

GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU



EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AUGSBURGER STRASSE 1a"

TEXTTEIL

Ettringen, Fassung vom 14.03.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG

zur Einbeziehung der Flurnummer 627 (Teilfläche) Gemarkung Ettringen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ettringen unter der Bezeichnung "Augsburger Straße 1a"

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt. Außerdem ist der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche festgesetzt.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 3 und 4 dieser Satzung.

§3 Festsetzungen zu den Gebäuden

Es wird die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt. Grenzgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Folgende bauliche Festsetzungen sind einzuhalten:

Bauliche Nutzung: II maximal 2 Vollgeschoße zulässig
-> II als EG + OG oder EG + DG

Dachform: geneigtes Dach, 15-25° für EG + OG
oder: geneigtes Dach, 35-45° für EG + DG

Oberkante Rohfußboden: max. 0,65m unterhalb Gehweghinterkante
Augsburger Straße in der Achse der Zufahrt

Für Überdachungen und untergeordnete Bauteile sind auch flachere Dachneigungen zulässig.

§4 Eingrünung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Sonstiges zur Grünordnung

Ortsrandeingrünung

Als Ortsrandeingrünung ist im dargestellten Bereich ein 5m tiefer Streifen mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier ist eine 2-3-reihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Fläche, Pflanzabstand 1,5x1,5m, mit drei bis vier eingestreuten Einzelbäumen (Standort variabel) zu pflanzen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind in diesem Bereich unzulässig; auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

Für die Artenauswahl, Pflanzqualitäten und Gestaltung wird auf die Pflanzliste des Unterallgäus im Anhang hingewiesen.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind durchgängige Sockel bei Einfriedungen unzulässig, zwischen Zaununterkante und Oberboden ist ein Abstand von mindestens 15cm vorzusehen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Auf Grundlage einer auszugleichenden Fläche von 675m² und eines in Ansatz gebrachten Kompensationsfaktors von 0,3 errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 205m².

Die Ausgleichsfläche wird auf der Fl.Nr. 1600 Gemarkung Ettringen durch den Antragsteller erbracht, hierzu ist eine Grünfläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt (außerhalb des VNP-Bereiches).

Als Maßnahmen kommen hier in Frage:

- Lagerungen von Grünschnitt und Mist aus dem Randbereich entfernen
- Aushagerung der Wiese (4-5 fache Mahd während der ersten 2 bis 3 Jahre, je nach Bedarf)
- Einsaat/ Mähgutübertragung (evtl. Feuchtwiesensaatgut); ggf. Mähgutübertragung von der Ökokontofläche der Gemeinde (FlNr 1597/2), falls diese Fläche schon wertvoll genug geworden ist
- nach der Aushagerung extensive Mahd - frühester Zeitpunkt abhängig vom Bestand, frühestens 15.6.
- abschnittsweise Stehenlassen von Altgrasstreifen für 1 Jahr.

Die Anlage der Fläche ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ein etwaig geforderter Pflege- und Entwicklungsplan für die Fläche ist dann im Zuge des Bauantragsverfahren der Behörde vorzulegen.

Sonstiges

- Befestigte Flächen sind zu minimieren und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst über belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen.

§5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungsatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ettringen, den

1. Bürgermeister

Siegel

Hinweise:

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 der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Auf das Merkblatt DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer wird hingewiesen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

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 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Anhang: Pflanzliste Unterallgäu

Bäume Wildgehölzpflanzung:

Feldahorn	Acer campestre	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	Carpinus betulus	(nicht auf tonigen Böden)
Wildapfel	Malus sylvestris	
Zitter-Pappel	Populus tremula	(Vorsicht Wurzelsprosse)
Vogelkirsche	Prunus avium	(Vorsicht Wurzelsprosse)
Wildbirne	Pyrus pyraster	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Mehlbeere	Sorbus aria	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Winterlinde	Tilia cordata	
Bergulme	Ulmus glabra	
Feldulme	Ulmus capinifolia	

Sträucher Wildgehölzpflanzung:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Liguster	Ligustrum vulgare	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Berberitze	Berberis vulgaris	wärmeliebend
Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Wildbirne	Pyrus pyraster	
Kreuzdorn	Rhamnus carthatica	
Hunds-Rose	Rosa canina	wärmeliebend
Sal-Weide	Salix caprea	
Roter Holunder	Sambucus racemosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	feuchtere Standorte

Sträucher, Auwald/feuchter Standort:

Waldrebe	Clematis vitalbe	
Faulbaum	Rhamnus frangula	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	

Gehölze, uferbegleitend:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	
Grau-Erle	Alnus incana	
Waldrebe	Clematis vitalbe	
Esche	Fraxinus excelsior	
Silber-Pappel	Populus alba	
Schwarz-Pappel	Populus nigra	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Silber-Weide	Salix alba	
Reif-Weide	Salix daphnoides	
Kopf-Weide	Salix viminalis	

Purpur-Weide	Salix purpurea
Grau-Weide	Salix cinerea
Weiden	Salix spc.

Einzelbäum-Pflanzungen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus capinifolia

Wichtige Anmerkungen:

Die Neuanlage von Wildgehölzhecken sollte aus möglichst unterschiedlichen, heimischen Gehölzarten und verschiedenen Strukturen bestehen.

Gestaltung der Wildgehölzhecke:

Es ist ein geschichteter Aufbau (Baum-, Strauch-, Krautschicht) anzustreben, d.h. nicht nur Sträucher, sondern auch Bäume (etwa im 10m Abstand) in die Hecke integrieren. Am Rande soll sich eine blühende Krautschicht entwickeln können.

Hecken sollten mindestens 3-reihig gepflanzt (Pflanz- und Reihenabstand 1,25-1,5m) und am Boden einschließlich eines Krautsaums eine Mindestbreite von 7 Metern erreichen. Im Verlauf der Hecke können schmalere oder gehölzfreie Abschnitte angelegt werden, die jedoch nicht länger als 10 Meter sein sollen.

Verwendete Arten:

Die zu verwendenden Pflanzenarten richtet sich immer nach den Standortverhältnissen und es sollten immer genügend fruchtende Gehölze (z.B. Wildobst) als Futterquelle für Vögel und Kleintiere mitgepflanzt werden.

Pflanzqualität:

Als Mindestgröße für Bäume ist die Qualität "leichte Heister, 1 x verpflanzt, 100-150" zu verwenden.

Für einzeln oder in Reihe stehende Bäume gilt als Mindestqualität "Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm"

Sträucher sind mindestens in der Größe 70-90 cm zu pflanzen.

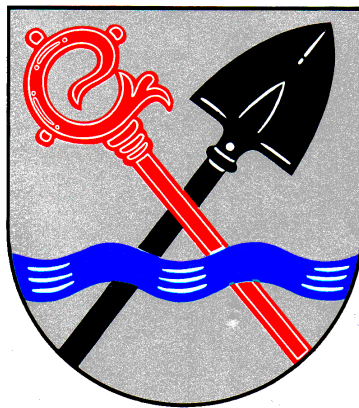
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG dürfen ohne spezielle Genehmigung oder Ausnahme in Bayern nur autochthone (nicht gebietsfremde Arten) Pflanzen angesiedelt werden. (Maßnahmen der Länder gegen die Florenverfälschung). Deshalb ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden.

(Quelle: Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu)

GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU



EINBEZIEHUNGSSATZUNG "AUGSBURGER STRASSE 1a"

BEGRÜNDUNG

Ettringen, Fassung vom 14.03.2022

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ettringen als Außenbereich dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Erlass der Einbeziehungssatzung gemäß der Vorgaben des § 13 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

Lage im Raum

Das überplante Areal liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Ettringen nördlich der Augsburgener Straße und östlich der in diesem Bereich querenden Bahnlinie. Vor allem östlich, südlich und südwestlich befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Ettringen mit dorftypischer Nutzungsmischung, auf den anderen Seiten grenzen uneinheitliche Bebauungsstrukturen oder die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Strukturen an. Auf der überplanten Parzelle befindet sich im Nahbereich der Augsburgener Straße bereits baulicher Bestand, der durch die vorliegende Planung ergänzt wird.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1640m², davon Baufläche (Baufenster) ca. 510m², Zuwegung ca. 200m², priv. Grünfläche (Gartenfläche) ca. 610m² mit Wiesenweg ca. 110m² und private Grünfläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung) ca. 210m².

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von der Augsburgener Straße her als private Verkehrsfläche durch den baulichen Bestand hindurch; darüber erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

Gebäude und Gestaltung

Mit der Neubebauung erfolgt eine Ergänzung der Ortslage im Rückraum der bestehenden Bebauung an der Augsburgener Straße, was den Ortsrand in diesem Bereich zusammen mit dem angrenzenden Bestand abrundet. Die Festsetzungen für Gebäude und Eingrünung sichern das Ortsbild.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als Rückraumfläche mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung keinen Grünbestand auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Da das überplante Gebiet dreiseitig an bauliche Strukturen angrenzt, ist nur nach Norden eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrund festgesetzt. Ein Teil der Fläche ist als private Grünfläche (Gartennutzung) festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ettringen umfasst die Einbeziehung einer bisherigen teilweisen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehöriger Garage zu ermöglichen. Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Be-

bauung unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen unmittelbar am Ort.

4. Städtebauliches Konzept

Der ländlichen Struktur und Ortslage angemessen, werden Nutzung und Bauweise auf ein Einzelhaus mit Garage beschränkt und die Geschosigkeit auf maximal 2 Vollgeschoße begrenzt. Eine entsprechende Eingrünung sorgt für die Einbindung des Baukörpers in die Landschaft; die Baugrenzen binden die Bebauung an den angrenzenden Bestand an und verhindern deren Hinausrücken.

5. Grünordnung

Bestand

Das neu überplante Areal ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Gehölzbestand. Die Wertigkeit entspricht daher dem Typ B, Kat. I: Ackerfläche und Intensivgrünland. Für die Überplanung werden 1.400m² aus der landwirtschaftlichen Fläche herausgenommen; die Zufahrtsfläche von ca. 195m² führt über den vorgelagerten privaten Bestand.

Ausgleichsregelung

Kompensationskonzept

überbaubare = auszugleichende Fläche: 675m²

sonstige Flächennutzungen:

Wiesenweg: 110m²

private Grünflächen 405m² (Gartenfläche)

private Grünflächen mit Pflanzbindung 210m² (Ortsrandeingrünung)

Erschließung als priv. Verkehrsfäche: 195m² (Bestand)

Fläche Bauparzelle (aus LWS entnommen): 1.400m²

gesamter Geltungsbereich Fl.Nr. 627: 1.595m²

Ausgleichsfläche Fl.Nr, 1600 205m²

Anmerkung: Der Wiesenweg wird nicht befestigt und dient der Zuwegung der nördlich angrenzenden Koppel.

Kompensationsfaktor

- geringe Dichte (GRZ nicht festgelegt, aber im Sinne der umliegenden Bebauung < 0,35,
- Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,30 als niedriger Wert; allein durch die Anlage einer privaten Grünfläche = Gartenfläche erfährt die Fläche eine Aufwertung, außerdem werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Kompensationsbedarf

675m² x 0,30 = ca. 205m²

Die berechneten 205m² Kompensationsbedarf werden seitens des Antragstellers auf der festgesetztem Fläche durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erbracht.

Die festgesetzten Pflanzbindungen auf der Bauparzelle tragen sowohl zu einer wirksamen Minderung des Eingriffs als auch zur angemessenen Einbindung der Baufläche in die Landschaft bei.

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 und das Befahren der Wege durch die Nutzer auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

6. Hinweise zum Verfahren nach §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 sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach §13 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 verzichtet (§10a Abs.1 BauGB).

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 Augsburger Straße.

8. Flächenübersicht

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

gesamter Geltungsbereich:	1.595m ²
Baufläche (Baufenster):	675m ²
Zuwegung (Bestand):	195m ²
priv. Grünfläche (Gartenfläche)	405m ²
Wiesenweg	110m ²
private Grünfläche mit Pflanzbindung	210m ² (Ortsrandeingrünung)
Ausgleichsfläche:	205m ²

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.

