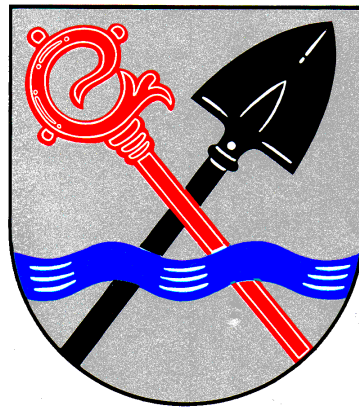


# GEMEINDE ETTRINGEN

---

## LANDKREIS UNTERALLGÄU



## BEBAUUNGSPLAN "AN DER HOCHSTRASSE"

### TEXTTEIL

Fassung vom 18.01.2021

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2021 als

## **SATZUNG**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand des Kernortes Ettringen, bestehend aus den Fl.Nrn. 2617, 2618, 2619 (Teilfläche), 2620, 2240/1 (Fläche für Natur und Landschaft), 2195/3 (Teilfläche, Hochstraße) und 170/3 (Teilfläche, Meisterweg), Gemarkung Ettringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.01.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 18.01.2021 sowie als Anhang der Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl.Nr. 2240/1.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA: GRZ = 0,40 GFZ = 0,50 (nur Einzelhäuser zulässig)

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **3.2 Anzahl der Wohnungen**

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen**

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

### **4. Bauweise**

#### **4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.**

#### **4.2 Haustypen (Hauptgebäude)**

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß

- Satteldach, Dachneigung 35°-45°

- Kniestock max. 1,00m

- Firsthöhe max. 9,00m

- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
 zwei Vollgeschosse zwingend  
 - Satteldach / Walm- bzw. Zeldach  
 - Dachneigung 15-25°  
 - Firsthöhe max. 8,0m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### **Hauptgebäude:**

##### **OK RFB EG**

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

##### **Garagen und Nebengebäude:**

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

##### **Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

##### **Gebäudemitte:**

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

##### **Straßenhinterkante:**

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

##### **Firsthöhe:**

gemessen von OK Geländeoberfläche bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

#### 4.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° (H1) zulässig bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortsgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist ebenfalls eine Gesamtbreite von max. ½ der Dachlänge zulässig.

#### 5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

#### 5.3 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

### 6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

#### 6.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5,0m vorzusehen, sog. 'Stauraum'. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden und gilt nicht als Stellplatz.

#### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung).

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie.

#### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Generell sind Einfriedungen kleintiergängig mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschendrahtzäune.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen

#### 7.1 Grün- und Gartenflächen

##### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

## b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 ABGB.

## c) Gartenflächen

Die Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Größere ungestaltete Schotter-/Kiesflächen sind zu vermeiden.

## 7.2 Befestigte Flächen

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

Hierzu zählen z.B.:

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

## 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 1 unter 7.6. Es gilt der Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

## 7.4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 unter 7.5. Die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.5 Ortsrandeingrünung (Grünflächen mit Pflanzbindung)

Südlich der Bauflächen ist zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt, Gestaltung gemäß Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (Anhang), Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

## 7.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Hausbäume

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Walnuß (*Juglans regia*)  
sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Pflanzliste 2 öffentliches Grün  
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

- 7.7 Zu erhaltende Gehölzstrukturen  
Die mit Planzeichen festgesetzte Gehölzstruktur im Westen des Geltungsbe-  
reichs ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Pflegeschnitte dürfen nur  
außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also von 1. Oktober bis 28. Februar). Sol-  
len Großgehölze entnommen werden, sind diese vor der Fällung auf etwaige  
Biotopstrukturen zu überprüfen. Sollten Biotopstrukturen festgestellt werden, ist  
das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft

- 8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung  
Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Nie-  
derschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zu-  
zuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.  
Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem  
eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.
- 8.2 Versorgung  
Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fern-  
sprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektriz-  
tät bestimmt sind, sind unzulässig.
- 8.3 Müllbehälter  
Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude  
gestalterisch einzubinden.

## 9. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindest-  
abstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzu-  
halten.

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kom-  
pressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln  
sind nicht zulässig.

## 10. **Verfahrensvermerke**

### Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Ettringen hat am 14.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Hochstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 29.10.2020 in der Zeit vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.11.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 18.01.2021 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Gemeinde Ettringen, den \_\_.\_\_.2021

---

Sturm, 1. Bürgermeister

Siegel

### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" wurde am \_\_.\_\_.2021 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil 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.

Gemeinde Ettringen, den \_\_.\_\_.2021

---

Sturm, 1. Bürgermeister

Siegel

**Hinweise****Immissionsschutz**

Es wird auf die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen, die gerade bei Erntewetter auch vor 6 Uhr in der Früh und nach 20 Uhr am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Außerdem wird auf den westlich des Baugebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb hingewiesen.

**Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Mulden-, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

**Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.





**Anhang:**

Pflege- und Entwicklungsplan für die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



**Großgehölzpflanzung:** Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm  
 a = Klarapfel 4 Stk  
 b = Apfel "Schöner aus Wiltshire" 4 Stk  
 c = Apfel "Winterzitronenapfel" 4 Stk  
 d = Birne "Kiefern Sämling" 4 Stk  
 e = Süßkirsche (Prunus avium) 4 Stk  
 f = Zwetschge "Geisenheimer" 4 Stk  
 1 Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gem. DIN 18916, danach 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919



**Extensivgrünland** 4 Jahre zur Aushagerung 4-schürig, danach zweischürig, Mahd (1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt im Herbst) und Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, keine Pestizide  
 Entwicklungsziel: LRT 6510



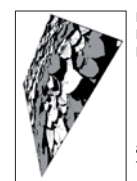
**Ansaat** nach den 4 Aushagerungsjahren mit Regiosaatgut Herkunftsgebiet 16/Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen/magere Flachlandmähwiesen, 1 Vegetationsperiode Fertigstellungspflege nach Angaben Saatguthersteller, danach wie Extensivgrünland



**Hochstaudenflur** alle 2 Jahre Mahd im Herbst und Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, keine Pestizide, bei Bedarf mechanische Neophytenbekämpfung  
 Entwicklungsziel: wie östlich angrenzende Ausgleichsfläche



Umgriff



DIPL.-ING. UNIV.  
 HELMUT RÖSEL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT

BRUNNENER STR. 12  
 86511 SCHMIECHEN  
 TEL/ FAX 08206/ 1873  
 e-mail roesel-ha@bayern-mail.de

Gemeinde Ettringen

Bebauungsplan "An der Hochstraße": **Pflege- und Entwicklungsplan** für Ökokontofläche

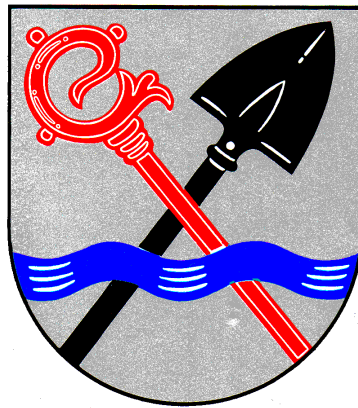
Fl.Nr. 2240/1 Gemarkung Ettringen

Stand 12.10.20 - M 1:500

# **GEMEINDE Ettringen**

---

## **LANDKREIS UNTERALLGÄU**



## **BEBAUUNGSPLAN "AN DER HOCHSTRASSE"**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 18.01.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "An der Hochstraße",  
Gemeinde Ettringen****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt im Südosten der Gemeinde Ettringen im unmittelbaren Anschluß an die bebaute Ortslage zwischen Hochstraße und Meisterweg. Im Süden befinden sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland, Koppel). Es befindet sich auf dem Areal kein Gebäudebestand.

**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 über die Hochstraße erschlossen, eine zusätzliche Anbindung erfolgt nur für Fußgänger bzw. Radfahrer von Osten über den Meisterweg, die ansonsten nur von Notfallfahrzeugen genutzt werden kann. Die innere Erschließung geschieht durch eine Ringstraße, die als Wohnstraße dimensioniert ist. Nur kurze gerade Stücke tragen dazu bei, die Durchfahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

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.

**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 im Innenbereich; 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 bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt 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 Erhalt bestehender Grünstrukturen und eine Ortsrandeingrünung.

## 6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

### Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	4.149,93 ha
Siedlung	312,84 ha
Verkehr	157,83 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.703,64 ha
Gewässer	39,47 ha

### **Einwohnerentwicklung**

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2003	3.382
2009	3.281
2015	3.380
2019	3.492

### **Bevölkerungsprognose**

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

Ausgangswert 2009 = 3.281 E (Einwohner)

Endwert 2019 = 3.492 E

Zahl der Jahre zwischen 2009 und 2019 = 10 Jahre ->  $3.492 : 3.281 = 1,06$

Ausgangswert 2019 = 3.492 E

Endwert 2029 =  $3.492 \times 1,06 = 3.716$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 224 Einwohnern in 10 Jahren, somit von **22 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 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

1.112 Wohngebäude (WG)

1.438 Wohneinheiten (WE)

### **Auflockerungsbedarf**

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 3.492 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 1.438 Wohneinheiten (WE)

$3.492 \text{ E} : 1.438 \text{ WE} = 2,42$  Einwohner pro Wohneinheit

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

Rechnerischer Bedarf:

$3.492 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 1.654 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 216 WE ( $1.654 - 1.438 \text{ WE}$ )

### **Erneuerungsbedarf**

Bestand:  $1.438 \text{ WE} : 1.112 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$

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 224 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 22 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von  $224 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 106$  Wohneinheiten

### **Zuwanderung**

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

### **Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	216 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	106 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	322 WE

### **Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

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

$322 \text{ WE} : 1,29 \text{ WE/WG} = 249 \text{ WG}$

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m<sup>2</sup> 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:

$249 \text{ WG} \times 650\text{m}^2 =$	16,2 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>4,1 ha</u>
<b>zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:</b>	<b>20,3 ha</b>
<b>aktuelle Flächenausweisung:</b>	<b>1,9 ha</b>

### **Flächenpotenziale und -verfügbarkeit**

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen konnten seitens der Gemeinde nicht erworben werden (Südwesten Ettringens) bzw. waren durch die landwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr gestaltbar (Südosten Ettringens), daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die

eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes ebenfalls im Süden Ettringens ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Es wurden sowohl für einige Einzel- als auch zusammenhängende 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 Ettringen noch vorgesehenen Flächen im Südwesten und Südosten anbetrifft, sind diese nach vielen dokumentierbaren Gesprächen und Verhandlungen bzw. aufgrund der Wachstumsentwicklungen bei einzelnen Landwirten nicht verfügbar. Auch mögliche Grundstücke in den Ortsteilen, die im Flächennutzungsplan als geeignet erschienen, konnten nicht erworben werden.

Grundlage der Beurteilung war der Flächennutzungsplan sowie Langepläne 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 verwirklichte Gebiet erscheint unter genauer städtebaulicher Entwicklung sogar besser geeignet, als die im Flächennutzungsplan dargestellten, aber nicht verwirklichtbaren Erweiterungsflächen. Es hilft, der in der Vergangenheit ungünstigen reinen West-Ost-Ausrichtung der Neubauentwicklung gegenzusteuern und dem Dorf durch die südliche Ausrichtung wieder die ursprüngliche haufendörfliche Struktur zu stärken und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

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 An der Hochstraße (17 Plätze) vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit rund 100 Bewerbern für die 17 Bauplätze gerechnet. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

**7. Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südöstlichen Ortsrand von Ettringen realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Am östlichen Rand befindliche Großgehölze bleiben außerhalb des Geltungsbereiches in Privatbesitz und werden erhalten. Die am Westrand bestehende Gehölzhecke bleibt als Eingrünung des Baugebietes ebenfalls erhalten. Die darin enthaltenen hohen Fichten sind bereits teilweise schief und werden auf Gründen der Verkehrssicherung entnommen, wobei die einschlägigen Bestimmungen zum Vogelschutz einzuhalten sind (Fällung nur vom 01.10. bis zum 28.2.).

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).

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft ist am Südrand südlich einer von Gehölzen freizuhaltenden Leitungstrasse eine weitere Grünfläche in Gemeindebesitz vorgesehen. Hier wird eine Streuobstwiese gepflanzt, die zum einen der Ortsrandeingrünung dient und zum anderen als Kompensationsfläche für zukünftige Vorhaben in das gemeindliche Ökokonto eingestellt wird. Die Sortenauswahl orientiert sich in diese Ökokontofläche wird auch die Leitungstrasse einbezogen, die als magerer Hochstaudensaum gestaltet wird und so den Lebensraumkomplex der Streuobstwiese ergänzt

**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.  $17.665\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 + 2.980\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 6.500\text{m}^2$  deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$  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	11.550m <sup>2</sup>
Fläche für Natur und Landschaft	3.300m <sup>2</sup> (inkl. Leitungstrasse)
öff. Verkehrsflächen/Stpl.	2.400m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen mit Wegen	2.200m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	19.450m <sup>2</sup>

**10. Ver- und Entsorgung**

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand 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 \_\_.\_\_.2021

