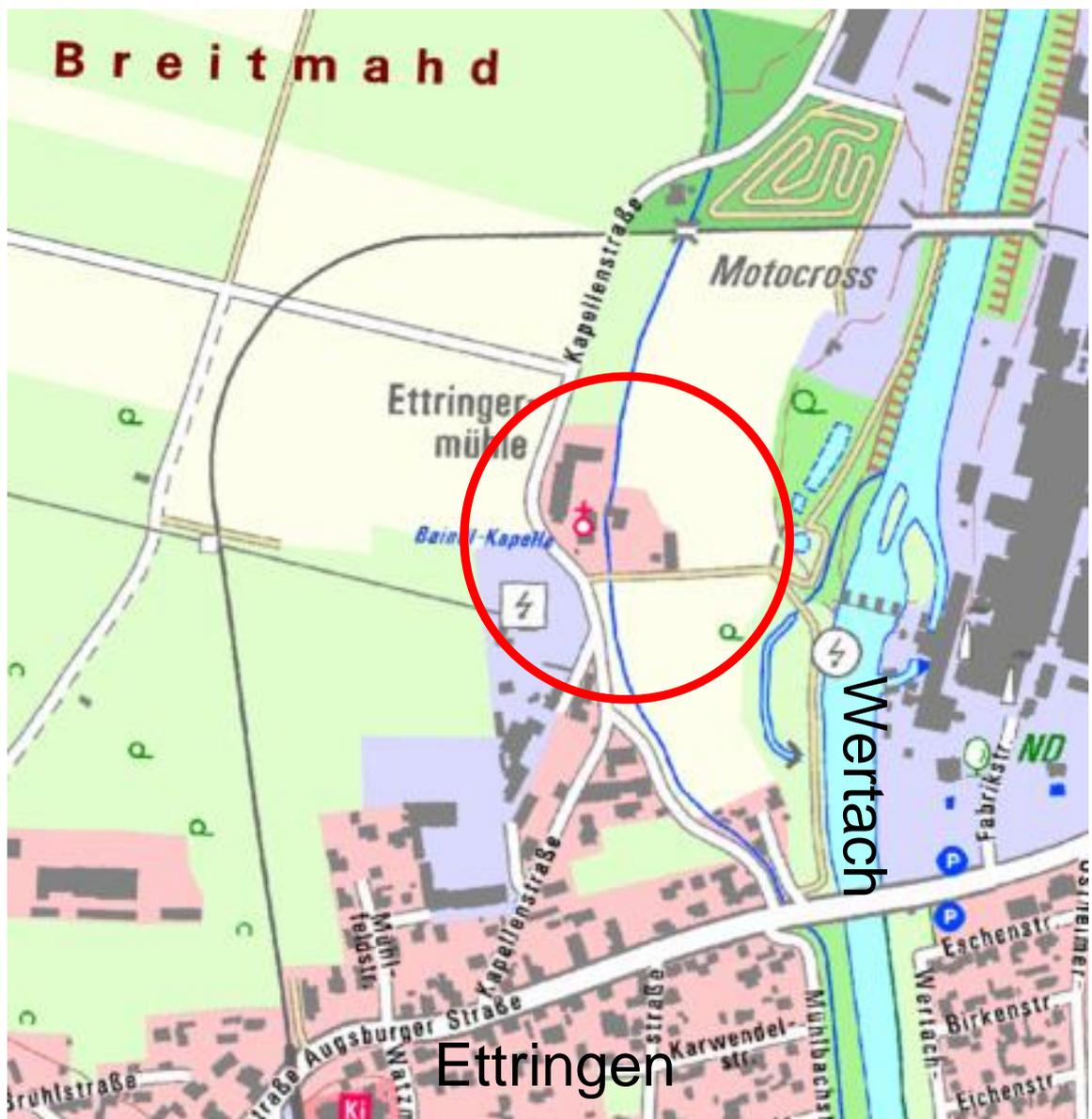


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk.
Ettringen – 1. Änderung“**

**Entwurf
vom 19.02.2024**

Gemeinde Ettringen



Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	4
B	Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	5
C	Festsetzungen durch Text (Satzung)	6
D	Begründung mit Umweltbericht	12
1	Lage, Bestand, Ausgangssituation	12
2	Historie	14
3	Planungsalternativen	14
4	Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben	15
5	Landesplanung	15
6	Flächennutzungsplan	15
7	Städtebauliche Gesichtspunkte	15
8	Art der baulichen Nutzung	16
9	Maß der baulichen Nutzung	16
10	Durchführungsvertrag	16
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung/Wasserrecht	16
12	Immissionsschutz	18
13	Artenschutz	18
14	Naturschutz/Grünordnung	19
14.1	Ausgangssituation	19
14.2	Grünordnerische Maßnahmen	20

14.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
15	Denkmalschutz	24
16	Umweltbericht	24
16.1	Einleitung	24
16.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	25
16.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	27
16.4	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	27
16.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	29
16.6	Monitoring	29
16.7	Zusammenfassung Umweltbericht	29
17	Bodenversiegelung	30
18	Planungsstatistik	30
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	30
20	Bestandteile Bebauungsplan	31
21	Anlagen	31
22	Verfasser	31

A **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 27.11.2023 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Ettringen ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

In der Sitzung vom 19.02.2024 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom bis einschließlich..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Ettringen ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Die Gemeinde Ettringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk. Ettringen – 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ettringen, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt (Teile A, B, C, D), den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Ettringen, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

(Siegel)

B Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

Siehe gesonderte Planzeichnung in der Fassung vom 19.02.2024, im M 1:1000 (Original DIN A3)

C Festsetzungen durch Text (Satzung)

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk. Ettringen – 1. Änderung“** als Satzung.

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich

Es gilt die von dreierarchitektur GmbH, Kirchberg 7, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Zeichnerischer Teil B), die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen durch Text (Teil C) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 19.02.2024 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372“, Gemk. Ettringen – 1. Änderung, Gemeinde Ettringen bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 19.02.2024 liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk. Ettringen – 1. Änderung“, Gemeinde Ettringen ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil B).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (3) Innerhalb des MI sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe.

Innerhalb des MI sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- (4) Innerhalb des MI sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen bis 40 m² Grundfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in den Ausgleichsflächen sind diese Anlagen nicht zulässig.
- (3) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- (4) Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) gilt als Höchstgrenze.
- (5) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung 11,0 m üNHN.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

- (6) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf max. 577,45 m üNHN betragen. Ein Abweichen um 0,20 m nach oben oder unten ist zulässig.

§ 4 Bauweise

- (7) Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 6 Ortsgestalterische Festsetzungen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:
- Pultdach (PD), zulässige Dachneigung max. 10°
Ein Abweichen um 3° nach oben oder unten ist zulässig.
- (2) Eingangs-/Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt.

- (3) Zur Dacheindeckung sind rote, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
- (4) Die Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude muss entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verlaufen. Nebenanlagen sind davon freigestellt.
- (5) Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche der Kapellenstraße sind mit einer max. Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt diese Festsetzung nicht. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist generell ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Als Materialien sind nur Maschendraht-, Metallstab- oder Holzstaketenzäune zulässig.
- (6) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- (7) Aufschüttungen sind bis max. 20 cm über das mittlere Höhenniveau der Fahrbahn der Kapellenstraße zulässig. Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig.
- (8) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (9) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Werbefahnen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 7 Artenschutz

Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wie folgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung durchzuführen:

- V1** Amphibien- und Kleinsäugerschutz: Lichtschächte, Treppengänge und Gullys sind durch feinmaschige Abspannungen (Gitter: Maschenweite 3-4 mm oder Lochblech: Löcher 3 mm), durch bündig aufgelegte Glas- oder Kunststoffplatten oder überhöhten Rändern zu sichern, um das Hineinfallen von Kleinsäugern und Amphibien zu verhindern. Alternativ können diese Bauelemente auch mit einer Aufstiegshilfe versehen werden.
- V2** Bauzeitenbeschränkung (zum Schutz angrenzender Gehölzbestände): Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Auf das Fäll- und Schnittverbot von Bäumen nach § 39 BNatSchG im Zeitraum von 1. März bis 30. September wird hingewiesen.
- V3** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012).

Bei der künstlichen Beleuchtung im Außenbereich ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Strahler/ Leuchten zu achten, insbesondere der Verwendung von warmem Licht. Wenn möglich, sind für die Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder zu verwenden. Die Beleuchtung von Bäumen, Sträuchern und Teichen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

§ 8 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:

- (1) Ausgleichsfläche A: Zweckbestimmung „Mesophile Gebüsche/Hecken“
Fläche: 752 m², Grundstück Teil von Flur-Nr. 374/2 Gemarkung Ettringen.
 - Innerhalb der Fläche ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung eine mind. 5-reihige Feldhecke mit Sträuchern der Artenliste „Bäume und Sträucher“ gemäß § 9 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m.
 - Innerhalb der Fläche sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung mind. 9 Bäume der Artenliste „Bäume und Sträucher“ gemäß § 9 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort darf innerhalb der Fläche geringfügig verschoben werden.
 - Die Restflächen sind mit einer auf den Standort bezogenen autochthonen Regio-Gras-/Kräutermischung (50 %/50 %) anzusäen und extensiv zu unterhalten: 2 –malige Mahd pro Jahr mit Mähgutbeseitigung.
 - Die Bepflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu schützen.
- (2) Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, auszuführen.
- (3) Es darf nur autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 verwendet werden (Ausnahme bei Obstbäumen). Es darf nur Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 verwendet werden.
- (4) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 Grünordnung

- (1) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 3 Laubbäume und eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder „Obstbäume“ mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu unterhalten.
- (2) An der westlichen Fassade der Gewerbehalle sind im Abschnitt zwischen dem nördlichsten „Baum zum Erhalt“ und der Nordwestecke der Gewerbehalle drei Kletterpflanzen (Solitärpflanzen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (4) Es darf nur autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 verwendet werden (Ausnahme bei Obstbäumen). Es darf nur Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 verwendet werden.

Artenliste „Obstbäume“

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm 2-3 x verpflanzt, StU 12-14

Äpfel:

Adersleber, Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danzinger, Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Fondsberger Reviette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop oder andere altbewährte Lokalsorten

Birnen:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Stuttgarter, Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler oder andere altbewährte Lokalsorten Mirabellen, Renekloten, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

Artenliste „Bäume und Sträucher“

Bäume: Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 16 - 18 cm

Wuchsklasse I – über 20 m Höhe:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Wuchsklasse II - bis 20 m Höhe:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Winter-Linde	Tilia cordata
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster

Sträucher: Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen	Rosa spec. (z. B. R. canina, R. rubiginosa, R. glauca)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Solitär im Container, Höhe 80 – 100 cm

Selbstklimmer (ohne Rankhilfe)

Wilder Wein	Parthenocissus ticuspidata „Veitchii“
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Efeu	Hedera helix

Ranker (mit Rankhilfe)

Waldrebe

Clematis vitalba

§ 10 Bodenschutz

Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine oder dergl.) zu versehen.

§ 11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten (vgl. Begründung).

§ 12 Teilaufhebung und Ersatz rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Überschneidungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk. Ettringen, Gemeinde Ettringen wird der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372, Gemk. Ettringen, Gemeinde Ettringen durch vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben und ersetzt.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen:

- (1) Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu unverzüglich zu verständigen.
- (2) Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.

D Begründung mit Umweltbericht

1 Lage, Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ettringen und wird als „Ettringer Mühle“ bezeichnet. Das Plangebiet umfasst das Grundstück südlicher und nördlicher Teil von 374/2 der Gemarkung Ettringen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Frey). Seit Inkrafttreten des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Flurstücke in dem Bereich neu geordnet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kapellenstraße“.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf (ohne Ausgleichsfläche A). Das Gelände ist in West-Ost-Richtung nahezu eben, liegt gegenüber der Kapellenstraße ca. 0,8 m vertieft, nach Norden fällt es leicht ab.

Das Plangebiet wird im Osten durch ein ca. 10,8 m breites uferbegleitendes Gehölz, Ausgleichsfläche der Firma Lang (ÖFK-Nr. 62463), begrenzt. Im Übrigen wird das Plangebiet als Ackerland genutzt.

Im Süden grenzt der Bestandsbetrieb der Zimmerei an, welcher in einem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wurde (Rechtskraft 07.04.2022).

Weiter im Osten befindet sich der Mühlbach ein Gewässer III. Ordnung, im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) und die Bahnanlage (Industriegleise) an. Die Wertach fließt ca. 300 m östlich parallel zum Mühlbach. Weiter nach Norden gelangt man über die Kapellenstraße zum Wertstoffhof und zur Kläranlage. Im Westen wird das Plangebiet von der Kapellenstraße begrenzt.

Abb 1: Übersicht Luftbild (Quelle Bayernatlas), Plangebiet Fl.-Nr. 374/2



Abb 2: Blick von Norden auf das Plangebiet mit dem bestehenden Zimmereibetrieb im Hintergrund, links Uferbegleitgehölz der bestehenden Ausgleichsfläche Fa. Lang



Abb 3: Blick von Westen auf die Ausgleichsfläche A - Teilräumlicher Geltungsbereich 2



2 Historie

Die Ettringer Mühle gehört mit zu den ältesten Ansiedlungen in Ettringen. Bereits im Jahre 1280 wird sie urkundlich erwähnt. Sie umfasste insgesamt den heutigen Gebäudekomplex der Kapellenstraße 26/28/30/32. Die Mahlmühle teilte sich in den eigentlichen Mühlenbau, dessen Haus schon über 250 Jahre alt sein dürfte, mit einem herrlichen alten Walmdach und dem Wohnhaus. Die alte Mühle wurde im Juni 1980 abgebrochen und an seine Stelle zwei Garagen gebaut. Der geräumige Hof wurde auf der westlichen Seite von den landwirtschaftlichen Gebäuden, also Stallungen und Scheune begrenzt. Das Wasser erhielt die Mühle aus einem Kanal, der mit der Wertach oberhalb in Verbindung stand. Als man die Korrektur des Flusses durchführte, wurde der Kanal flussaufwärts verlängert und der jetzige Abzweig am Oberen Wehr geschaffen.

Abb 4: Mühle mit Baidl-Kapelle im Vordergrund um 1957



1910 brannte das Wohnhaus der Mühle ab. 1913 wurde der landwirtschaftliche Teil der Mühle verkauft. Und als 1910 das elektrische Licht im Dorfe Einzug hielt, da versprach man sich von der Stromerzeugung mehr Geld als vom alten Mahlbetrieb.

Also baute der Mühlenbesitzer eine Turbine ein, um selbst elektrischen Strom zu erzeugen. Diese Turbine läuft heute noch. (Quelle: www.ettringen.info, Dr. Martin Kleint)

In den vergangenen Jahren wurde auf der Südseite ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet.

3 Planungsalternativen

Durch die Nachfolgenutzung der ehemaligen Mühle durch einen Zimmereibetrieb konnte der Standort der „Ettringer Mühle“ gesichert werden Die nun gegenständliche Betriebserweiterung ist nur an dem Bestandsstandort und nur in nördlicher Richtung möglich, weshalb es keine Planungsalternativen gibt.

4 Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben

Der Vorhabenträger betreibt seit ca. einem Jahr einen Zimmereibetrieb an dem Standort. Die Gemeinde möchte den Betrieb zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort halten und weitere Entwicklungsmöglichkeiten einräumen.

Der Zimmereibetrieb benötigt für die Standortsicherung und weitere Entwicklung den Neubau einer Kalthalle. Diese dient als Lagerhalle und Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge. Die Kerndaten des Vorhabens sind (vgl. auch Vorhaben- und Erschließungsplan):

Spannweite Halle ca. 18 m, Breite ca. 30 m, mit umlaufenden Dachüberstand, Pultdach mit max. 10° Neigung, PV-Anlage auf dem Dach, Fassade wie Bestandsbetrieb mit Blechfassade und Sandwichpaneelen.

Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsbestand an. Durch die Planung sollen auch die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

5 Landesplanung

Ettringen ist gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans als Kleinzentrum eingestuft. Konkrete Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind vorliegend nicht zu berücksichtigen. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere das Ziel Bl.1.4 des Regionalplans wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens und dem funktionalen Zusammenhang mit dem Siedlungsbestand sind keine Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele zu erkennen.

6 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als mögliche Räume für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Ferner sind diese Flächen als „Flächen für den besonderen Schutz des Grundwassers und zur Biotopvernetzung“ dargestellt. Im Süden grenzt unmittelbar eine „Gemischten Baufläche“ mit Ortsrandeingrünung an (Bestandsbetrieb). Die gegenständig geplante Ausweisung einer weiteren „Gemischten Baufläche“ widerspricht den Darstellungen des FNP, weshalb der FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert wird.

7 Städtebauliche Gesichtspunkte

Zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung werden nur insoweit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 12 Abs. 3 BauGB getroffen, um das Einfügen der zukünftigen Bebauung sicherzustellen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem ländlichen Charakter und dem Vorbild der ehemaligen „Ettringer Mühle“, die an der besagten Stelle einen Querbau vorsah (vgl. Abb. 4). Die Anordnung der neuen Gebäude greift die historische Ausprägung eines Winkelhofes auf.

Die Anordnung der Kalthalle in Verlängerung der bestehenden Zimmerei ist aus funktionalen Gründen unwirtschaftlich. Zudem würde die Zimmerei immer weiter nach Norden verlängert, was zu einer eher ungünstigen, schlauchartigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Untergeordneten baulichen Anlagen wie Eingangs-/Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von der festgesetzten Dachform mit

Dachneigung im Sinne einer größeren Flexibilität freigestellt. Nähere Festlegungen trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel unzulässig und wenn Einfriedungen errichtet werden, diese kleintiergänglich auszubilden.

8 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben stellt eine Betriebserweiterung dar. Der Standort an sich wird durch Wohnen und Gewerbe charakterisiert. Infolgedessen wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das Plangebiet ist aufgrund seines Grundstückszuschnitts sowie der allgemeinen Verträglichkeit im Kontext mit dem Umfeld nicht geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Es wären unlösbare Nutzungskonflikte sowie eine mangelnde Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation zu erwarten.

9 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des Bestandsbetriebes wird bei der vorliegenden Erweiterung in etwa beibehalten. Die max. zulässige Firsthöhe der Kalthalle liegt nicht über der bestehenden Firsthöhe der Bestands-Zimmerei.

Die Baugrenzen schließen nach Süden an die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Lediglich im Osten wird zur Freihaltung des 10 m breiten Uferschutzgehölzes die Baugrenze auf 11,8 m zurückgesetzt.

Damit die Grundstücke in der Ortsrandlage noch ausreichend Freiflächen/Grünflächen aufweisen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Nutzung, zur Fassadengestaltung, bzgl. der Ver- und Entsorgung und der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens getroffen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung/Wasserrecht

Das Plangebiet wird über die Kapellenstraße erschlossen. Das Ortsschild befindet sich auf Höhe der südlich gelegenen Baidl-Kapelle. Orts auswärts gilt Tempo 60 km/h.

Eine Abwasserentsorgung ist für die Kaltlagerhalle nicht erforderlich.

Die Wasserversorgung ist gesichert, ebenfalls die Löschwasserversorgung (Hydrant am Grundstück und angrenzender Mühlbach). Auf dem Grundstück ist ein Hausanschluss für die Wasserversorgung vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das anfallende Dachwasser bzw. Wasser von befestigten Hofflächen muss auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dies wurde im Rahmen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes gutachterlich untersucht. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. 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. Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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.

Vorliegend sind keine Altablagerungen o. Ä. bekannt. Für den Fall, dass bei den im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens durchzuführenden Erdarbeiten (z.B. Erstellen von Fundamenten, Unterbau für Bodenplatten und Stellplätze, Entwässerungseinrichtungen etc.) schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen festgestellt werden, sind unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Unterallgäu (SG 31, Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind sodann von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Gemäß Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes sind in dem Bereich keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Lage des Vorhabenbereichs am Mühlbach und der teilweisen Lage im wassersensiblen Bereich können hier jedoch bei sehr großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Anlagen im 60-Meter-Bereich des Mühlbachs der Wertach: Sofern im 60-Meter-Bereich des Mühlbaches der Wertach Anlagen errichtet werden sollen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind diese ggf. wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflichtigkeit ist mit dem Landratsamt Unterallgäu abzuklären. Für eine Genehmigung sind dann prüffähige Planunterlagen nach der WPBV in 3-facher Ausfertigung mit einem schriftlichen Antrag auf Anlagengenehmigung beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen, wie z. B. die Zufahrten, Stellplätze sind zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung der Kanalisation in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Vorsorglich wird auf die im Plangebiet verlaufende 1-kV-Kabelleitungen der LEW verwiesen. Weiterhin befinden sich ein wenig außerhalb des Geltungsbereichs mehrere 20-kV Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Sollten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Telefon: +49 251 788777701. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Aus brandschutztechnischen Gründen wird auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

12 Immissionsschutz

Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen in einem „allgemeinen Wohngebiet“ liegen südlich in einer Entfernung von ca. 200 m. Hier sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorliegend wohnt der Betriebsinhaber auch am Betriebsstandort. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme ist demnach vorliegend gewährleistet. Ggf. entstehende Lärmkonflikte im Gebiet kann der Vorhabenträger selbst bewältigen.

Die Kapellenstraße ist eine untergeordnete Erschließungsstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Die Straße weist keine überörtliche Bedeutung auf. Die Verkehrslärmimmissionen der Kapellenstraße auf das Mischgebiet sind als nicht erheblich einzustufen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind hinzunehmen.

13 Artenschutz

Wesentlich für die ökologische Wertigkeit sind die benachbarten Gehölzbestände vor allem der uferbegleitende ca. 10,8 m breite Gehölzbewuchs am Mühlbach. In den Bestand wird nicht eingegriffen, ein kleiner Teil des Gehölzbewuchses wurde jedoch in der Vergangenheit beseitigt.

Die auf dem Grundstück befindlichen zwei Eschen stellen augenscheinlich keine Biotopbäume dar (Baumhöhlen, Spaltenquartiere etc. sind nicht zu erkennen), sie werden als zu erhalten festgesetzt.

Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können bei allen Vogelarten dadurch ausgeschlossen werden, dass Baumfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen (wie ohnehin auch nach § 39 BNatSchG vorgeschrieben).

Aufgrund der Lage am äußeren Rand der Ortschaft und angrenzend an geschützte Biotope wird auf Art. 11a Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen BayNatSchG hingewiesen. Bei der künstlichen Beleuchtung im Außenbereich ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Strahler/ Leuchten zu achten, insbesondere der Verwendung von warmem Licht. Wenn möglich, sind für die Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder zu verwenden. Die Beleuchtung von Bäumen, Sträuchern und Teichen sowie die

Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer wird auch der Amphibien- und Kleinsäugerschutz in der Satzung geregelt: Lichtschächte, Treppengänge und Gullys sind durch feinmaschige Abspannungen (Gitter: Maschenweite 3-4 mm oder Lochblech: Löcher 3 mm), durch bündig aufgelegte Glas- oder Kunststoffplatten oder überhöhten Rändern zu sichern, um das Hineinfallen von Kleinsäugern und Amphibien zu verhindern. Alternativ können diese Bauelemente auch mit einer Aufstiegshilfe versehen werden. Durch die benachbarten Biotope können schnell die verschiedensten Tierarten in den Siedlungsbereich einwandern. Einmal in den Lichtschacht, Gully oder Kellertreppe gefallen, müssen die Tiere unentdeckt über die Zeit qualvoll verhungern oder verdursten. Konkrete Tipps für den Bauherrn können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen durch die Ausweisung von Bauflächen müssen ausgeschlossen werden. Hierbei sind auch Punkte, wie Vermeidung von Lichtverschmutzung zu betrachten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird deshalb im Bebauungsplan geregelt, dass durch drei Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände entstehen können. Die Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3) beziehen sich auf die Vermeidung von Amphibienfallen und den Kleinsäugerschutz, die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten und dem Vermeiden von Lichtverschmutzungen.

Die Bewertung der Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

14 Naturschutz/Grünordnung

14.1 Ausgangssituation

Mit der vorliegenden Planung werden erstmals bisherige Freiflächen als Mischgebiet überplant. Die Freiflächen werden aktuell landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Vegetationsbestände sind nur entlang des Mühlbaches vorhanden, die außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches liegen. Es handelt sich dabei um ein Uferbegleitgehölz mit vorwiegend Schwarzerlen, Eschen, Traubenkirschen, Ahorn, Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Schlehe und Weiden. Der Gehölzstreifen wird als Biotopteilflächen Nr. 7829-1034-001 „Galerieauwald am Mühlbach im NO-Teil von Ettringen“ geführt und stellt eine Ausgleichsfläche der Firma Lang (ÖFK-Nr. 62463 – Neubau Bahnanschluss Ettringen) dar. Die zugewiesene Breite beträgt 10,8 m. Im südöstlichen Bereich wurde versehentlich ein kleiner Teilbereich (178 m²) im Zuge vorangehender Baumaßnahmen entfernt. Die gilt es zu bewerten. Durch den Vorhabenträger ist der außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil der entfernten Ausgleichsfläche zum Bahnanschluss der Firma Lang wieder in den Ausgangszustand zurückzuführen, d. h. wiederherzustellen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 178 m² – 66 m² = 112 m². Die verbleibenden 66 m² der Ausgleichsfläche, die vorliegend überplant werden, werden bilanziert und können im Bereich der Ausgleichsfläche A wiederhergestellt werden. Der Teilbereich wird innerhalb der Fläche abgegrenzt, so dass klar ersichtlich ist, dass der Eingriff in der Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 wiederhergestellt wird.

14.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zur weiteren Eingrünung des Baugebietes werden Laubbäume und Strauchgruppen als zu pflanzen festgesetzt. Die 2 Eschen (H ca. 15 m, D= ca. 7 m) im Westen des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

Eine Eingrünung nach Westen ist durch die beiden bestehenden Eschen teilweise schon vorhanden. Eine weitergehende Wildstrauchbepflanzung im Westen wurde geprüft. Durch die vorliegende städtebauliche Situation wird bereits auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft geachtet wird. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in einer nur unbedingt notwendigen Größe gefasst, so dass der Raum zw. östlichem Uferschutzstreifen und der Straße optimal ausgenutzt wird. Das Vorhaben kann nicht verkleinert werden, da die betrieblichen Abläufe sonst nicht sichergestellt werden können. Eine Verkleinerung zugunsten einer Wildstrauchbepflanzung scheidet deshalb aus. Zudem ist der möglich begrünbare Bereich nur sehr kurz. Zur Verbesserung der Eingrünung kann jedoch eine Fassadenbegrünung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes beitragen. Es wird deshalb festgesetzt, dass in dem Bereich eine Fassadenbegrünung mit 3 Kletterpflanzen (Solitärpflanzen) zu erfolgen hat.

Durch den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche von 0,15 m wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

14.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

14.3.1 Herangehensweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- Durch die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 339 m² großen Ausgleichsfläche „Auwald typischen Feldgehölz mit extensiver Wiese“ ist diese an anderer Stelle nachzuweisen. Die Ausgleichsfläche wurde noch nicht angelegt.
- Das Vorhaben überplant einen 66 m² großen Teilbereich der ca. 20 Jahre alten Bestands - Ausgleichsfläche der Firma Lang (ÖFK-Nr. 62463 – Neubau Bahnanschluss Ettringen). Die Fläche wird in der Ausgleichsfläche A im Norden Grundstück Fl.-Nr. 374/2 nachgewiesen.
- Der Ausgleich für den Eingriff Vorhaben Kalthalle werden ebenfalls in der Ausgleichsfläche A im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 374/2 nachgewiesen.

Eingriff und Ausgleich sind unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] zu ermitteln.

Nachdem die im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche nach dem „alten“ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 berechnet wurde, wird diese Fläche vorliegend in gleicher Größe übernommen und ersatzweise im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 374/2 bereitgestellt.

14.3.2 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 1 Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung - Bewertung der flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume						
Biotop-/Nutzungstypen	Bewertung in WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Planungsfaktor (Max. 20 %)	Kompensationsbedarf
Gewässerbegleitendes Gehölz Mühlbach: B 112 Mesophile Gebüsche/Hecken	10	hoch	1,0	66	0 %	660 WP
Eingriffsfläche MI: A 11 Intensivacker	2	hoch	0,8	1388	5 %	2.638 WP
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP)						3.298 WP

Zzgl. Summe Kompensationsbedarf in m² für überplante Ausgleichsfläche (rechtskräftiger B-Plan)	339 m²
--	--------------------------

Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet auch die Ausgangssituation der Fläche und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Es handelt sich gegenwärtig um einen intensiv bewirtschafteten Acker (A 11). Entsprechend ist dies als Bestandskategorie I mit 2 Wertpunkten (WP) zu bewerten.

Der Beeinträchtigungsfaktor durch das Vorhaben ist durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, wobei insgesamt ein Faktor von 0,8 heranzuziehen ist (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit bis max. GRZ 0,8). Dies entspricht der maximalen versiegelten Fläche in Abhängigkeit der gesamten Flächengröße. Daher lässt sich eine hohe vorhabenbezogene Wirkung festhalten.

Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden. Eine Reduzierung des Eingriffes um bis zu maximal 20 % ist als sogenannter Planungsfaktor erzielbar. Im vorliegenden Fall werden als Reduzierung des Eingriffes die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Ausstattung mit PV-Anlagen gewertet, der Planungsfaktor wird mit 5 % festgelegt. Für den Eingriff in das Uferbegleitgehölz wird aufgrund der Entwicklungszeit (mind. 20 Jahre alt) kein reduzierender Planungsfaktor gewertet. Ebenso für die ersatzweise bereit zu stellende Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen B-Plan. Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. **3.298 Wertpunkten (WP) zzgl. 339 m² für überplante Ausgleichsfläche** bereitzustellen.

14.3.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des Grundstücks nördlicher Teil von Fl.-Nr. 374/2 der Gemarkung Ettringen und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff.

Die gegenwärtige Nutzung ist intensiv genutzter Acker (A11), am Mühlbach erstreckt sich eine 10,8 m breites Uferbegleitgehölz (Ausgleichsfläche der Firma Lang). Nach dem Bayerischen Leitfaden sind zwei Wertpunkte für den Acker anzusetzen. Für die Umsetzung

der im Nachfolgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden nur die intensiv genutzten Ackerflächen herangezogen.

In Anlehnung an die örtlichen Begebenheiten wird als Maßnahme die Entwicklung eines B112 Mesophile Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) auf der Ausgleichsfläche A angestrebt. Diese ist gemäß Biotopwertliste mit 10 Wertpunkten einzustufen.

Um das ökologische Entwicklungsziel Mesophile Gebüsche/Hecken zu erreichen, ist die randliche Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) vorgesehen. Als Maß für das zulässige geringfügige Verschieben der zu pflanzenden Bäume wird ein Maß von 5,0 m verstanden.

Die festgesetzte Bepflanzung verstärkt somit das bestehende Uferbegleitgehölz am Mühlbach. Im Weiteren erfolgt die Bepflanzung randlich, so dass in der Mitte ein geschützter „Kern“ als extensiv genutzte Wiese geschützt ist. Die verbleibende Fläche nach Süden kann noch landwirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf Düngung grundlegend zu verzichten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

Auf die Einhaltung eines entsprechenden Sichtdreieckes auf die privaten Bahnanlagen ist bei der Bepflanzung zu achten.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann von einer intensiven ökologischen Aufwertung der betroffenen Fläche ausgegangen werden. Neben der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt können auch langfristige ökologische Vernetzungen geschaffen werden. Jegliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mindelheim umzusetzen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich des Zwecks des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die festgesetzten Maßnahmen sind rechtlich zu sichern sowie an das Landesamt für Umwelt zu melden. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Zusätzlich ist die Fläche an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Tab. 2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Grundzustand Maßnahme in WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Ausgleichsmaßnahme in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
Ausgleichsfläche A: B112 Mesophile Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	0	10	Intensivackerland (A11)	2	413	3.298 WP
Erbrachter Ausgleich in Höhe von							3.298 WP

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit in WP

Erbrachter Ausgleich in m² für überplante Ausgleichsfläche (rechtskräftiger B-Plan)	339 m²
Erbrachter Ausgleich in m² auf Ausgleichsfläche A	413 m² + 339 m²= 752 m²

Bei den 752 m² Ausgleichsfläche A werden die 66 m² der Ausgleichsfläche zum Bahnanchluss der Firma Lang abgegrenzt, so dass klar ersichtlich ist, dass der Eingriff an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 wiederhergestellt wird.

Ein Abschlag aufgrund einer evtl. langen Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen Mesophile Gebüsch > 25 Jahre bis zum Erreichen des Endzustands ist vorliegend nicht anzuwenden, da das verloren gegangene Uferbegleitgehölz jünger als 25 Jahre war.

Auf der Ausgleichsfläche A erfolgt eine Aufwertung gegenüber dem bestehenden Intensivacker, so dass der planungsbedingte Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

14.3.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Tab. 3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Verbot tiergruppenschädigender Zaunsockel
Boden/Wasser	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Maßnahmen zur Niederschlags-/Oberflächenwasserbeseitigung Aussetzen der Dünggeeinträge durch Nutzungsänderung Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen
Fläche	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Klima und Luft	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen Regenerative Energiegewinnung (PV)

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein nutzungsbedingtes Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Einschränkungen für Werbeanlagen Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen
Mensch	Keine Maßnahmen
Sach- und Kulturgüter	Keine Maßnahmen

15 Denkmalschutz

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmalfunde wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter verwiesen.

16 Umweltbericht

16.1 Einleitung

Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Es handelt sich vorliegend um die Neuausweisung eines Mischgebietes am Ortsrand von Ettringen an einem bereits baulich genutzten Standort. Im Weiteren wird auf das Kapitel „Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben“ verwiesen.

Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen notwendig.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Die Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als mögliche Räume für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Es erfolgt durch die Mischgebietsausweisung ein geringer Eingriff in die naturschutzfachlich bedeutenden Flächen, jedoch sind diese aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Anordnung der Ausgleichsflächen entspricht den Vorgaben des FNP in vollem Umfang.

16.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten kaum visuelle Anreize für die Naherholung. Prägend sind die randlichen Vegetationsstrukturen. Die flankierenden Wegebeziehungen werden aufrechterhalten.

Immissionsbelastungen in Form von Gerüchen, Lärm- und Staubimmissionen, von der Mischgebietsnutzung ausgehend auf schützenswerte Nutzungen in der näheren Umgebung, liegen nicht vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Durch das Plangebiet sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG betroffen oder beeinträchtigt. Europäische Schutzgebiete (FFH – und SPA-Gebiete) des Netzes Natura 2000 werden gemäß § 33 und § 34 BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Plangebiet befinden sich am Mühlbach Vegetationsbestände, vgl. hierzu Kapitel „Grünordnung“.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt jedoch nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion für Tierarten.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist nicht versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Flächen noch weitgehend vorhanden. Mit der erweiterten Überbauung kommt es zu weiteren Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Nach Auskunft der Ingenieurgeologischen Karte Bayerns M 1:25.000 sind im Plangebiet bindige Lockergesteine wechselnd mit nicht bindigen Lockergesteinen als Ton, Schluff, Sand, Kies - teils kleinräumig wechselnd – anzutreffen.

Im Zuge der Aufstellung des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Bericht Nr. 21061, „Neubau einer Zimmerei mit Wohngebäude“ in Ettringen, Schirmer Ingenieurgesellschaft Ulm vom 18.08.2021). Dabei wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 5) mit Tiefen zwischen 2,7 m und 5,0 m und eine schwere Rammsondierung (DPH A) niedergebracht. Die Schichtenfolge ist wie folgt festzustellen:

- Mutterbodenschicht/Auffüllungen aus meist sandigen bis stark sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen angetroffen; unterschiedliche Tiefen.
- Decklehme, die als sandige bis stark sandige Schluffe mit einer weichen bis weich - steifen Konsistenz anzusprechen sind. Sie reichten bis in Tiefen von 1,1 m bis 2,1 m.
- Ab Tiefen von 1,1 m (RKS 1 / RKS 3) und 2,3 m (RKS 2 / RKS 5) wurden die Decklehme bzw. Sande von Schmelzwasserschottern unterlagert. Hierbei handelte es sich insbesondere im oberen Bereich um teilweise noch stark verlehnte, d.h. schluffige bis stark schluffige, sandige Kiese. Im tieferen Bereich lagen sie als gering verlehnte bis unverlehnte Schotter in Form von schwach sandigen bis sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen, schwach steinigen Kiesen vor. Die Schotter reichten bis zur Endtiefe der Sondierungen.

In den gering verlehnten Schottern ist eine Niederschlagswasserversickerung möglich. Die versickerungsfähigen Schichten stehen nach den Feldversuchsergebnissen ab Tiefen von 1,1 m (RKS 1), 3,9 m (RKS 2), 1,5 m (RKS 3) und 2,3 m (RKS 5) unter Gelände an. Zum Erreichen dieser sind deshalb teilweise Rigolen oder Sickerschächte erforderlich. Im Regelwerk ist zudem ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m der Versickerung von der Grundwasseroberfläche, d.h. vom mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), gefordert. Dieser Mindestabstand wird nach den Ergebnissen der Feldversuche, mit Ausnahme von RKS 2, überall eingehalten.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt i. M. ca. 3,5 m.

Die Angaben zum Grundwasser gelten nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten bzw. der Messungen. Über die längerfristigen Schwankungen sowie über die jahreszeitlich bedingten Änderungen des Wasserspiegels können aufgrund der Feldbeobachtungen keine Aussagen gemacht werden. In jedem Fall ist aber mit einem Anstieg des Grundwassers über die gemessenen Stände - v.a. nach langanhaltenden Niederschlägen sowie nach der Schneeschmelze – zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft:

Das gut durch- und eingegrünte Plangebiet dient nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch fungiert der Mühlbach mit begleitender Vegetation als Luftaustauschbahn für die Versorgung des Ortes mit Frischluft. Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Einschränkung dieser Funktion.

Schutzgut Landschaft:

Das gut durch- und eingegrünte Plangebiet bietet visuelle Anreize. Die Bäume im Plangebiet und angrenzend bedingen ein gut durchgrüntes Landschaftsbild. Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Einschränkung dieser Funktion.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine private Kapelle. Die sog. Baidl-Kapelle, neuromanischer Bau mit dreiseitigem Schluss, 3. Viertel 19. Jh.; mit Ausstattung (D-7-78-137-6) die zusammen mit der nahe stehenden großen Winter-Linde eine Einheit bildet. An der Situation wird durch die Umsetzung der Planung nichts verändert.

Im Bereich des Bauvorhabens ist spätestens ab dem 13. Jahrhundert eine Mühle ansässig, ältere Bauphasen sind vorauszusetzen. Bauliche Reste dieser mittelalterlichen Mühle können sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch unterhalb der bestehenden Bebauung erhalten haben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren des Mittelalters, nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung:

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen Nutzung gering nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden auf.

16.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen würden langfristig entsprechend ihrer Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt.

16.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich bei der Herstellung der Gebäude und Erschließungsmaßnahmen. Alle anderen vorbeschriebenen Wirkfaktoren wirken betriebsbedingt. Die konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Mensch

Eine Verschlechterung der bisherigen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Wegebeziehungen werden aufrechterhalten. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind sowohl von dem Plangebiet ausgehend, als auch auf das Plangebiet einwirkend, aufgrund der Lage in einem Mischgebiet nicht zu erwarten.

Fazit: Umweltauswirkungen keine Erheblichkeit

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für Gehölz gebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Aufwertung.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Boden und Fläche

Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen werden. Flächen die überbaut werden, werden an anderer Stelle ausgeglichen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Wasser

Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowie der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bezeichnen. Da die Baulichkeiten nicht unterkellert werden, dürfte Grundwasser für das aufgehende Bauwerk keine Relevanz besitzen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Klima und Luft

Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Ettringen kann aufgrund bereits baulich genutzter Flächen und der geringen Plangebietsgröße nicht ausgegangen werden. Die vorhandenen randlichen Vegetationsbestände tragen zu einer deutlichen Verringerung dieser Auswirkung bei.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Orts- und Landschaftsbild

Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen gegeben.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Sach- und Kulturgüter

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7. Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ggf. sind weitere Maßnahmen, wie archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art

und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Kumulative Auswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

16.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Siehe Ausführungen vorangehendes Kap. 14.3.4.

16.6 Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Ettringen.

Die Gemeinde Ettringen wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwachen:

- Ortsbegehung 1 Jahr nach Verwirklichung des Vorhabens
- Fotodokumentation

16.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Am nördlichen Ortsrand von Ettringen sollen kleinflächig Mischgebietsflächen, an einem bereits baulich genutzten Standort, ausgewiesen werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	keine

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Damit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser kann in der Nähe des Eingriffs hergestellt werden.

17 Bodenversiegelung

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser zu versickern und Flächenbefestigungen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche Teilräuml. Geltungsbereich 1	1.658	m ²	100 %
• davon MI	1.546	m ²	
davon Pflanzgebot: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	158	m ²	
• Ausgleichsfläche A, Teilräuml. Geltungsbereich 2	752	m ²	

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim/Krumbach
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband, Erkheim
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 Bund Naturschutz Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen

- 7 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Immissionsschutz
- 8 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Kreisbaumeister
- 9 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Naturschutz
- 10 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Wasserrecht
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 13 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 14 schwaben netz gmbh
- 15 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Kempten

Nachbargemeinden:

- 17 Gemeinde Amberg
- 18 Gemeinde Hiltenfingen
- 19 Gemeinde Lamerdingen
- 20 Gemeinde Langerringen
- 21 Gemeinde Rammingen
- 22 Gemeinde Scherstetten
- 23 Stadt Schwabmünchen
- 24 Markt Tussenhausen
- 25 VG Türkheim
- 26 Markt Wald

20 Bestandteile Bebauungsplan

- 1) B: Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.02.2024 DIN A3, M 1:1000
- 2) C: Festsetzungen durch Text vom 19.02.2024
- 3) D: Begründung mit Umweltbericht vom 19.02.2024
- 4) Vorhaben und Erschließungsplan, dreierarchitektur GmbH vom 19.02.2024

21 Anlagen

Baugrunduntersuchung „Bericht Nr. 21061 „Neubau einer Zimmerei mit Wohngebäude“ in Ettringen, Schirmer Ingenieurgesellschaft Ulm vom 18.08.2021“

22 Verfasser

dreierarchitektur GmbH
Krumbach, den 19.02.2024

.....
Unterschrift Birgit Dreier

Ettringen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister