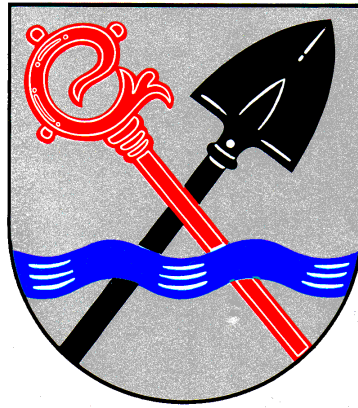


GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN 'ÖSTLICH DER LINDENRINGSTRASSE'

ORTSTEIL SIEBNACH

TEXTTEIL

Fassung vom 17.04.2023

Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" Gemeinde Ettringen, OT Siebnach
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 17.04.2023 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Siebnach der Gemeinde Ettringen, bestehend aus den Fl.Nrn. 155/1, 156, 94 und 145 (Teilflächen Lindenringstraße) sowie 167 (Teilfläche Feldweg), Gemarkung Siebnach, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.04.2023, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.04.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Areal wird dabei gemäß Darstellung in der Planzeichnung zonierte in die Teilbereiche WA1 und WA2.

2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

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. Außerdem wird ein Mindestwert für die GFZ festgesetzt.

WA1 (nur Einzelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,50 / mind. 0,1

WA2 (nur Doppelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,60 / mind. 0,2

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs. 6 Satz 2 BayBO und Wintergärten ist bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zugelassen sowie um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit 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) oder Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen (Hauptgebäude) als E

- H1 A** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
 Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß
 - Satteldach, Dachneigung 35°-45°
 - Kniestock max. 1,00m
 - Firsthöhe max. 9,00m

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

Haustypen (Hauptgebäude) als D

- H1 B** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
 Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß
 - Satteldach, Dachneigung 35°-45°
 - Kniestock max. 1,20m
 - Firsthöhe max. 10,00m

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

Die Haustypen H1 A und H2 A sind nur im WA1 zulässig, die korrespondierenden Haustypen H1 B und H2 B nur im WA2.

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) und Privatgrundstück

Firsthöhe:

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

4.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 550 m² und pro Doppelhaushälfte auf 320 m² festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

4.5 Abstandsflächen

Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

4.6 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bis maximal zur OK FFB zulässig.

Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses (z.B. Lichtgräben o.ä.) sind nur auf der straßenabgewandten Seite auf maximal der Hälfte der Wandlänge zulässig.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind für Hauptgebäude symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie z.B. Gauben, Vordächer, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen und andere Materialien zulässig (Glas, Zinkblech etc.).

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.

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° (H1a/b) 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 Ortgang 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. Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

5.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

5.4 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. Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Auf Flachdächern von Garagen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind außerdem als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung). Hier ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

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

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, also auch außerhalb der Ortsrandeingrünung.

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

Als Materialien sind Metallzäune (z.B. Stabgitter-) oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschendrahtzäune bis max. 1,0m.

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 AGBGB.

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

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe Baum, sog. 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.

7.4 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

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

Die Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten; Anzahl und Position der Bäume in der Planzeichnung gelten als Anregung und sind verschieblich; Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 unter 7.6.

7.5 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 1,5 m x 1,5 m
- eingestreut alle 10-15 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

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

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste 1.

7.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Haus-)Bäume und Sträucher

(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*)
 Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
 und weitere Rosenarten

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 Allgemeine Festsetzungen

Die Pflanzplanung für Flächen mit Pflanzbindung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial ist generell nachzuweisen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit des Wohngebäudes zu erstellen.

Als Fertigstellungstermin von Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes einzuhalten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft

8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

8.2 Ver-/Entsorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die kommunale Kläranlage, die die Abwässer aufnehmen kann.

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 Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

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

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kom-

Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" Gemeinde Ettringen, OT Siebnach
pressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln
sind nicht zulässig.

10. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Ettringen hat am 24.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 07.12.2022 in der Zeit vom 16.12.2022 bis 17.01.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 15.12.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 17.04.2023 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 17.04.2023 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am __.__.2023 ausgefertigt.

Gemeinde Ettringen, den __.__.2023

Sturm, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" wurde am __.__.2023 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 __.__.2023

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.

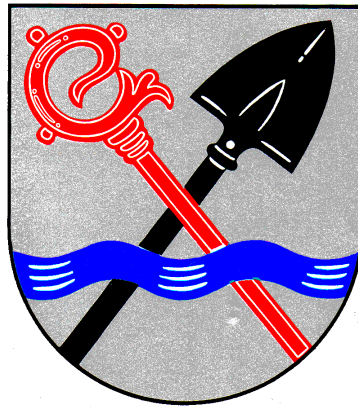
Denkmalschutz

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.



GEMEINDE Ettringen

LANDKREIS UNTERALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN 'ÖSTLICH DER LINDENRINGSTRASSE'

ORTSTEIL SIEBNACH

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.04.2023

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

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 hauptsächlichste 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 Ortsrandeingußung 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-

Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" Gemeinde Ettringen, OT Siebnach
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 ausgenützt. 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 -> $3.494 : 3.247 = 1,08$

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

Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" Gemeinde Ettringen, OT Siebnach
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

