

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372“,  
Gemarkung Ettringen**

**Entwurf vom 29.11.2021**

**Gemeinde Ettringen**



# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Festsetzungen durch Text (Satzung)</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Begründung mit Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Lage, Bestand, Ausgangssituation</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Historie</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Landesplanung</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Gesichtspunkte</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung/Wasserrecht</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Naturschutz/Grünordnung</b>	<b>20</b>
14.1	Ausgangssituation	20
14.2	Grünordnerische Maßnahmen	20

---

14.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
<b>15</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
16.1	Einleitung	23
16.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	24
16.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	26
16.4	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
16.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	28
16.6	Monitoring	28
16.7	Zusammenfassung Umweltbericht	28
<b>17</b>	<b>Bodenversiegelung</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>29</b>
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>29</b>
<b>20</b>	<b>Bestandteile Bebauungsplan</b>	<b>30</b>
<b>21</b>	<b>Anlagen</b>	<b>30</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>30</b>

## A      **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 18.11.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 18.11.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet der Kommune eingestellt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Planzeichnung in der Fassung vom 29.11.2021, DIN A3 im M 1:1000 in der Anlage

## **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, folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372“ Gemarkung Ettringen, Gemeinde Ettringen bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom ..... liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372“, Gemarkung Ettringen, 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 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,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des MI sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der privaten Grünfläche 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 maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung im MI<sub>1</sub> 11,0 m üNN, im MI<sub>2</sub> 8,8 m üNN und im MI<sub>3</sub> 10,5 m üNN.  
Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.
- (5) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) darf im MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> max. 577,30 m üNN und im MI<sub>3</sub> 578,15 m üNN betragen.

### **§ 4 Bauweise**

- (1) Im MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die offene Bauweise gilt, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- (2) Im MI<sub>3</sub> 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 innerhalb dem MI sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:
- Im MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>: SD Satteldach, zulässige Dachneigung 15-25°
  - Im MI<sub>3</sub>: SD Satteldach, zulässige Dachneigung 30-35°
- (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) 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.
- (5) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- (6) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,8 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche wird durch die in die Planzeichnung integrierte Bestandshöhenvermessung (Höhenkotenangaben) definiert.
- (7) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (8) 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: Zweckbestimmung „auwaldtypisches Feldgehölz“, Fläche: 470 m<sup>2</sup>, Grundstück Flur-Nr. 374/2 Gemarkung Ettringen.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

#### Entwicklungsmaßnahmen

- Innerhalb der Fläche ist 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 7 Bäume der Artenliste „Bäume und Sträucher“ gemäß § 9 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort darf bis zu 3 m verschoben werden.
  - Die Restflächen sind mit einer auf den Standort bezogenen Gras-/Kräutermischung (50 %/50 %) anzusäen und extensiv zu unterhalten: 2 –malige Mahd pro Jahr mit Mähgutbeseitigung.
- (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.

### **§ 9 Grünordnung**

- (1) An den in der Planzeichnung außerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzten Standorten „zu pflanzender Bäume“ ist ein Laubbaum der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder „Obstbäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort darf bis zu 5 m verschoben werden.
- (2) An den in der Planzeichnung außerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzten Standorten „zu pflanzender Sträucher“ sind mindestens 2-reihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu unterhalten.
- (3) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (4) Es darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

#### **Artenliste „Obstbäume“**

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

#### **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, autochthones Material

### Wuchsklasse I – über 20 m Höhe:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

### Wuchsklasse II - bis 20 m Höhe:

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, autochthones Material

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

## § 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 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.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7. Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

- (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 Flur-Nr. 372 und Teil von 374/2 der Gemarkung Ettringen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Frey). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kapellenstraße“.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Das Gelände ist in West-Ost-Richtung eben, nach Norden fällt es leicht ab. Der Planung liegt eine Bestandsvermessung zugrunde, so dass das natürliche Gelände eindeutig definiert ist. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude: ein Gästehaus mit Garagen (HsNr. 28), ein im Winkel angeordnetes landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil (HsNr. 32) sowie ein Betonsilo. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurde bereits abgerissen. Die Hoffläche ist gekiest. Im Süden befindet sich eine kleine Kapelle (Baudenkmal „Baindl-Kapelle“).

Im Osten befindet sich der Mühlbach und eine Wehranlage mit Turbine, im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland/Acker) an. Weiter nach Norden gelangt man über die Kapellenstraße zum Wertstoffhof und zur Kläranlage. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von der Kapellenstraße begrenzt. Die Wertach fließt ca. 300 m östlich parallel zum Mühlbach von Süd nach Nord.

Der geplante Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die historische Entwicklung einer Mühlenanlage mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist wohl im Rahmen einer Privilegierung nach § 35 BauGB entstanden (vgl. auch nachfolgendes Kapitel „Historie“).

Im Süden der Kapellenstraße (außerhalb des Plangebietes) befindet sich ein Umspannwerk. Vegetationsbestände sind im Plangebiet und angrenzend vorhanden, vgl. hierzu die Beschreibung im Kap. Grünordnung/Naturschutz.



Abb 1: Landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil (wurde mittlerweile abgerissen)



Abb 2: Ehemaliges Gästehaus mit Doppelgarage, im Hintergrund Winter-Linde an der Baidl-Kapelle



Abb 3: Wehranlage am Mühlbach

## 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 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.

In den vergangenen Jahren wurde auf der Südseite ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet (vgl. Abb. 3).

*(Quelle: [www.ettringen.info](http://www.ettringen.info), Dr. Martin Kleint)*

## 3 Planungsalternativen

Die Mühle mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wurde mittlerweile aufgegeben. Aufgrund nachfolgender Gründe will die Gemeinde Ettringen den vorliegenden Standort am Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen und die vorgesehene Nutzungen ermöglichen:

- Das Plangebiet wurde bis zur Aufgabe bereits zu landwirtschaftlichen/gewerblichen sowie zu Wohnzwecken genutzt.
- Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung eines Mischgebietes an einem bereits voll erschlossenen Standort.
- Durch die Nutzung eines bereits vorbelasteten Standortes können wertvolle unbelastete Außenbereichsflächen geschont werden.
- Andere Standorte im Ort kommen für die vorgesehene Nutzung nicht in Frage, v. a. weil die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Einbindung des Mischgebietes in die Landschaft ist durch die bestehenden benachbarten auwaldähnlichen Gehölzstrukturen gewährleistet.

Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial aufweisen.

#### **4 Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben**

Der Vorhabenträger betreibt seit sechs Jahren einen Zimmereibetrieb in Ettringen. An dem alten Standort bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten, weshalb der Vorhabenträger einen neuen Betriebsstandort sucht. Die Gemeinde möchte den Betrieb zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort halten.

Die Umstrukturierung des Areals dient der Behebung des Funktionsdefizits der nicht mehr genutzten Gebäude und Freiflächen sowie der Sicherung der städtebaulichen Integration neuer dorftypischer Nutzungen in den Innerortsbereich der Gemeinde Ettringen. Die Gemeinde will den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Die Lage am Rand des Dorfgebietes ist geeignet, die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsbestand an.

Durch die vorliegende Planung soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit gegeben werden, unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundstrukturen der bestehenden Gebäude, eine Nutzungsänderung eines Gästehauses in ein Einfamilienhaus, sowie den Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnteil und Neubau einer Zimmerei inklusive Wohngebäude mit Garage zu verwirklichen.

Durch die Planung sollen auch die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Dem verbindlichen Erhalt prägender Bäume kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

#### **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 den aufgegebenen Nutzungen sowie der Nachnutzung des Geländes, liegen keine Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele vor.

## **6 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, eine gemischte Nutzung widerspricht dieser Darstellung, weshalb der Flächennutzungsplan 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 aufgegebenen Bestandsbebauung.

Die Anordnung der neuen Gebäude greift die historische Ausprägung eines Winkelhofes auf. Bei der Fassadengestaltung wird entsprechend der Lage am Rand zur freien Landschaft und aufgrund des Bezuges zu einem Zimmereibetrieb vorwiegend Holz verwendet.

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 (vgl. Anlage 2).

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

## **8 Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben wird charakterisiert durch Wohnen und Gewerbe (Wohngebäude mit Zimmereibetrieb). Mischgebiete dienen gemäß dem § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Infolgedessen wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Mischgebietes wird lediglich zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung in einen Teil MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub> unterschieden.

Die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 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**

Um Fehlentwicklungen in der Höhenentwicklung zu vermeiden und die Gebäude in die Landschaft einzubinden, wird die maximal zulässigen Firsthöhe in Bezug auf die Höhe über der OK Erdgeschossrohfußboden im MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub> differenziert festgesetzt. Damit bleibt die neue Firsthöhe des höchsten Gebäudes (Zimmerei) ca. 0,8 m unter der heutigen Firsthöhe des Stadls/Scheune. Das Maß der baulichen Nutzung im MI<sub>3</sub> orientiert sich eng am Gebäudebestand des ehem. Gästehauses.

Damit die Grundstücke in der Ortsrandlage noch ausreichend Freiflächen/Grünflächen aufweisen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 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 Baidl-Kapelle. Orts auswärts gilt Tempo 60 km/h. Als Zufahrt darf nur die heutige Zufahrt von der Kapellenstraße aus benutzt werden. Der Einfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Abwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Kapellenstraße entsorgt werden. Der Anschluss der Neubauten muss auf den vorhandenen Revisions-schacht abgeleitet werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert, ebenfalls die Löschwasserversorgung (Hydrant am Grundstück und angrenzender Mühlbach). Auf dem Grundstück ist ein Hausanschluss für die Wasserversorgung vorhanden. Inwieweit dieser dann für den Neubau ausreichend ist bzw. verwendet wird oder ein neuer zusätzlicher Anschluss notwendig wird, muss zu gegebener Zeit geklärt werden.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das anfallende Dachwasser bzw. Wasser von befestigten Hofflächen muss auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dies wurde 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. Es wird auf die Aussagen im beiliegenden Baugrundgutachten verwiesen (Anlage 3). 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.

Dem Wasserwirtschaftsamt sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes 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.

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](mailto: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. 140 m. Hier sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorliegend handelt es sich um einen konkreten, Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Vorhabenträger der einen neuen Betrieb errichten will und am Betriebsstandort auch wohnen will. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme ist demnach vorliegend gewährleistet. Ggf. entstehende Lärmkonflikte im Gebiet, kann der Vorhabenträger selbst bewältigen.

Durch das südlich gelegene Umspannwerk sind ebenfalls keine Immissionskonflikte zu erwarten, weil dieses bereits von räumlich näher gelegenen Wohnnutzungen umgeben ist.

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.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Mühlbach mit einer Wehranlage. Das Wehr dient der Stromerzeugung. Ein Wasserfall oder Wasserüberschlag ist hierbei nicht vorhanden. Die Turbine steht in einem eigenen Gebäude östlich des Mühlbachs. Das Wehr ist allseitig eingehaust, mit Ausnahme der Zulauf- und Ablaufseite. Es bestehen keine Hinweise auf Belästigungen durch Lärmimmissionen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

### 13 Artenschutz

Wesentlich für die ökologische Wertigkeit sind die benachbarten Gehölzbestände vor allem die vorhandenen Bäume und Sträucher am Mühlbach. Diese werden durch vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch nicht beeinträchtigt, sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

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

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).

Durch den Abriss von Gebäuden können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen. Betroffen sein können Gebäudebrüter oder Vögel. Der Abriss des ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes mit Wohnteil wurde mittlerweile genehmigt und durchgeführt. Vermeidungsmaßnahmen zum Gebäudeabriss sind somit obsolet.

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 Kleinsäugetieren 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**

Vegetationsbestände sind wie folgt vorhanden:

Im Umfeld der Baidl-Kapelle stehen 2 Winter-Linden (*Tilia cordata* H= 20 m, D= 10- 20 m) und 1 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos* H= 20 m, D= 20 m knapp außerhalb des Plangebietes). Im MI<sub>3</sub> ist zur Kapellenstraße eine Gartenfläche/Grünfläche mit straßenseitiger Feldhecke (mehrere Fichten, eine Kiefer, ein Eschenahorn und diverse Sträucher) vorhanden. Im MI<sub>2</sub> ist randlich einer kleinen Grünfläche eine Feldhecke (Holunder, Weissdorn) vorhanden. Im Osten (außerhalb des Plangebietes) grenzt der Mühlbach mit einem beidseitigen auwaldähnlichen Bestand an (Eschen, Traubenkirschen, Ahorn, Weissdorn, Hartriegel u.a.).

In der Bayerischen Biotopkartierung wird die „Magerwiese im Umspannwerk am NO-Rand von Ettringen“ als Biotopteilflächen Nr. 7829-1038-001 geführt. Das auwaldähnliche Begleitgehölz am Mühlbach wird als Biotopteilflächen Nr. 7829-1034-001 „Galerieauwald am Mühlbach im NO-Teil von Ettringen“ geführt. Zudem sind die Flächen im Ökoflächenkataster des LfU vermerkt.

### **14.2 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur weiteren Eingrünung des Baugebietes werden Laubbäume und Strauchgruppen als zu pflanzen festgesetzt. Die 2 Winter-Linden im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenso die kleine Feldhecke im Westen an der Kapellenstraße. Die private Grünfläche im Südosten (heutige Gartenfläche) wird um die Baidl-Kapelle als private Grünfläche gesichert um zu vermeiden, dass bauliche Nutzungen das Ensemble stören.

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

### **14.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Im vorliegenden Fall, sind die Flächen bereits seit langer Zeit durch bauliche Nutzungen geprägt. Ein Ausgleich ist für diese Flächen nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach Norden jedoch werden Bauflächen in eine Größe von ca. 660 m<sup>2</sup> neu geschaffen.

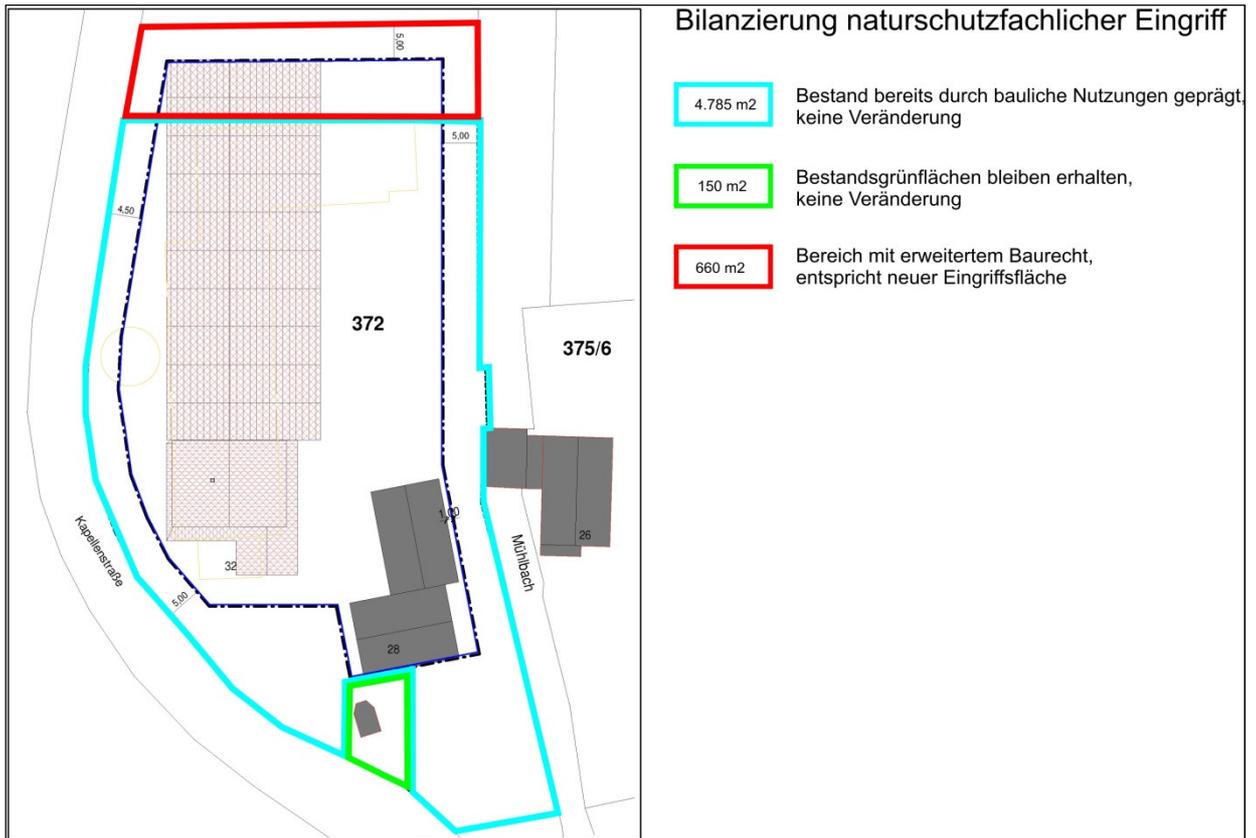


Abb 5: Naturschutzfachlicher Eingriff (rot dargestellt)

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfangs erfolgt für die Fläche mit erweitertem Baurecht im Norden des Plangebietes. Die Bewertung für die einzelnen Schutzgüter erfolgt nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003.

Bestandsaufnahme aller relevanter Schutzgüter:

Schutzgut	Bewertung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünland intensiv	I (oberer Wert)
Boden/Fläche	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs Grünland	II (unterer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, geringe Durchlässigkeit der Deckschichten	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II (unterer Wert)

Das Plangebiet ist der Kategorie II zu zuordnen, ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**Erfassen des Eingriffs**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, es handelt somit um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche wird der Bereich mit erweitertem Baurecht gegenüber dem Bestand gewertet. Die Eingriffsfläche beträgt demnach 660 m<sup>2</sup>.

### **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ B), Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor mit 0,6 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,6 innerhalb der Spanne ist durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Erhalt der prägenden Bestandsbäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauern)
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriff
- Verbindliche Niederschlagswasserversickerung
- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt  $660 \text{ m}^2 \times 0,6 = 396 \text{ m}^2$ .

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen in unmittelbarem Anschluss an die Mischgebietsfläche und damit unmittelbar am Eingriffsort zur Verfügung.

Als Mindestbreite der Ausgleichsfläche wird eine Breite von 10,0 m festgesetzt um eine wirksame, zusammenhängende Grünfläche zu schaffen die einem Aufwertungsfaktor von 1,0 entspricht. Es werden rein rechnerisch 470 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche geschaffen. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „auwaldtypisches Feldgehölz“, Fl. Nr. 374/2 Gemarkung Ettringen, folgende Entwicklungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Innerhalb der Fläche ist 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 7 Bäume der Artenliste „Bäume und Sträucher“ gemäß § 9 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort darf bis zu 3 m verschoben werden.
- Die Restflächen sind mit einer auf den Standort bezogenen Gras-/Kräutermischung (50 %/50 %) anzusäen und extensiv zu unterhalten: 2 –malige Mahd pro Jahr mit Mähgutbeseitigung.

„Das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (Gehölze und Saatgut) außerhalb ihrer Vorkommensgebiete in der freien Natur ist nach § 40 (1) BNatSchG untersagt. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen **standortheimisches autochthones Pflanzmaterial** zu verwenden.

## 15 Denkmalschutz

Hinsichtlich der denkmalgeschützten Baidl-Kapelle und 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, der aufgegeben wurde. Im Weiteren wird auf 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 Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele und Maßnahmen vorgegeben.

## 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 Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG betroffen oder beeinträchtigt.

Im Plangebiet befinden sich 2 größere Bäume und kleinere Feldheckenstrukturen. Außerhalb (Mühlbach) befinden sich größere linear ausgeprägte Vegetationsbestände, vgl. hierzu Kapitel „Grünordnung“.

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

#### Schutzgut Boden und Fläche:

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bereits versiegelt bzw. teilversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits gestört, bis auf die Bereiche der Grünflächen/Gartenflächen im südlichen Planbereich (diese werden teilweise erhalten) und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im äußersten Norden (Ackerfläche). Mit der erweiterten Überbauung im Norden 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.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde ein Gutachten „Bericht Nr. 21061, „Neubau einer Zimmerei mit Wohngebäude“ in Ettringen, Schirmer Ingenieurgesellschaft Ulm

vom 18.08.2021“ durchgeführt. 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 lang anhaltenden 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 einen gut eingegrünten Ortsrand. Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Einschränkung dieser Funktion.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet befindet sich eine private Kapelle. Die sog. Baindl-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 derzeitigen 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, zu vermuten.

#### Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miteingefasst. 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 bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten und mit baulichen Anlagen überstellten Flächen würden langfristig entsprechend ihrer Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt, bzw. würden verfallen.

### **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 (Kap. 16.1) 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 der Nachnutzung 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**

An dem Zustand des Baudenkmals (Baindl-Kapelle) wird sich nichts ändern.

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. Ggfls. 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

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen</b>
Mensch	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen - Erhalt prägender Bestandsbäume - Verbot tiergruppenschädigender Zaunsockel
Boden/Fläche	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Wasser	- Versickerung des Niederschlagswassers - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Klima und Luft	- Erhalt Gebietsdurchlüftung durch Bebauung nach historischem Vorbild
Orts- und Landschaftsbild	- Verwendung roter/grauer/anthrazitfarbener Farbtöne? bei Dachdeckung - Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	- Erhalt des Baudenkmals mit Winter-Linden

## 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 der aufgegeben wurde, 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
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 unmittelbar an das Plangebiet angrenzend 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	5.595	m <sup>2</sup>	100 %
• davon MI	5.443	m <sup>2</sup>	97,2 %
• davon privates Grün	150	m <sup>2</sup>	2,8 %

## 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 29.11.2021 DIN A3, M 1:1000
- 2) C: Festsetzungen durch Text vom 29.11.2021
- 3) D: Begründung mit Umweltbericht vom 29.11.2021
- 4) Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.11.2021

## **21 Anlagen**

- 1) B: Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 29.11.2021 DIN A3, M 1:1000
- 2) Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.11.2021
- 3) Baugrunduntersuchung „Bericht Nr. 21061 „Neubau einer Zimmerei mit Wohngebäude“ in Ettringen, Schirmer Ingenieurgesellschaft Ulm vom 18.08.2021“

## **22 Verfasser**

dreierarchitektur GmbH  
Krumbach, den 29.11.2021

.....

Unterschrift Birgit Dreier

Ettringen, den .....

.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister