



# Markt Dinkelscherben

## Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05. November 2024

### 2. Bebauungsplan Ettelried

#### TOP 2. a) Abwägung - Stellungnahmen Naturschutz und Bezirksheimatpfleger

#### Sachvortrag:

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.08. bis 03.09.2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Anschreiben vom 23.07.2024

Stellungnahmen bis 03.09.2024

Bereits in der Sitzung am 08.10.2024 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und entsprechend beschlossen.

Die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz, sowie auch die Abwägung zur Stellungnahme des Bezirksheimatpflegers wurde vertagt und steht heute zur Beschlussfassung auf der Tagesordnung.

#### 1. Stellungnahme 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 unbebauten 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 m<sup>2</sup> 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 Zeldachformen 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.

### Abwägung – 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 Erhalt der bestehenden Heckenpflanzung) auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, wurde überprüft.

#### Die Überprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Die bestehenden ökologisch wertvollen Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, liegen derzeit fast vollständig auf privatem Grund. Der Markt Dinkelscherben möchte die bestehende Hecke auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, erhalten. Es wird ein Bereich mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Damit sollen die bestehenden naturschutzfachlich wertvollen Heckenpflanzungen geschützt und zusätzlich zur Durchgrünung innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Bei Abgang ist die Hecke gleichartig (mit heimischen Gehölzpflanzungen und mit Überhältern) nach zu pflanzen. Der festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zur Sicherung der heutigen Bepflanzung und künftigen Erhalt, wird folgender Text aufgenommen:

*„Die bestehenden Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, welche sich in der Planzeichnung Teil A) innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befinden, sind dauerhaft zu erhalten.“*

*Bei Abgang von Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu leisten (2-reihig versetzt mit 1,00 m Reihenabstand, Nachpflanzungen mit heimischen Gehölzpflanzungen und mit Überhältern). Die Artenlisten in den Textlichen Hinweisen, Teil F), Ziffer 1 „Sträucher für Hausgärten und Ortsrandeingrünung“ und „Baumarten für die Ortsrandeingrünung“ sind verbindlich anzuwenden. Die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

*Pflegeschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 30.09. – 01.03.) durchgeführt werden.“*

#### **Beschlussvorschlag – Ortsrandeingrünung/Entwicklung Grünzäsur**

Dem Vorschlag zum Erhalt der Hecken auf privatem Grund wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Abwägung geändert.

#### **Abwägung – Bezirksheimatpfleger – Baugestaltung:**

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 Bauherren 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 hinsichtlich der Zulassung von Satteldach, Walmdach und Zeltdach nicht geändert. Eine verbindliche Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

#### **Beschluss:**

**2a1: Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme des Bezirksheimatpflegers zur Kenntnis und beschließt, die Planung, sowie den Textteil entsprechend den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu ändern.**

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

## 2. Stellungnahme - LRA Augsburg – untere Naturschutzbehörde (Bauleitplanung) eingegangen: 02.09.2024

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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.

## Abwägung – 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.

### Mittige Heckenstruktur - Grünzasur

Die bestehenden ökologisch wertvollen Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, liegen derzeit fast vollständig auf privatem Grund. Der Markt Dinkelscherben möchte die bestehenden Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, erhalten. Es werden im Bebauungsplan Flächen mit Erhaltungsbindung festgesetzt, mit denen die bestehenden Heckenpflanzungen zu erhalten und bei Abgang gleichartig mit heimischen Gehölzen nach zu pflanzen sind. Der festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem wird ein Abstand zur Baugrenze berücksichtigt.

Der externe Ausgleich für die mittige Heckenstruktur ist damit nicht mehr notwendig und wird aus den Unterlagen gestrichen.

Zur Sicherung der heutigen Bepflanzung und künftigem Erhalt, wird folgender Text aufgenommen:

*„Die bestehenden Heckenpflanzungen auf den Fl.-Nrn. 503 und 502, Gemarkung Ettelried, welche sich in der Planzeichnung Teil A) innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befinden, sind dauerhaft zu erhalten.*

*Bei Abgang von Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu leisten (2-reihig versetzt mit 1,00 m Reihenabstand, Nachpflanzungen mit heimischen Gehölzpflanzungen und mit Überhältern). Die Artenlisten in den Textlichen Hinweisen, Teil F), Ziffer 1 „Sträucher für Hausgärten und Ortsrandeingrünung“ und „Baumarten für die Ortsrandeingrünung“ sind verbindlich anzuwenden. Die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

*Die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

*Pflugeschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 30.09. – 01.03.) durchgeführt werden.“*

## Beschlussvorschlag – LRA Augsburg, Naturschutz

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung wird entsprechend der Abwägung geändert bzw. ergänzt.

### **Beschluss:**

2a2: Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg, untere Naturschutzbehörde zur Kenntnis und beschließt, die Planung, sowie den Textteil, sowie auch die Planzeichnung entsprechend dem Beschlussvorschlag zu ändern.

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



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Dinkelscherben, 07.11.2024

Kania Christine