4.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild in geringem Umfang technisch überprägt, da Ackerflächen verloren gehen.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Hasenlohgrabens im Süden und der geplanten Begrünung des Baugebietes, ist das geplante Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild wird durch die Abschirmfunktion der Gehölze nur unwesentlich verändert.

Langfristig werden aufgrund der Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrund die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gemindert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher gering.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Ackerfläche bestehen bleiben.

Das Schutzgut Boden wäre nicht von Eingriffen durch Versiegelung betroffen. Das bisherige Landschaftsbild bliebe bestehen.

6. **Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis**

6.1 Ausgleichserfordernis

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung einer Ackerfläche und hat im Wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als

Eingriffstyp B einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,2 - 0,5.

Aufgrund der oben beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen, der geringen Wertigkeiten wegen des geringen Entwicklungsstadiums der bereits hergestellten Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 42/6 und ihrer Verlegung, wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Flächentyp	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche	3.500	0,30	1.050
Verlegung Ausgleichsfläche	347	1,00	347
Gesamt			1.397

6.2 Ausgleichsmaßnahme

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 1.050 m² sowie die Verlegung der bereits im BP 41 festgesetzten Ausgleichsfläche von 347 m² im Süden der Flurnummer 42/6 erfolgt auf Flurnummer 858, Gemarkung Dinkelscherben.

7. Planungsalternativen

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Prüfung möglicher Alternativstandorte erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

8. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen einschließlich der Grünordnung und Ausgleich unterliegt der Überwachung durch die Marktgemeinde bzw. das Landratsamt Augsburg.

9. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ und wurde mit drei Stufen durchgeführt: hoch, mittel, gering.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit war die Ausgleichbarkeit und Nachhaltigkeit ein wichtiges Bewertungskriterium. Nicht ausgleichbare Einwirkungen werden immer als hoch eingestuft. Als Datenquellen wurden verwendet:

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Biotopkartierung Bayern (Bayernviewer LfU)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- Eigene Erhebungen

10. Zusammenfassung

Im Ortsteil Oberschöneberg des Marktes Dinkelscherben plant die Markt-gemeinde ein Wohngebiet zu errichten. Das Gebiet umfasst eine Größe von knapp 0,4 ha und wird mit einer GRZ von 0,30 überbaut.

In der im Parallelverfahren durchzuführenden 19. Änderung des Flächen-nutzungsplanes ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Flächenversiegelung, ei-ner Begrünung entlang der Erschließungsstraße und in den Baugrund-stücken festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine ge-ringe Artenvielfalt festzustellen.

Der aus sandigen bis tonigen Schluffen bestehende Boden ist in be-schränktem Umfang versickerungsfähig. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung für ihr Grundstück durchführen zu lassen.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszugleichen.

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird die Flächen-versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzte Beschrän-kung der Gebäudehöhe und die einheitliche Dachlandschaft minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Daher wird ein Aus-gleichsfaktor von 0,3 als angemessen erachtet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.397 m² sowie die Verlegung der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche werden auf der Flurnummer 858 (Gemarkung Dinkelscherben) erbracht.