

# **GEMEINDE ETTRINGEN**



## **BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER GOTENSTRASSE"**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Ettringen, den 22.07.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan

## 'Gewerbegebiet nördlich der Gotenstraße'

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 als

### SATZUNG

#### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ettringen, bestehend aus der Flurnummer 804/1 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 810/1 (Gotenstraße), Gemarkung Ettringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 und der Umweltbericht in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 (ab Verfahren nach §§3/2 und 4/2 BauGB).

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

##### **Gewerbegebiet (GE)**

i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Satz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle.

Ebenso unzulässig sind:

- reine Lagerplätze ohne zugehörigen Gewerbebetrieb
- Einzelhandelsbetriebe der Sparten Lebensmittel, Discounter oder Vollsortimenter sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen
- kirchliche Einrichtungen
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist nur zulässig, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Nutzung der Wohnung erfolgt durch Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
- die Wohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in das Betriebsgebäude integriert
- die Wohnnutzung ist der Gewerbenutzung untergeordnet und darf maximal 1/3 der gewerblichen Geschossfläche betragen
- die Wohnfläche darf maximal 120m<sup>2</sup> betragen

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl  
Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,8                      GFZ: 1,6

- 3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen  
Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Produktions-/Lagergebäude etc.:

- Zahl der Vollgeschoße: I
- Wandhöhe: max. 10,00m
- Flachdach
- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach)
  - Dachneigung: max. 25°
  - Firsthöhe: max. 12,00m

Büro-/Verwaltungs-/sonstige Gebäude:

- Zahl der Vollgeschoße: II (max.)
- Wandhöhe: max. 8,00m
- Flachdach,
- geneigte Dächer (Sattel-, Pultdach)
  - Dachneigung: max. 35°
  - Firsthöhe: max. 10,00m

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60m<sup>2</sup> Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

- 3.3 Bauweise  
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

- 3.4 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

- OK Oberkante
- AK Außenkante
- RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.
- EG Erdgeschoß

Begriffe:

OK RFB EG: Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände darf 20cm über der Straßenhinterkante der Erschließungsstraße betragen.

Firsthöhe: ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

Wandhöhe: ab OK RFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

Abstandsflächen:

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

### **4. Gestaltung**

- 4.1 Garagen und Nebengebäude  
Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

#### 4.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0m nicht überschreiten; Sockel sind generell unzulässig, Einfriedungen sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10cm zu gestalten.

Die Einfriedungen zum Straßenraum sind aus Metallgitterzäunen herzustellen. Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen (z.B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind auf max. 50% der Grundstückslänge zulässig.

#### 4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinaus ragen. Die Buchstabengröße darf 1,0m nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zufahrtsbereich zulässig.

#### 4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen.

Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

#### 5.1 Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
- Prüfung des Vorkommens von Bodenbrütenden Arten bei Baubeginn während der Brutphase im Sommer.

#### 5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

#### 5.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, dies gilt auch für die Fassaden der Gebäude.

#### 5.4 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder Gewerbeparzelle ist im Zufahrtsbereich ein Hausbaum von den Eigentü-

mern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste.

#### 5.5 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m
- eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm  
 Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):	Sträucher:
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	woll. Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Bluthartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Holz-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Holz-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	Berberis vulgaris Berberitze
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
	Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )
	und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Sonstige Bäume:

Feld-Ahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk')  
 Spitz-Ahorn 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare')  
 Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')  
 Scharlach-Kirsche 'Rancho' (*Prunus sargentii* 'Rancho')  
 Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata')

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

#### 5,6 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Zufahrten sind entsprechend auszunehmen.

### **6. Maßnahmen zur Kompensation**

(wird ergänzt)

## **7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### 7.1 Niederschlagswasser

7.1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen."

7.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Ettringen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

### 7.2 Abwasser

Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 7.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

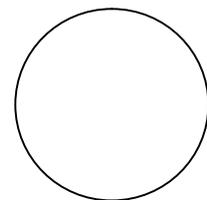
### 7.4 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden. Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **8. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2019



\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Sturm

## **Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

#### ▪ Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

#### ▪ Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

#### ▪ 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.

#### ▪ 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

#### ▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

#### ▪ Stauwasser, Hausdrainagen

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während

des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.

- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

### **Sonstige Hinweise:**

- Planzeichnung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Beleuchtung  
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, daß diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').

# GEMEINDE ETTRINGEN



## BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN

### "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER GOTENSTRASSE"

## BEGRÜNDUNG

Augsburg/Ettringen, den 22.07.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände Flächen für die Landwirtschaft aus. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um diesen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ettringen und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Südlich und östlich befinden sich bereits Gewerbeflächen sowie die weitere bebauete Ortslage Ettringens. Nördlich und westlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

### **Typisierung und Fläche**

Der überplante Bereich wird als Gewerbefläche typisiert und auch im Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2ha.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Gotenstraße, die bislang den Ortsrand markiert. Diese wird entsprechend der Anforderungen an die zusätzlichen Gewerbeflächen ertüchtigt und ausgebaut.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben eine gewisse Vielfalt an Flächengrößen anbieten zu können und dabei eine möglichst große Bandbreite infragekommender Branchen und Bedürfnisse abzudecken.

Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

### **Flächenbedarf**

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Arbeitsumfeld geachtet.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da entsprechende Grundstücksgrößen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung einer örtlichen und ggf. regionalen Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzung kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, wobei das Vorhandensein einer Erschließungsstraße diese Erweiterung nahelegt. Insbesondere die Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Gewerbeflächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um Konflikte zu minimieren. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

### **Naturschutz**

siehe 4.)

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ettringen umfasst die Ausweisung von Gewerbeflächen am Nordwestrand des Gemeindegebietes. Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem attraktive, gut erreichbare und variable Grundstücke für Gewerbetreibende angeboten werden können.

Da die Ausweisung im Anschluß an bestehende Gewerbeflächen erfolgt und die Fläche sich im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; es unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

### **4. Grünordnung und Ausgleich**

#### 4.1 Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 1,25ha und erstreckt sich entlang der Gotenstraße im Nordwesten der Gemeinde Ettringen. Nördlich und westlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, nach Süden und Osten die bebaute Ortslage mit Gewerbeflächen.

#### 4.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Erschließung des Baugebiets wird der Nachfrage an Gewerbeflächen Rechnung getragen. Das Baugebiet wird im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und angrenzend an bestehende Gewerbeflächen geplant. So findet keine wesentliche Zersiedlung des Offenlands statt und es werden vorhandene Erschließungsanlagen genutzt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff.

#### 4.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten (ab 2. Verfahren).

Im Rahmen des Bauungsplanes wurden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die jeweiligen Schutzgüter mindern sollen. Dies wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet umfasst ca. 1,25ha. Der benötigte Ausgleich von 4.625m<sup>2</sup> wird über externe Maßnahmen erbracht.

#### 4.4 Ausgleichsregelung (vorläufiger Ansatz)

Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebote für Ortsrandeingrünung und Hausbäume
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan überzieht die Fl.Nr. 804/1 (zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt) und eine Teilfläche der Fl.Nr. 810/1 (Gotenstraße), Gemarkung Ettringen.

neu zu überplanende Eingriffsfläche	12.500m <sup>2</sup>
davon auszugleichende Fläche	9.250m <sup>2</sup>

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor somit bei	+ 0,60
abzügl. Abschlag für Randeingrünung und Pflanzaufgaben	- 0,05
abzügl. Abschlag für Regenwasserversickerung	- 0,05
	-----

Kompensationsfaktor somit	+ 0,50
---------------------------	--------

Die Eingriffsfläche von 9.250m<sup>2</sup> mit dem Kompensationsfaktor x 0,50 ist auszugleichen mit 4.625m<sup>2</sup>.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Gotenstraße.

## **6. Flächenübersicht**

(m<sup>2</sup>- Angaben unverbindlich gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich:	12.500m <sup>2</sup>
GE-Flächen	9.250m <sup>2</sup>
Straßenfläche	1.800m <sup>2</sup> (Bestand)
Ortsrandeingrünung	1.450m <sup>2</sup>

## **7. Auswirkungen**

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch in vollem Umfang kompensierbar ist.



## **8. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Ettringen hat mit Datum vom \_\_.\_\_.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" aufzustellen.

### Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2019 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 schriftlich beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am \_\_.\_\_.2019 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

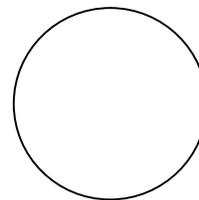
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2019 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2019 als Satzung beschlossen.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2019

\_\_\_\_\_  
Sturm, 1. Bürgermeister



### Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Ettringen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht) ausgefertigt und am \_\_.\_\_.2019 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2019

\_\_\_\_\_  
Sturm, 1. Bürgermeister

