

GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG OST" 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung

BEGRÜNDUNG

Ettringen, Fassung vom 21.08.2025

Dipl. Ing. Peter S. Nardo, Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ettringen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung kann diese Darstellung aufgrund des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und der beabsichtigten Nutzung der Änderungs-/Erweiterungsfläche als dörfliches Wohngebiet (MDW) interpretiert und weiterentwickelt werden.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Siedlung Ost‘ gemäß der Vorgaben des §13a in Verbindung mit §13 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

Lage im Raum

Das überplante Areal liegt im zentral-östlichen Bereich der Gemeinde Ettringen südlich der Augsburger Straße und östlich der Stöcklestraße. Vor allem südlich und westlich befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Ettringen mit überwiegender Wohnnutzung. Nördlich grenzt der landwirtschaftliche Betrieb der Familie des Eigentümers der betroffenen Parzelle an. Östlich befindet sich noch ein freies Feld bis zur nächsten Bebauung mit dorftypischer Nutzungsmischung. Auf der überplanten Parzelle befindet sich untergeordneter baulicher Bestand (Nebengebäude).

Fläche

(Alle angegebenen Werte in ca. m²)

Der Änderungsbereich mit Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 910m².

davon	Änderung:	725m ²
	Erweiterung:	185m ²

dörfliches Wohngebiet MDW: 845m²

private Grünfläche mit Pflanzbindung 65m² (Ortsrandeingrünung)

Die Fläche der Aufhebung beträgt ca. 9.960m².

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von der Stöcklestraße her übliche Grundstückszufahrt. Über die Stöcklestraße erfolgt auch die Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert. Die nach der Parzellierung verbleibende Restfläche im Norden ist über den angrenzenden Bestand erschlossen.

Gebäude und Gestaltung

Mit der Neubebauung erfolgt eine Ergänzung der Bebauung im Bereich zwischen einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der Wohnhausbebauung des B-Plan-Gebietes, was diese quasi-Baulücke schließt. Die Festsetzungen für Gebäude und Begrünung sichern das Ortsbild.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als Fläche mit bisheriger Gartennutzung keinen bedeutsamen Großgrünbestand auf. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine teils überalterte Heckenstruktur; hier wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Deren Ziel ist es, den Bestand einer Hecke als solche zu sichern und insbesondere das Ziel der Verjüngung und Weiterentwicklung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Gehölzen zu regeln.

Da das überplante Gebiet dreiseitig an bauliche Strukturen angrenzt und im

Osten nach einer landwirtschaftlichen Fläche weitere Bebauung (Gut Ostettingen) anschließt, wird die bisherige Tiefe als ausreichend angesehen, zumal die vorgesehene sukzessive Verjüngung der Hecke deren Artenvielfalt und ökologischen Wert steigern wird. Die letztliche Ausführung wird der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn bezüglich Wind-/Staub-/Sichtschutz nach Osten überlassen.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung und möglichst geringe Versiegelung eingebracht.

3. Ziel und Zweck der Planung

a) Änderung mit Erweiterung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ettringen umfasst die Erweiterung des Bebauungsplanes „Siedlung Ost“ um eine Teilfläche mit entsprechenden Festsetzungen, um deren Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Ein Teil des betreffenden Grundstückes ist bereits jetzt im Umgriff des zu ändernden Bebauungsplanes enthalten; diese Fläche beinhaltet jedoch keinerlei Baufenster und auch sonst keine Möglichkeit, diese zu bebauen.

Ziel ist es daher, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehöriger Garage zu ermöglichen. Deshalb wird der Umgriff um eine weitere Teilfläche der Fl.Nr. 3161/1 erweitert, so dass insgesamt eine Parzelle in bebaubarer Größe entsteht und diese mit entsprechenden Festsetzungen versehen.

Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen unmittelbar in der Ortslage.

b) Teilaufhebung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht an seiner Ostseite eine umfangreiche Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles vor. Dies resultiert aus der damaligen Konzeption für eine Ortsumgehung der Staatsstraße 2015 nahe des östlichen Ortsrandes. Diese Umgehungsstraße wurde inzwischen auf einer weiter vom Ort entfernten Trasse realisiert.

Weiter südlich des dargestellten Geltungsbereiches wurde diese Fläche östlich der Stöcklestraße längst mit einem Wohngebiet überbaut, dessen Schallschutz durch entsprechende mit dem Bau der Umgehungsstraße einhergehende Maßnahmen sichergestellt wurde.

Somit ist die dargestellte Restfläche für einen Lärmschutzwall inzwischen obsolet geworden; da die Gemeinde sich nicht in ihren Entwicklungspotentialen durch bauleitplanerische Zwänge einschränken lassen möchte, die ohnehin keinerlei Bedeutung mehr haben, hat sie sich dafür entschieden, im Zusammenhang mit dieser Änderung die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für diese Fläche in die Wege zu leiten.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ausweisung der Fläche erfolgt als MDW – dörfliches Wohngebiet, dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung landwirtschaftlicher Nutzungen. Der Eigentümer des Grundstückes, der in familiärer Verbindung zur nördlichen angrenzenden Landwirtschaft steht, möchte hier auf eigenem Grund ein Wohnhaus errichten, was der Zweckbestimmung des MDW entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass auf mittlere Sicht vereinzelte landwirtschaftliche

Nutzungen aus dem Bestand ‚herüberschwappen‘. Dies soll aufgrund der räumlichen Nähe und der familiären Verflechtungen auch möglich bleiben. Der ländlichen Struktur und Ortslage angemessen, werden Nutzung und Bauweise auf ein Wohngebäude (Einzel-/Doppelhaus) mit Garage beschränkt und die Geschoßigkeit auf maximal 2 Vollgeschoße begrenzt. Die Baugrenzen binden die Bebauung an den angrenzenden Bestand an und verhindern deren Hinausrücken.

5. Grünordnung

Bestand

Das neu überplante Areal ist derzeit eine Frei-/Gartenfläche ohne wesentlichen Gehölzbestand in der Fläche. Eine an der Ostgrenze vorhandene überalterte Heckenstruktur soll sukzessive durch Neuanpflanzung oder Pflegeschnitte in ihrer Vitalität und ihrem ökologischen Nutzen verbessert werden.

Kompensationsbedarf

Aufgrund der Überplanung gemäß §13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung fällt durch die Überplanung von Flächen im Bestand kein Kompensationsbedarf an.

Anpflanzungen

Für die Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden.

Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung angrenzender Flächen durch die Nutzer auch zukünftig problemlos gewährleistet sind. Die anhängende Pflanzliste ist zu beachten.

6. Hinweise zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB

Das Planungsziel ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung auf der überplanten Fläche unter dem Aspekt, die im Eigentum des Vorhabensträgers befindlichen Grundstücksfläche zu eigenen Wohnzwecken nutzen zu können. Wirtschaftliche Bauweise und Nutzung innerörtlicher Potenziale sind dabei Voraussetzungen.

Da die entsprechenden Kriterien der Nachverdichtung und der maximal zulässigen Grundfläche (<20.000m²) erfüllt sind, hat die Gemeinde Ettringen beschlossen, für die vorliegende 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB anzuwenden,

Analog zum §13 BauGB wird daher

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 abgesehen,
2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach §3 Abs. 2 durchgeführt,
3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach §4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen; §4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

7. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an den Bestand bzw. das bestehende Leitungsnetz in der Stöcklestraße.

8. Flächenübersicht

(Angaben gerundet in m²-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	910m ²
davon Änderung:	725m ²
Erweiterung:	185m ²
dörfliches Wohngebiet MDW:	844m ²
private Grünfläche mit Pflanzbindung	66m ² (Ortsrandeingrünung)

9. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Begrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

