

GEMEINDE Ettringen

LANDKREIS UNTERALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN 'ÖSTLICH DER LINDENRINGSTRASSE'

ORTSTEIL SIEBNACH

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.04.2023

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße", Gemeinde Ettringen / Ortsteil Siebnach**1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Osten des Ortsteiles Siebnach der Gemeinde Ettringen im unmittelbaren Anschluß an die bebaute Ortslage östlich der Lindenringstraße. Im Norden, Osten und Süden befinden sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es befindet sich auf dem Areal ein Holzschuppen, der im Zuge der Bebauung entfernt wird.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ettringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Westen her an die Lindenringstraße angeschlossen, eine zusätzliche neue Anbindung erfolgt durch Verlängerung des Feldweges mit einer direkten Einführung in das neue Baugebiet, dies soll auch die hauptsächliche Fahrerschließung darstellen. Für die innere Erschließung wird so eine Ringstraße geschaffen, die als Wohnstraße dimensioniert ist. Eine Verschwenkung trägt dazu bei, die Durchfahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

Der nördliche Teil der östlichen Lindenringstraße wird verschwenkt, um den Zusammenschluß mit der neuen Wohnstraße herzustellen und gleichzeitig die Zufahrt in den westlichen Ast der Lindenringstraße zu verbessern.

Für spätere Erweiterungen werden schon jetzt Straßenstiche vorgesehen, die später entsprechend ausgebaut werden können. Vorerst können Fußgänger so den umgebenden Wiesenweg erreichen, der zur Pflege der Ortsrandeingrünung und als Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzung angelegt wird.

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 Wohnumfeld geachtet.

4. Städtebauliches Konzept

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Ettringen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern verschiedene klassische Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach zu.

Um der Anforderung an verdichtete Bauweisen mit geringerem Flächenbedarf Rechnung zu tragen, wird ein Quartier ausschließlich mit Doppelhäusern vor-

gesehen (WA2). Dieses wird bewusst am Beginn der neuen Zufahrtsstraße platziert, um den mit der Verdichtung einhergehenden höheren Verkehrsanfall unmittelbar zu- und abführen zu können und nicht ins Baugebiet hineinzuziehen, um die anderen Anlieger weniger zu belasten.

Am Zusammenschluß der Erschließungsstränge im Nordteil des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die den Bewohnern für Treffen und Spiel zur Verfügung stehen soll und dem 'Knoten' verschiedener Erschließungsrichtungen mehr Raum verschafft.

Um die Entstehung von sog. 'Tiny Houses' zu vermeiden, die eine andere Infrastruktur bräuchten, wird ein Mindestwert für die GFZ festgesetzt.

5. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Ettringen und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke in den Innenbereichen des Gemeindegebietes; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in allen Ortsteilen keine adäquate Anzahl auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen unmittelbar am Siedlungsrand im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung an und nutzt auf der vollen Länge vorhandene Erschließungsstränge. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingrünung.

6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2021 sind zum Stand 31.12.2020 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	4.150 ha
Siedlung	249 ha
Verkehr	156 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.705 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2010	3.247
2015	3.380
2020	3.494

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2010 = 3.247 E (Einwohner)

Endwert 2020 = 3.494 E

Zahl der Jahre zwischen 2010 und 2020 = 10 Jahre $\rightarrow 3.494 : 3.247 = 1,08$

Ausgangswert 2020 = 3.494 E

Endwert 2030 = $3.494 \times 1,08 = 3.760$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 266 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **27 Einwohnern pro Jahr**

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2021 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2020:

1.120 Wohngebäude (WG)

1.450 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2020: 3.494 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2020: 1.450 Wohneinheiten (WE)

$3.494 \text{ E} : 1.450 \text{ WE} = 2,41$ Einwohner pro Wohneinheit

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

$3.494 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 1.656 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 206 WE ($1.656 - 1.450 \text{ WE}$)

Erneuerungsbedarf

Bestand: $1.450 \text{ WE} : 1.120 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 266 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 27 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von $266 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 126$ Wohneinheiten

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	206 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	126 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	332 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Ettringen) ergeben sich somit:

$$332 \text{ WE} : 1,29 \text{ WE/WG} = 257 \text{ WG}$$

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m² zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

257 WG x 650m ² =	16,7 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>4,2 ha</u>
zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:	20,9 ha
aktuelle Flächenausweisung:	2,1 ha

Der Ortsteil Siebnach hält lt. Stand 2020 mit 620 Einwohnern einen Anteil von knapp 18% an der Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde (3.494 E). Gemessen daran wäre sogar eine Flächenausweisung von 3,7ha statthaft. Die Differenz wird also für künftige Entwicklungsmöglichkeiten aufgespart.

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale für den Hauptort Ettringen ausgewiesenen Flächen konnten seitens der Gemeinde nicht erworben werden (Südwesten Ettringens) bzw. waren durch die landwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr gestaltbar (Südosten Ettringens), daher wurden auch in den Ortsteilen verfügbare Flächen gesucht, die eine Abrundung bestehender Siedlungsgebiete ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Es wurden sowohl für einige wenige Einzel- bzw. Lückenschlußgrundstücke Verhandlungen geführt, die nicht zu einem preislich akzeptablen Ergebnis führten, bzw. keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potentiellen Verkäufern als Ursache für ein Scheitern der Umsetzung hatten. Diese Aussagen können den Fachbehörden bei Bedarf belegt werden, sind aus Datenschutzgründen jedoch nicht in den Planungsunterlagen konkret zu benennen. Auch was die beiden im Flächennutzungsplan für Siebnach noch vorgesehenen Flächen im Nordwesten und nördlich der Lindenringstraße anbetrifft, sind diese nach dokumentierbaren Gesprächen und Verhandlungen bzw. aufgrund der Wachstumsentwicklungen bei einzelnen Landwirten nicht verfügbar.

Grundlage der Beurteilung war der Flächennutzungsplan sowie Lagepläne der Gemeinde Ettringen. Es wurden Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Die Baulücken sind aufgrund der Struktur in der Gemeinde Ettringen auch über die Ortsteile verteilt. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichtbare Gebiet erscheint unter genauer städtebaulicher Betrachtung mindestens ebensogut geeignet wie

die im Flächennutzungsplan dargestellten, aber nicht verwirklichtbaren Erweiterungsflächen. Es hilft, den sich derzeit als gerade Linie abzeichnenden östlichen Ortsrand aufzubrechen und ansprechend in die Gesamtstruktur einzubetten.

Was den Bedarf und die Nachfrage nach Einzelgrundstücken anbelangt, kann aufgrund der täglich eingehenden Anfragen außer- wie innerörtlicher Interessenten sicher prognostiziert werden, dass die dann angebotenen Plätze nicht ausreichen werden, den angefragten Bedarf zu decken.

Daher erscheint eine Zurücknahme der potentiellen Bauflächen im Flächennutzungsplan - auch wenn eine momentane Umsetzung nicht zu erreichen ist - als eher nicht angezeigt, um der Gemeinde Potenziale offenzulassen.

Fazit

Die Gemeinde führt für neue Baugebiete keine Wartelisten mehr, um nicht noch zusätzlichen Druck aufzubauen. Aus der früheren Erfahrung heraus - als Listen geführt wurden - ließen sich dadurch dennoch keine Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde eine Vielzahl - nicht registrierter - Anfragen für das Baugebiet Östlich der Lindenringstraße in Siebnach (17 Plätze für EFH, 8 Plätze für DHH) vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit rund 50 Bewerbern für die 25 Bauplätze gerechnet. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am östlichen Ortsrand von Siebnach realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich und durch Festsetzungen für Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Parkflächen, Zuwegungen). Außerdem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die allen Anwohnern als Treffmöglichkeit, zur Begegnung und Kinderspiel zur Verfügung steht.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft sind auf Privatgrund Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

8. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca. $(11.110\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,40) + (2.940\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,50) = 4.444\text{m}^2 + 1.470\text{m}^2 = \text{ca. } 5.914\text{m}^2$ deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von 10.000m^2 bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

9. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	14.050m ² (25 Parzellen)
Ortsrandeingrünung (privat)	1.600m ²
öff. Verkehrsflächen/Stpl.	3.800m ²
öff. Grünflächen mit Wegen	2.050m ²
Gesamtfläche:	21.500m ²

10. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand der Lindenringstraße sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

11. Auswirkungen

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

Ettringen, den __.__.2023

