

Landwirtschaftliche Belange

1. Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den dauerhaften Verlust der in die Planung einbezogenen ca. 2,45 ha großen Ackerfläche und der 0,8 ha großen Ausgleichsfläche betroffen.

2. Die Bodenart wurde in der Bodenschätzung als Lehm eingestuft und mit 60/56 Bodenpunkten bewertet. Diese Bodenart ist für die landwirtschaftliche Nutzung sehr gut geeignet.

Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Würdigung der Stellung Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Markt Dinkelscherben ist sich darüber bewusst, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung landwirtschaftliche Flächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Der Markt Dinkelscherben hat alternative Flächen und vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zur Umsetzung überprüft (s. Bedarfsprüfung). Die Überprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Alternativflächen und Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig besteht im Markt Dinkelscherben ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2021) wurde die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Markt Dinkelscherben ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bevölkerung im Markt Dinkelscherben bis zum Jahr 2039 um rund 400 Einwohner zunehmen wird. Insgesamt kann festgestellt werden, dass für den Markt Dinkelscherben ein Wohnbaulandbedarf für das Jahr 2039 von rund 11,7 ha besteht.

Die Belange der die Landwirtschaft (Nutzung der Böden) und die Belange des Wohnbaulandbedarfes werden gegenübergestellt. Der Markt Dinkelscherben entscheidet sich für die Umsetzung von Wohnbauland, um seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiter entwickeln zu können. Auch wenn dies ein Verlust an guten landwirtschaftlichen Böden bedeutet.

Beschlussvorschlag - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung nicht zu ändern.

- Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, eingegangen 20.08.2024

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

- Koordinatengenauigkeit:

Im Planungsgebiet weisen nach unseren Unterlagen einige Grenzpunktkoordinaten hohe Standardabweichungen (< 0,30 m) auf und entsprechen nicht heutigen Genauigkeitsanforderungen. Dies betrifft hauptsächlich Grenzpunkte, die z.B. im Rahmen von früheren Flurbereinigungsverfahren bestimmt worden waren. Vor Planung und Bau von Grenzeinrichtungen oder grenznahen Bauwerken wird daher eine amtliche Grenzfeststellung und -abmarkung der Umfangsgrenzen empfohlen.

- Breitbandausbau:

Ein wesentliches Qualitätskriterium für die künftige Nutzung der überplanten Flächen ist eine zukunftsfähige, hohe Breitband-Versorgung (i.d.R. mit Glasfaser). Im Zuge anstehender Tiefbauarbeiten sollte die entsprechende Infrastruktur - mindestens Leerrohre - geschaffen werden. Informationen zum Bayerischen Förderprogramm, zur Kofinanzierung des Bundesprogramms finden Sie unter <https://www.schnelles-internet.bayern.de/> Für konkrete technische Fragen sind z.B. Beratungsfirmen oder Telekommunikationsnetzbetreiber zuständig.

- Sonderung:

Darüber hinaus darf ich Sie in dem vorliegenden Fall auf die Möglichkeit zur Durchführung einer

Sonderung hinweisen: Die Sonderung führt i.d.R. auf schnellem Weg zu bebaubaren und veräußerbaren Flurstücken.

Im Interesse der effizienten Durchführung großflächiger Siedlungs- und Baumaßnahmen kann das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg noch vor der amtlichen Vermessung und Abmarkung eine Zerlegung nach Plan durchführen, d.h. mittels vorausberechneter Festlegungsmaße der Grenzpunkte neue Flurstücke bilden und über Fortführungsnachweise in das Grundbuch eintragen lassen.

Private Vermessungsbüros mit ausreichender Qualifizierung ("verantwortlicher Sachverständiger für Vermessung") sorgen im Rahmen der begleitenden Projektbetreuung für einen ordnungsgemäßen und lagerichtigen Ausbau gemäß den Planungsgrenzen und somit für eine Vermeidung nachträglicher Grenzkorrekturen.

Dieses Verfahren wird als „Sonderung“ bezeichnet.

Falls bei dem vorliegenden Projekt grundsätzliches Interesse an der Durchführung einer Sonderung besteht, setzen Sie sich bitte mit dem ADBV Augsburg in Verbindung.“

Würdigung - Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung

Koordinatengenauigkeit:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird eine amtliche Grenzfeststellung und -abmarkung der Umfangsgrenzen durchgeführt.

Da dies im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung geschieht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Planung des Bebauungsplanes basiert auf einer aktuellen ALKIS-Datei.

Breitenbandausbau / Sonderung:

Die Hinweise zum Breitbandausbau und zur Sonderung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da Versorgungsflächen bereits vorgesehen sind und die Telekommunikationsnetzbetreiber im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an der Planung beteiligt wurden.

Beschlussvorschlag - Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung nicht zu ändern.

- LEW-Verteilnetz GmbH, Günzburg, eingegangen: 29.08.2024

„vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Grund, Ettelried - Flurnummer 140“ in der Fassung vom 09.07.2024 haben wir keine Einwände.

Den in der Planzeichnung vorgesehenen Standort für eine geplante 20-kV-Transformatorstation nehmen wir bei Bedarf gerne an.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Würdigung der Stellung LEW-Verteilnetz GmbH, Günzburg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag- LEW-Verteilnetz GmbH, Günzburg:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung nicht zu ändern.

2a	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahmen

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.08.2024
- Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung vom 20.08.2024
- LEW-Verteilnetz GmbH, Günzburg vom 29.08.2024

zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung bzw. des Textteiles ist nicht veranlasst.

III. Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Regierung v. Schwaben, eingegangen: 14.08.2024
 - Regionaler Planungsverband, eingegangen: 23.08.2024
- (schließt sich der Stellungnahme der Regierung v. Schwaben voll inhaltlich an)

<p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landes- und Regionalplanung <input type="checkbox"/> Landesplanung <input type="checkbox"/> Regionalplanung</p> <p>Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Dinkelscherben mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Im Grund, Ettelried - Flurnummer 140" ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 2,5 ha im Ortsteil Ettelried, Markt Dinkelscherben, auszuweisen. Gemäß der geplanten textlichen Festsetzungen, sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.</p> <p>Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.</p> <p>Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (aktueller Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).</p> <p>- siehe Beiblatt zu 2.2 -</p>
<p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</p> <p>LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten</p> <p>LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden</p> <p>LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen</p>

Beiblatt zu 2.3

Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Der Bebauungsplanentwurf umfasst in überwiegendem Umfang eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und die übergeordneten Belange (Wohnbauflächenbedarf, gesamtörtliche Entwicklung, räumliche Zuordnung Innenentwicklungspotentiale) dort abzuarbeiten.

Hinsichtlich der Aussage in der Begründung, wonach Förderprojekte zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen aufgrund von Fördervorgaben scheitern, bitten wir sich mit dem Sachgebiet Städtebauförderung auszutauschen. Die Begründung ist um das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zu ergänzen, das u.a. auch gesamtörtliche Aussagen beinhaltet, zu ergänzen.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung weisen wir erneut auf die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einschließlich Landschaftsplans hin, da ein mehr als 30 Jahre alter Flächennutzungsplan nicht mehr den Vorgaben des Baugesetzbuches an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entspricht. Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) liegt bereits eine fachliche Grundlage zu einigen Themen (z.B. Innenentwicklungspotentiale) vor. Auf die Möglichkeiten und Vorgaben der Digitalen Planung/XPlanung wird verwiesen (www.digitale.planung.bayern.de). Für eine Beratung hierzu steht das Sachgebiet Städtebau gerne zur Verfügung.

Beiblatt zu 2.2

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die uns vom Markt Dinkelscherben übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung. Wir begründen dies wie folgt:

Den vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Marktgemeinde grundsätzlich mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Die Marktgemeinde führt in der Begründung aus, dass die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale aufgrund gegenteiliger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen. Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale von der Gemeinde überprüft wurden und welchen Gemeindeteilen diese zuzuordnen sind (vgl. Auslegungshilfe Ziffer II.2.). Wir weisen darauf hin, dass der Markt Dinkelscherben die Möglichkeit hat, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, für die mittelfristig keine Realisierung zu erwarten ist, zurückzunehmen.

Den vorliegenden Unterlagen ist zudem zu entnehmen, dass ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf teils großzügig dimensionierten Baugrundstücken ermöglicht werden soll. Gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Im Hinblick auf LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) – und der Tatsache, dass sich der Bevölkerungszuwachs des Marktes Dinkelscherben laut der vom Markt Dinkelscherben vorgelegten Bedarfsermittlung bis 2039 im Wesentlichen im Anstieg der Bevölkerung der über 65-Jährigen begründet – regen wir an, zu prüfen, ob - zumindest in einem Teil des geplanten Wohngebietes - dichtere Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschosswohnungsbau) ermöglicht werden können.

Wir bitten Sie daher, die geplante Ausweisung des Wohnbaugebietes nach Maßgabe der vorgenannten LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung.

Würdigung zur Stellung der Regierung von Schwaben / Regionaler Planungsverband

Stichpunkt Prüfung Vorgaben des LEPs

Der Forderung der Fachstelle wird gefolgt. Es werden die Vorgaben des LEPs anhand der Auslegungshilfe überprüft und entsprechend ergänzt. Der Markt Dinkelscherben hat sich mit dem bestehenden Bedarf und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt. Wie aus der Begründung zu entnehmen ist, kann der Markt Dinkelscherben nachweisen, dass keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen und der Markt auf die Innenentwicklungspotenziale keinen Flächenzugriff hat. Um den bestehenden Wohnbaulandbedarf zu decken, sollen Bauflächen durch eine Neuausweisung geschaffen werden. Diese Vorgehensweise entspricht die des Landesentwicklungsprogrammes, da Ausnahmen zulässig sind, wenn Innenentwicklungspotenziale, die vorrangig zu nutzen sind, nicht zur Verfügung stehen.

Es haben Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben stattgefunden. Der Markt Dinkelscherben hat der Regierung von Schwaben die ermittelten Innenentwicklungspotenziale dargelegt. Dabei wurde aufgezeigt, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale von der Gemeinde überprüft wurden und welchen Gemeindeteilen diese zuzuordnen sind. Die Flächengrößen können aktuell aus technischen Gründen nicht von der Gemeinde ermittelt werden. Die Beauftragung eines externen Büros

würde den zeitlichen und auch den wirtschaftlichen Rahmen sprengen. Der Markt wird gegenüber der Regierung jedoch noch folgende Nachweise liefern:

Für den Ortsteil Ettelried konnte folgendes ermittelt werden:

Gesamte Bauflächen: 16,54 ha (bebaubarer Innenbereich, Bebauungsplan, FNP)
Davon unbebaut: 0,46 ha

Für das gesamte Gemeindegebiet wurden die im Jahr 2012 ermittelten, freien Bauflächen aktualisiert. Daraus ergibt sich folgendes:

Baulücken 2012 206 Grundstücke, teils auch Teilgrundstücke, da bereits bebaut
Zwischenzeitl. bebaut bzw.
Bauantrag genehmigt: 46 Grundstücke

Seit dem Jahr 2012 wurden Bebauungspläne erlassen:

1. Wohnbaugebiet Erw.Baumgärtle-Ost: 24 Bauplätze, davon 22 bebaut (Rechtskraft 2015)
2. Wohnbaugebiet Grünenbaindt: 9 Bauplätze, davon 8 bebaut (Rechtskraft 2017)
3. Wohnbaugebiet Breitenbronn: 20 Bauplätze, davon 10 bebaut (Rechtskraft 2019)

In der Begründung des Bebauungsplanes werden diese Informationen ergänzt. Es wurden auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen überprüft. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen auf diesen dargestellten Wohnbauflächen kein Zugriff. Von einer Herausnahme dieser Flächen aus dem Flächennutzungsplan wird zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen. Dies soll erst im Zuge einer Neuaufstellung überprüft und umgesetzt werden.

Im Ergebnis kann ausgeführt werden, dass der Markt derzeit über keine Bauflächen verfügt. Private Eigentümer sind nicht verkaufsbereit.

Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Das ISEK wird in der Begründung ergänzt.

Der Markt Dinkelscherben hat sich mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes befasst und die Unterlagen entsprechend um die geforderten Inhalte ergänzt. Die erneute Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale kam zu dem Ergebnis, dass Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen. Um den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken, hält der Markt Dinkelscherben an der bestehenden Planung fest.

Stichpunkt Neuaufstellung FNP

Die Forderung der Fachstelle zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zu Kenntnis genommen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes von einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgesehen. Es ist aber zukünftig vorgesehen, dass der Flächennutzungsplan in naher Zukunft neu aufgestellt werden soll.

Stichpunkt „dichterer Wohnraum“ / demographische Entwicklung

Das Baugebiet liegt in einem Ortsteil von Dinkelscherben. Der Ortsteil ist vom ländlichen Raum geprägt. Der Bebauungsplan soll überwiegend der eigenen Bevölkerung bzw. der heranwachsenden Generation dienen. Der Ortsteil eignet sich aufgrund der Entfernung zur überörtlichen öffentlichen Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. weniger für die Ansiedlung der älteren Generation. Die ältere Generation, die im Ortsteil verbleibt, findet meist Unterkunft im Generationshaus. Die Nachfragen Auswärtiger sind geringer und richten sich grundsätzlich nach einer Einzelhausbebauung.

Die Unterbringung der älteren Generation im Gemeindegebiet und auch der Unterkunft Alleinstehender findet überwiegend im Kernort Dinkelscherben statt. Im Kernort befindet sich das Altenheim und eine Wohnanlage „betreutes Wohnen“. Derzeit entsteht in zentraler Lage ein neues Gebäude „altersgerechte Wohnungen“. Bei einem weiteren Mehrfamilienhaus zentral gelegen, mit 9 Wohnungen, die altersgerecht ausgestattet sind, wurde die Nutzung im Februar 2024 aufgenommen. Ein neuer Wohnkomplex mit 24 Wohnungen steht kurz vor der Fertigstellung. Zuletzt noch eine Sanierung mit Neubau von 2 Wohngebäuden, insgesamt 18 Wohnungen werden voraussichtlich bis spätestens 2025 fertiggestellt sein.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes sind kleinere bedarfsgerechte Bauplätze vorgesehen. Der östliche Teil ist zwar mit größeren Grundstücken ausgewiesen, eine nachträgliche Teilung ist jedoch möglich. Hintergrund dieser Darstellung ist, dass diese Grundstücke nicht im gemeindlichen Besitz sind.

Durch die lockere Aufteilung bleibt den Eigentümern noch genügend Spielraum, die Flächen nach Ihren Bedürfnissen zu nutzen. Bei maximal zulässiger Bebauung sind die Grundstücke auch im Hinblick auf den Stellplatzbedarf, der sich aus jeder Wohneinheit ergibt, voll ausgelastet. Eine dichtere Bebauung würde auch den bestehenden dörflichen Charakter des Ortsteiles verändern, was der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen würde, der seine Festsetzungen an der bestehenden Bebauung orientiert.

Von einer Festlegung von dichteren Wohnformen (z.B. Reihenhäuser oder Mehrgeschosswohnungsbau) wird aus den oben genannten Gründen abgesehen. Der benötigte Bedarf an seniorengerechten Wohnungen wird an anderer Stelle im Markt Dinkelscherben Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag – Regierung von Schwaben / Regionaler Planungsverband:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

2b	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, sowie des Regionalen Planungsverbandes zur Kenntnis und beschließt, die Planung, sowie den Textteil entsprechend dem Beschlussvorschlag zu ändern.

- Bischöfliche Finanzkammer, eingegangen: 21.08.2024

„Nach Prüfung der Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Grund Ettelried“ können wir Ihnen mitteilen, dass unsererseits keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens allerdings noch ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Kirche St. Katharina nicht weit entfernt vom Plangebiet liegt, der z.B. wie folgt lauten könnte:

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Der kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich in Augsburg erhält diese Email zur Kenntnisnahme.“

Würdigung – Bischöfliche Finanzkammer

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden gemäß Vorschlag unter Ziffer 10.3, Textliche Hinweise, ergänzt.

Beschlussvorschlag – Bischöfliche Finanzkammer

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

In der vorliegenden Planung wurde eine Außengebietsbetrachtung zur Bildung und zum Abfluss wild abfließenden Wassers durchgeführt, was positiv zu werten ist.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Folgende zusätzliche Vorschläge für Festsetzungen wollen wir geben:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflusmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Würdigung – WWA Donauwörth, Überflutung durch wild abfließendes Wasser:

Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Es wird der Festsetzungsvorschlag zur Freihaltung der gekennzeichneten Flächen und Abflusmulden in die textliche Festsetzung Teil E), Ziffer 6, aufgenommen. Der Hinweis zur Elementarschadensversicherung wird in die Textlichen Hinweise, Teil F), Ziffer 2.3 aufgenommen.

Beschlussvorschlag – WWA Donauwörth, Überflutung durch wild abfließendes Wasser:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

Diskussion: Hinsichtlich der Elementarversicherung soll noch das Wort „dringend“ aufgenommen werden.

2. Altlasten und Bodenschutz

Aus dem Baugrundgutachten des GeoBüros Ulm GmbH vom 28.07.2017 geht hervor, dass im Planungsgebiet Schürfe errichtet wurden. Hierbei wurde in Schurf 1 und 2 der natürliche Untergrund angetroffen. In Schurf 3 wurden in 0,2 bis 0,4 m auch künstliche Auffüllungen angetroffen, die 5 bis 15% Ziegel- und Betonreste enthielten. Darauf sollte explizit hingewiesen werden.

In Hinblick auf eine mögliche Verwertung richten sich die materiellen Anforderungen nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV). Insbesondere der bei den durchgeführten Schürfen angetroffene Bauschutt (Ziegel-, Betonreste) ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/ Entsorgung zuzuführen.

2.1 Vorsorgender Bodenschutz

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.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Würdigung – WWA Donauwörth, Altlasten und Bodenschutz:

Kenntnisnahme.

Die Hinweise zum Umgang mit künstlicher Auffüllung sind bereits in den textlichen Hinweisen enthalten. Es werden die Hinweise aus dem Baugrundgutachten und zum vorsorgenden Bodenschutz in den textlichen Hinweisen, Teil F), Ziffer 12, ergänzt.

Beschlussvorschlag – WWA Donauwörth, Altlasten und Bodenschutz:

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

3. Abwasserentsorgung

3.1 Häusliches Schmutzwasser

Die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜ Ettelried) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes möglicherweise nicht ausreichend dimensioniert und daher noch rechnerisch nachzuweisen.

3.2 Niederschlagswasser

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten, sollten befestigte Flächen möglichst durchlässig gestaltet werden.

Der Drosselabfluss des Rückhaltebeckens für Außengebietswasser ist nach Möglichkeit direkt in ein Gewässer einzuleiten.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenmatten.“

Würdigung – WWA Donauwörth, Abwasserentsorgung:

Die Hinweise zu häuslichem Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld wurden eine Außengebietsbetrachtung sowie eine Kanalnetzberechnung durchgeführt. Dabei wurde unter anderem überprüft, ob die betroffene Mischwasserentlastung (RÜ Ettelried) ausreichend dimensioniert ist.

Im Ergebnis hat sich das Volumen des Regenrückhaltebeckens ergeben und auch die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals. Die Detailplanung bzw. die Dimensionierung wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt. Das Wasserwirtschaftsamt wird im Zuge der Erschließungsplanung erneut beteiligt.

Der Festsetzungsvorschlag wird in Teil E), Textliche Festsetzung, Ziffer 5 aufgenommen.

Der Hinweis, dass der Drosselabfluss des RRHBs nach Möglichkeit direkt in ein Gewässer einzuleiten ist, wurde überprüft. Eine Einleitung direkt in ein Gewässer ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht möglich. Bestehende Gewässer liegen zu weit entfernt. Die Einleitung in ein Gewässer würde unverhältnismäßig hohe Kosten und Eingriffe in den Boden bedeuten. Aus diesem Grund wird dem Vorschlag der Fachstelle nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag – WWA Donauwörth, Abwasserentsorgung.

Der Bebauungsplan wird um den Festsetzungsvorschlag zu Stellplätzen, Zufahrten und Zugänge ergänzt. Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

4. Zusammenfassung

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

Würdigung – Zusammenfassung:

Kenntnisnahme. Da die obigen Ausführungen berücksichtigt werden, kann von einem Einverständnis mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgegangen werden.

Beschlussvorschlag - Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

- Bezirksheimatpflege, eingegangen 29.08.2024

Zur Flächennutzungsplanung:

Die geplante neue Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Ettelried ist grundsätzlich städtebaulich vertretbar, da diese Fläche an den bestehenden Ortsrand anbindet und als eine Ergänzung der bestehenden typischen Siedlungsform angesehen werden kann.

Der Markt Dinkelscherben hat sich, wie in der Begründung zur Ausweisung des Baugebietes zu lesen ist, über Jahre hinweg zum Teil erfolgreich mit der Innenentwicklung beschäftigt und hat vorhandenes aber nicht genutztes Baurecht aktivieren können. Das sind im LEP und im Regionalplan die vorrangigen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, ökologisch wie auch ökonomisch. Die Bezirksheimatpflege begrüßt dies und empfiehlt diesen Weg konsequent weiter zu gehen. In Ettelried gilt es vornehmlich darauf zu achten, dass die charakteristische Siedlungsform Straßendorf mit dem Erhalt und der Nutzung dort bestehender Gebäude erhalten bleibt.

Zum Bebauungsplan:

Der Ort Ettelried wirbt mit seiner Ansicht von Westen (<https://de.wikipedia.org/wiki/Ettelried>), die eine für die Region typische Situation zeigt. Die Siedlungsform Straßendorf mit ihrer Entwicklung ist charakteristisch und vorherrschend für die Siedlungslandschaft in Mittel- und Nordschwaben. Die ungezwungene Lage in der offenen Hügellandschaft prägt das Erscheinungsbild des Ortes ebenso wie die Häuser, die Führung der Wege und die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, an diesem exponierten Ortsrand eine harmonische Erweiterung der bestehenden Siedlung zu gestalten, wesentliche Siedlungselemente aufzugreifen und weiter zu entwickeln ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Zu den wesentlichen Siedlungselementen gehören auch Hecken und Baumgruppen, die den bestehenden Ortsrand definieren und eine natürliche Grenze zur umgebenden un bebauten Landschaft bilden. Fichtenhecken, wie beschrieben, sind nicht ortstypisch und können gerodet werden. Wir empfehlen aber die westliche Heckenstruktur wieder als ortstypische Heckenreihe mit Laubgehölz aufzubauen. Sie ist eine wichtige Grünzäsur zwischen den zwei von ihrer Erschließungsform unterschiedlichen Baugebietsteilen, weil sie die bestehenden Bau- und Grünstrukturen aufnimmt und das Baugebiet auflockert. Mit verordnetem privatem Grün ist es erfahrungsgemäß nicht zu realisieren. Hier werden eher Sichtschutzzäune, Nebengebäude und sparsames Grün entstehen, wie leider in vielen anderen Baugebieten auch.

Es ist möglich im konkreten Fall diese Grünzone breit anzulegen, da die Grundstücke an der Stichstraße mit ca. 1000 m² Fläche sehr großzügig bemessen sind, auch wenn hier Doppelhäuser, wie auf allen Grundstücken, zulässig sind. Die entlang der Stichstraße gelegenen Häuser werden sich als Doppelhäuser ohnedies erschließungstechnisch sinnvollerweise parallel zur Straße, also mit ihren Längsseiten nach West und Ost orientieren. Damit ist genügend Raum vorhanden eine wirksame Heckenstruktur westlich davon aufzubauen. Zudem bietet es sich geradezu an, die vorhandene Böschung, die den Heckenverlauf größtenteils markiert, als weiteres gliederndes Landschaftselement in das neue Baugebiet zu übertragen.

Die Ortsrandeingrünung im Westen und Norden sind wesentliche Siedlungselemente, die erst einen harmonischen Übergang von bebauter zu unbebauter Landschaft ermöglichen. Es gilt diese Strukturen noch zu verstärken. Im derzeitigen westlichen Panorama-Bild des Ortes ist dies für den Betrachter eindrucksvoll nachvollziehbar (<https://de.wikipedia.org/wiki/Ettelried>). Dieses Bild wird sich mit dem neuen Baugebiet stark verändern. Die qualitätsvolle Gestaltung diese Übergangs ermöglicht der Bebauungsplan mit seiner Grünordnung und die konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen.

Prägend für ein Baugebiet und damit für das Erscheinungsbild des Ortes sind auch die Häuser in ihrer Anordnung und Gestalt. Ein Bebauungsplan kann eine gute Baugestaltung nicht vorschreiben. Aber er kann die Dachlandschaft, als fünfte Fassade der Häuser, festsetzen. Zu einem harmonischen Ortsbild gehört eine harmonisch abgestimmte Dachlandschaft. Landschafts- und ortstypisch und hier auch vorherrschend ist das Satteldach. Daher empfiehlt die Bezirksheimatpflege nur die Dachform Satteldach für die Hauptgebäude festzusetzen. Walm- und Zeltdachformen finden sich nur vereinzelt an Gebäuden mit besonderen Nutzungen und Bedeutung, in Ettelried z.B. ist es das Mansardwalmdach auf dem Schlossgebäude.

Es ist der Bezirksheimatpflege allgemein und auch hier wichtig, dass die wesentlichen Siedlungs- und Landschaftselemente, die auch zur Identität eines Ortes gehören und sein Orts- und Landschaftsbild mit all seinen Qualitäten bestimmen, möglichst erhalten und bei Siedlungserweiterungen harmonisch weiterentwickelt werden.

BEZIRK SCHWABEN
Bezirksheimatpfleger
Christoph Lang M.A.

Würdigung – Bezirksheimatpfleger – Ortsrandeingrünung/ Entwicklung Grünzäsur

Eine Ortsrandeingrünung im Westen ist vorgesehen, die den neuen Ortsrand definieren und damit einen neuen Übergang in die Landschaft bilden wird. Aufgrund der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen im Norden ist eine Eingrünung nur begrenzt möglich. Dennoch sollen die Flächen so weit begrünt werden, dass eine Entwässerung des Baugebietes weiterhin sichergestellt ist.

Der Vorschlag zur Entwicklung einer Grünzäsur zwischen den Siedlungsformen (und damit Erhalts bzw. der Neupflanzung der bestehenden Heckenpflanzung) auf den Fl.-Nrn. 503/1, 503 und 502, Gemarkung Ettelried, wurde überprüft. Die Überprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Abwägungsvorschlag 1 (Planzeichnung Variante I):

Dem Vorschlag zum Erhalt der mittigen Heckenpflanzung auf den Fl.-Nrn. 503/1, 503 und 502, Gemarkung Ettelried, wird nicht gefolgt. Es handelt sich um einen sehr hoch gewachsenen, alten Fichtenbestand. Um eine Gefahr von Baumwurf auf die Baugrundstücke zu vermeiden, muss dieser „alte“ Bestand gerodet werden. Eine Neupflanzung und die Ausweisung als öffentliche Grünfläche scheint ebenfalls nicht zielführend. Die Baugrundstücke würden sich dadurch verkleinern. Wesentlicher Punkt ist jedoch, dass es sich um private Flächen handelt, die weiterhin private Flächen bleiben, weil derzeit keine Verkaufsbereitschaft vorliegt. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche könnte somit nicht gewährleistet werden. Eine Durchgrünung des Baugebietes wird durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen sichergestellt, die auch den Erhalt von bestehenden Bäumen und Hecken begünstigt. An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

Abwägungsvorschlag 2 (Planzeichnung Variante II): Dem Vorschlag zum Erhalt der Hecken wird gefolgt. Es werden Maßnahmen festgesetzt, mit denen die bestehenden Hecken zu erhalten und auf der gesamten Länge zu einer ortstypischen Heckenreihe mit Laubgehölzen zu entwickeln ist.

Beschlussvorschlag – Bezirksheimatpfleger – Ortsrandeingrünung / Entwicklung Grünzäsur:

Der Bebauungsplan wird gemäß Abwägungsvorschlag 1 nicht geändert.

Diskussion: Über diesen Punkt kann nicht abgestimmt werden, weil hierzu noch Klärungsbedarf hinsichtlich tatsächlicher Lage der Hecke (privat oder öffentlich) besteht. Das Planungsbüro Steinbacher-Consult wird hierzu noch aufklärende und verbindliche Aussagen treffen.

Würdigung – Bezirksheimatpfleger – Baugestaltung:

Der Markt Dinkelscherben nimmt die Anregungen des Bezirksheimatpfleger zur Baugestaltung zur Kenntnis.

Abwägungsvorschlag 1: Der Empfehlung des Bezirksheimatpflegers zur Konkretisierung der Gestaltung wird gefolgt. Es werden die Dachformen Satteldach und Pultdach festgesetzt. Die anderen Dachformen werden gestrichen.

Abwägungsvorschlag 2:

Der Empfehlung der Festsetzung zur Baugestaltung (Dachform / Firstrichtung) wird nicht gefolgt. Für die Dachformen Walmdach, Zeltdach und Satteldach hat der Markt Dinkelscherben sich explizit ausgesprochen, um den künftigen Bauherrn genügend Freiraum zu lassen. Zudem steht die Festsetzung nur Satteldach und Vorgabe einer Firstrichtung oft der Errichtung von energieeffizienten Gebäuden entgegen. Auch Fertighäuser sind oftmals anders konzipiert. Eine Umplanung generiert nicht unerhebliche Mehrkosten für die Bauherren. Daher gilt es für den Bebauungsplan, sowohl die vorhandene, ortstypische Bebauung aufzunehmen, aber auch in den Einklang mit energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bringen. Aus den genannten Gründen hält der Markt Dinkelscherben an den Dachformen Satteldach, Walmdach und Zeltdach fest.

Beschlussvorschlag – Bezirksheimatpfleger – Baugestaltung

Der Bebauungsplan wird gemäß Abwägungsvorschlag 1 geändert.

Diskussion: hierzu herrscht überwiegend die Meinung, dass dem Abwägungsvorschlag 2 gefolgt wird.

2c	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahmen Bischöfliche Finanzkammer, Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Kenntnis und beschließt, die Planung, sowie den Textteil entsprechend den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu ändern.
Der Beschluss zur Stellungnahme des Bezirksheimatpflegers wird vertagt.

unsere am 30.08.2024 übersandte Stellungnahme ist nicht mehr aktuell. Sie erhalten hiermit eine ergänzte Stellungnahme.

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

Wie dem Markt Dinkelscherben bereits im Vorfeld mitgeteilt, widerspricht die in Ziffer 3.5 der Begründung dargelegte gemeindliche Auffassung, wonach zwar ein Ausgleichsflächenbedarf besteht, aber keine Umweltprüfung, d.h. kein Umweltbericht, zu erstellen sei, der aktuellen Rechtslage des § 215 a BauGB. Nach § 215 a Abs.3 BauGB können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wä-

ren. Sobald der Bebauungsplan eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bedarf, ist auch ein Umweltbericht erforderlich. Aufgrund des fehlenden Umweltberichts sind erhebliche Bedenken vorzubringen.

Würdigung – LRA Augsburg, § 215 a BauGB – fehlender Umweltbericht

Auf Grund des neu installierten § 215a BauGB ergeben sich offensichtlich unterschiedliche Rechtsauffassungen. Das LRA hält an seiner bisherigen Meinung fest, dass im vorliegenden Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen ist. Der Markt hat hierzu juristische Beratung bei der Kanzlei hgrs eingeholt. Mit schriftlich vorliegender Stellungnahme vom 08.07.2024 wurde klar begründet, dass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Die Erstellung eines Umweltberichtes würde für die Gemeinde Zusatzkosten und einen zeitlichen Mehraufwand bedeuten. Im Hinblick darauf, dass die Rechtskraft für das vereinfachte Verfahren, bis spätestens 31.12.2024 erreicht werden muss, wird die Erstellung eines Umweltberichtes kritisch gesehen.

Abwägungsvorschlag 1:

Es wird auf die juristische Stellungnahme der Kanzlei hgrs vom 08.07.2024 verwiesen. In dieser Stellungnahme wird klar erläutert, dass im vorliegenden Fall vom Erfordernis eines Umweltberichtes nicht auszugehen ist. Sofern der Markt entscheidet, vom Erstellen des Umweltberichtes aufgrund der Ausführungen der Kanzlei zu verzichten, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das LRA rechtliche Schritte gegen die Entscheidung einleiten kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen; es wird auf Stellungnahme der Kanzlei hgrs verwiesen.

Abwägungsvorschlag 2:

Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Es wird ein Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, § 215 a BauGB – fehlender Umweltbericht:

Ein Umweltbericht wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag 1 nicht erstellt.

Aus städtebaulicher Sicht des Kreisbaumeisters bestehen erhebliche Bedenken: Das in der Bebauungsplanzeichnung durch die Situierungsvorschläge dargestellte Siedlungskonzept impliziert die gewünschte Umsetzung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips welches auf den ersten Blick nachvollziehbar erscheint, wenngleich sich das für Ettelried sehr große Baugebiet sehr weit in die Landschaft nach Westen hinaus erstreckt. Bei näherer Betrachtung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erkennt man, dass diese viel zu pauschal gezogen sind, um die avisierte Ordnung, die ja dem Grunde nach Sinn macht, gewährleisten zu können. Hinzu kommt die völlige „Abwesenheit“ grundlegender Festsetzungen zur Baugestaltung, insbesondere zur Dachform/Firstrichtung. Hier wird nachdrücklich empfohlen, nur Satteldächer und allenfalls noch Pultdächer zuzulassen, ansonsten besteht die Gefahr, dass das Dorf Ettelried durch ein gesichtsloses „Wildschweingebiet“ überprägt wird.

Würdigung – LRA Augsburg, Kreisbaumeister

Die städtebaulichen bzw. gestalterischen Bedenken des Kreisbaumeisters werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweitung des Baugebietes nach Westen ist dem Tatbestand geschuldet, dass die östlichen Grundstücke im privaten Besitz sind und eine Verkaufsbereitschaft derzeit nicht besteht. Somit stehen diese Grundstücke trotz Bebauungsplan dem öffentlichen Markt nicht zur Verfügung. In Abwägung aller relevanten Themen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt; Alternativen haben sich nicht ergeben. Zu den gestalterischen Festsetzungen wurde bereits in der Abwägung „Bezirksheimatpfleger“ Stellung genommen.

Abwägungsvorschlag 1

Der Empfehlung wird gefolgt. Es werden die Dachformen Pultdach und Satteldach festgesetzt. Die anderen Dachformen werden gestrichen.

Abwägungsvorschlag 2

Der Empfehlung der Festsetzung zur Baugestaltung (Dachform / Firstrichtung) wird nicht gefolgt. Für die Dachformen Walmdach, Zeltdach und Satteldach hat der Markt Dinkelscherben sich explizit ausgesprochen, um den künftigen Bauherrn genügend Freiraum zu lassen. Zudem steht die Festsetzung nur Satteldach und Vorgabe einer Firstrichtung oft der Errichtung von energieeffizienten Gebäuden entgegen. Auch Fertighäuser sind oftmals anders konzipiert. Eine Umplanung generiert nicht unerhebliche Mehrkosten für den Bauherrn. Daher gilt es für den Bebauungsplan, sowohl die vorhandene, ortstypische Bebauung aufzunehmen, aber auch in den Einklang mit energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bringen. Aus den genannten Gründen hält der Markt Dinkelscherben an den Dachformen Satteldach, Walmdach und Zeltdach fest.

Diskussion: bereits zur Abwägung „Bezirksheimatpfleger“ spricht man sich eindeutig für den Abwägungsvorschlag 2 aus.

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Kreisbaumeister:

Der Bebauungsplan ist entsprechend dem Abwägungsvorschlag 2 zu ändern.

Baurechtliche Anmerkungen zu den einzelnen Festsetzungen:

Nachdem keine der Bebauungsplanfestsetzung auf Art. 6 BayBO beruht, sollte „Art. 6 BayBO“ auch nicht in der Präambel genannt werden.

Gemäß Ziffer 3.5 des Textteils sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Planzeichnung enthält zusätzlich noch eine Umgrenzung für Garagen bzw. Stellplätzen auf dem privaten Grundstück. Dieser Hinweis widerspricht dieser textlichen Festsetzung und sollte dringend entfallen, andernfalls sind im Hinblick auf die Rechtsklarheit Bedenken vorzubringen.

Der 1. Satz in Ziffer 5 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar. Für die Festsetzungen eines Grenzabstandes für die Bepflanzungen in Ziffer 7.1 des Textteils besteht keine Rechtsgrundlage. Dieser Passus sollte entfallen.

Ziffer 10.1 des Textteils regelt die Dachneigung der Hauptgebäude einschließlich Widerkehre. Es wird angeregt klarzustellend zu ergänzen, ob diese Festsetzung auch Gauben und Quergiebel gilt.

Die „1,00 m“ in Ziffer 10.7 des Textteils sind zu definieren („Höhe/Tiefe“?). Im letzten Satz sollte das Wort „Darüberhinaus“ ergänzt werden („Darüberhinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung von Kellergeschossen, unzulässig.“).

Der in Ziffer 3.3 der Begründung genannte „§13b BauGB“ entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtslage. Die Begründung ist zu überarbeiten.

Würdigung – LRA Augsburg, Baurechtliche Anmerkungen

Der Markt Dinkelscherben nimmt die Anregungen der Fachstelle zur Kenntnis. Die Anregungen werden wir folgt gewürdigt:

- Dem Vorschlag der Fachstelle zur Entnahme des Art. 6 wird gefolgt. Es wird Art. 6 aus der Präambel gestrichen.
- Dem Vorschlag der Fachstelle zur Streichung des Hinweises zu Garagen und Stellplätzen in der Planzeichnung wird gefolgt.
- Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Satz 1 Ziffer 5 in den textlichen Festsetzungen und der Text in Ziffer 7.1 zu Grenzabständen wird gestrichen.
- Die Ziffer 10.1 textliche Festsetzung wird konkretisiert: Die Festsetzung zur Dachneigung gilt für Hauptgebäude. Die Festsetzung der Dachneigung von mind. 15 ° gilt für Satteldach und Quergiebel. Bei Pultdächern gilt eine Dachneigung von mind. 10°. Für Gauben wird keine verbindliche Dachneigung aufgenommen.
- Die Ziffer 10.7 wird mit 1,00 m Höhe entsprechend konkretisiert. „Darüberhinaus“ wird ergänzt.
- Die Begründung wird hinsichtlich des genannten § 13 b BauGB überarbeitet.

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Baurechtliche Anmerkungen

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

Diskussion: In Ziffer 10.1 findet keine Festsetzung hinsichtlich Pultdächer statt, da diese gemäß Beschluss nicht zulässig sind.

Es wird zusätzlich die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen werden. Dadurch soll auch künftig sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung stehen. Der ländliche Raum erfordert oft weite Strecken zur Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten etc. Um diese Bedürfnisse zu decken, ist in den meisten Fällen ein Fahrzeug nicht ausreichend.

Im Rahmen dieser Diskussion wird zusätzlich festgelegt, dass aus der aktuellen Planung die Bäume im Straßenbereich zu entfernen sind. Ebenso ist auch die Festsetzung „V“ für verkehrsberuhigte Straße zu entfernen. Dieses Thema wird im Detail im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet.

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

Würdigung – LRA Augsburg, Fachbereich Wasserrecht

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Fachbereich Wasserrecht

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung nicht zu ändern.

Die Unteren Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Eingrünung:

Da der Geltungsbereich des B-Plans für lange Zeit den Ortsrand von Ettelried bilden wird, ist eine Eingrünung auch nach Norden unerlässlich. In der Planzeichnung ist hier allerdings lediglich eine Grünfläche ohne Bepflanzung mit Zweckbindung für die Wasserwirtschaft dargestellt. Hier bitten wir, entsprechende Gehölzpflanzungen vorzusehen - die momentan vorhandene Begrünung soll leider entfernt werden.

Dass die Begrünung im Westen auf öffentlichen Grünflächen stattfindet, wird sehr begrüßt. Die Bepflanzung bitten wir bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen und mit einem Wildschutzzaun zu versehen, damit die Pflanzfläche nicht von privaten Bauherren durch Ablagerungen oder Zaunerrichtungen beansprucht werden. Die Höhenbegrenzung auf 4m bitten wir zu streichen – Schnitthecken als Ortsrandbegrünung sind nicht üblich und nicht geeignet.

Unter 7.2 der Satzung wird festgehalten, dass nach Westen ein zweireihiger Heckenbestand auf 30-50% der Länge zu pflanzen ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies nicht ausreichend. Es ist eine Begrünung auf mind. 90% der Länge notwendig und es sollten 3 Pflanzreihen vorgesehen werden.

Arten-Listen:

Mit der Strauch-Liste besteht Einverständnis.

Bei den Bäumen sollte unterschieden werden zwischen einer Liste für die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grün, für die Straßen-Bäume und für Bäume in Hausgärten. Nicht alle aufgeführten Bäume sind für alle drei Bereiche geeignet.

Die Kornelkirsche ist zudem u.E. kein Baum und sollte der Strauch-Liste beigefügt werden. Im Bereich der Heckenpflanzung auf öffentlichem Grün sind nur mittel- bis großkronige Bäume sinnvoll, da sie andernfalls von den Sträuchern beschattet und überwachsen werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Hinweis: bei der ökologischen Verzinsung können nicht pauschal 3% pro Jahr für den prognostizierten Zielzustand gutgeschrieben werden. Die ökologische Verzinsung darf lediglich für den zum jeweiligen Zeitpunkt bereits erreichten Zustand auf der Fläche vergütet werden.

Es ist fraglich, ob schon die prognostizierten Zielzustände auf den Ökokonto-Flächen erreicht wurden. Wir werden dies für diesen B-Plan akzeptieren, bitten jedoch, dies bei künftigen Verfahren zu berücksichtigen.

Es ist zwingend notwendig, Lagepläne mit den Abbuchungsflächen von den drei Ökokonten der Festsetzung beizufügen und diese Flächen mit Angabe der Wertpunkte und der m² zu versehen - andernfalls ist eine Meldung der diesem B-Plan zugeordneten Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster nicht möglich (es müssen Flächen und nicht Wertpunkte digitalisiert werden! Also ist eine m²-Angabe unerlässlich!). Auch ist der B-Plan fehlerhaft und somit nicht rechtssicher, wenn die Größe und Lage der Ausgleichsflächen unklar ist.

Ersatzpflanzung für die Rodung der beiden Hecken:
Wir bitten, vor Rodung der Hecken rechtzeitig eine Rodungsgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen - dies erfordert die Rechtslage. Die Rodung muss zudem außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit erfolgen.
Die Lage der Ersatzpflanzung ist mit Vermaßung in den B-Plan-Unterlagen darzustellen und die Reihigkeit, Artenliste und Pflanzqualität sind zu benennen.

Gerne können die o.g. Punkte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Würdigung – LRA Augsburg, Naturschutz

Eingrünung:

Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Im Bereich der westlichen Ortsrandeingrünung wird in Ziffer 7.2, Textliche Festsetzung, festgesetzt, dass die Bepflanzungen bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen und mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Die Höhenvorgabe mit 4,00 m wird gestrichen und es wird ein dreireihiger Pflanzstreifen auf 90 v. Hundert der Länge festgesetzt. Die Artenliste wird nach dem Vorschlag der Fachstelle abgeändert.

Da die nördliche Fläche dem Belang der Entwässerung dient, kann eine Begrünung nur in einem mit den wasserrechtlichen Belangen übereinstimmendem Umfang stattfinden. Dem Vorschlag der Fachstelle zur Ergänzung von Festsetzungen mit Gehölzpflanzungen wird daher nicht gefolgt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Hinweise zur ökologischen Verzinsung werden zur Kenntnis genommen. Die Lage und die Größe der Ausgleichsflächen wurden in der Planzeichnung Teil A) sowie in der textlichen Festsetzung, Ziffer 8.1 ergänzt.

Abwägungsvorschlag 1:

Die Hinweise zu rodenden Hecken (Fl.-Nrn. 503/1, 503 und 502, Gemarkung Ettelried) werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Angaben (Artenliste, Pflanzqualität, Reihung, etc) werden in der Planzeichnung Teil A) sowie in der textlichen Festsetzung, Ziffer 8.2 ergänzt.

Abwägungsvorschlag 2:

Der Markt Dinkelscherben möchte die bestehende Hecke auf den Fl.-Nrn. 503/1, 503 und 502, Gemarkung Ettelried, erhalten. Es werden Maßnahmen festgesetzt, mit denen die bestehenden Hecken zu erhalten und auf der gesamten Länge zu einer ortstypischen Heckenreihe mit Laubgehölzen zu entwickeln ist. Der externe Ausgleich für die Hecken ist damit nicht mehr notwendig und wird aus den Unterlagen gestrichen.

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Naturschutz

Hinsichtlich der zu rodenden Hecke wird die Planung entsprechend dem Abwägungsvorschlag 1 geändert. Im Übrigen wird der Bebauungsplan entsprechend der Würdigung geändert.

Diskussion: Über diesen Punkt kann nicht abgestimmt werden, weil hierzu noch Klärungsbedarf hinsichtlich tatsächlicher Lage der Hecke (privat oder öffentlich) besteht. Das Planungsbüro Steinbacher-Consult wird hierzu noch aufklärende und verbindliche Aussagen treffen.

Gemäß Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes bestehen zu diesem Bauleitplanverfahren keine Einwendungen. Bezüglich des Einsatzes von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen (v. a. Luftwärmepumpen) sollte auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen) hingewiesen werden (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf).

Dem Bodenschutzrecht liegt für die betroffenen Grundstücke derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

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

Würdigung – LRA Augsburg, Immissionsschutz

Die Hinweise werden in Bezug auf den Immissionsschutz ergänzt: es wird auf die Verwendung des Leitfadens „LAI-Leitfaden“ verwiesen (Textliche Hinweise Teil F) , Ziffer 10.1).

Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Immissionsschutz

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes mitgeteilt:

- Für die Planstraßen wäre eine Erschließungseinheit zu bilden.
- Das Grundstück Flur-Nr. 503/3 Gemarkung Ettelried (Von-Schnurbein-Straße 2a) wäre ebenfalls zum Erschließungsbeitrag für die Erschließungseinheit heranzuziehen.
- Im Übrigen wäre zu überlegen, ob das Grundstück des aktuellen Feld- und Waldwegs, der von der Seelachstraße abgeht, nach dem Bereich, der im Plan als Geh- und Feldweg angegeben ist, den Bauparzellen 13 bis 19 anteilig zugegeben. Dann würde sich keine Hinterliegerproblematik für die Bauparzellen entlang der Stichstraße ergeben. Der Feld- und Waldweg verliert durch den Bebauungsplan zwischen den Bauparzellen auch seine Funktion.

Würdigung – LRA Augsburg, Erschließungsbeitragsrecht

Das Grundstück Flur-Nr. 503/3, von-Schnurbein-Str. 2a ist nach aktueller Planung zum Erschließungsbeitrag heranzuziehen. Die Hausnummer 2a hat aber bereits eine funktionierende Zufahrt von der von-Schnurbein-Str. her und erhält daher durch die neue Erschließungsanlage keinen faktischen Vorteil.

Abwägungsvorschlag 1:

Der Eigentümer wird unabhängig der Vorteilsbetrachtung zum Beitrag herangezogen.

Abwägungsvorschlag 2:

Der Markt Dinkelscherben beschließt, den Beitrag für Erschließungsbeitrag Straße für die Flur-Nr. 503/3 zu bezahlen. Der Beitrag für das Grundstück Flur-Nr. 503/3 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird durch den Markt Dinkelscherben bezahlt; der Eigentümer der Flur-Nr. 503/3 wird entsprechend von der Beitragsschuld befreit.

Dem Vorschlag der Fachstelle wird gefolgt. Der aktuelle Feld- und Waldweg wird den Bauparzellen 13 bis 19 anteilig zugegeben. In der Planzeichnung Teil A wird das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in diesem Bereich gestrichen.

Beschlussvorschlag - LRA Augsburg, Erschließungsbeitragsrecht

Hinsichtlich der Beitragsschuld wird beschlossen, dass der Markt Dinkelscherben den auf Grund des Bebauungsplanes zu erhebenden Erschließungsbeitrag für das Grundstück FINr. 503/3 bezahlt.

Diskussion: Die Hinsichtlich der Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und bei Festlegung des Beitrages berücksichtigt. Ein Beschluss hierzu wird heute nicht gefasst.

Im Übrigen ist der Bebauungsplan entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
2. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Würdigung - LRA Augsburg, Brandschutz

Die Hinweise der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007), Ziffer 3, werden die Außenradien und Mindestbreiten der Kurven eingehalten. Die Einhaltung der Anleiterstellen sind im Zuge des Bauantrages zu prüfen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag - LRA Augsburg, Brandschutz

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung nicht zu ändern.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass unter F) Textliche Hinweise – 9. Müllbeseitigung die AVA Abfallverwertung Augsburg als zuständiger Entsorger angegeben ist. Dies ist in AWB Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg zu ändern.

Würdigung - LRA Augsburg, Abfallwirtschaft

Kenntnisnahme. Der zuständige Entsorger wird in den Unterlagen angepasst.

Beschlussvorschlag - LRA Augsburg, Abfallwirtschaft

Der Bebauungsplan ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

2d	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahmen des Landratsamtes Augsburg zur Kenntnis und beschließt, die Planung, sowie den Textteil entsprechend den jeweiligen Abwägungen bzw. Beschlussvorschlägen zu ändern. Ausgenommen hiervon sind die Beschlussvorschläge zur Rodung der Hecken und Erhebung Beitragsrecht, vgl. „Diskussion“. Zudem wird beschlossen, zwei Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Die in der aktuellen Planung dargestellten Bäume im Straßenbereich werden herausgenommen, ebenso die Bezeichnung „V“.

IV. Folgende Stellungnahmen gingen von Seiten der Öffentlichkeit ein:

- Keine

V. Beschlussempfehlung von Seiten der Verwaltung zur Änderung der Planung außerhalb der Abwägung:

- Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung:

Im Hinblick auf die Ortsgestaltung ist zu entscheiden, ob der Bauausschuss eine verbindliche Firstrichtung festsetzen möchte.

Beschlussvorschlag 1 zur Festsetzung verbindlicher Firstrichtung:

Es wird eine verbindliche Firstrichtung gemäß Planzeichnung, Entwurf 08.10.2024 festgesetzt.

Beschlussvorschlag 2 zur Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung:

Die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung wird nicht in der Planung aufgenommen.

2e	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, keine verbindliche Festsetzung zur Firstrichtung aufzunehmen. (Beschlussvorschlag 2)

- Festlegung zu Höhenfestsetzung

Beschlussvorschlag 1 zur Höhenfestsetzung (Höhenkote):

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Höhenfestsetzung anhand in der Planzeichnung definierten Höhenkoten festzulegen.

Beschlussvorschlag 2 zur Höhenfestsetzung (natürliches Gelände):

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Höhenfestsetzung anhand des natürlichen Geländes (das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers) festzulegen

2f	7	7 : 0	B e s c h l u s s :
-----------	----------	--------------	----------------------------

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, gemäß Beschlussvorschlag 1 die Höhenfestsetzung aufzunehmen.

Diskussion: Auf Grund der offenen Thematik bezüglich der zu rodenden Hecke ist eine erneute Entscheidung im Gremium erforderlich – ein Billigungsbeschluss kann erst nach Vorlage einer Entwurfsfassung zur Auslegung gefasst werden.

2g		kein	B e s c h l u s s
-----------	--	-------------	--------------------------

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt, unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse, den Entwurf zum Bebauungsplan-Nr. 62 „Im Grund – Ettelried“, Fassung 08.10.2024.

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dinkelscherben, 16.10.2024

Ramona Drexel

