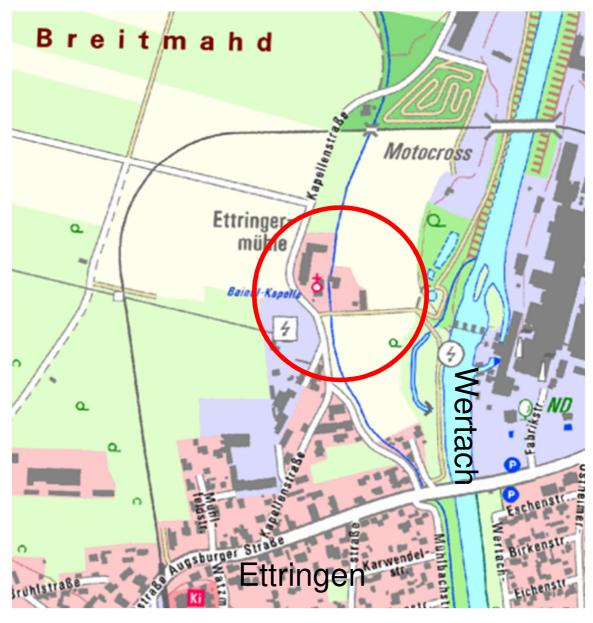


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zimmerei mit Wohngebäude Fl.-Nr. 372", Gemarkung Ettringen

Vorentwurf vom 30.08.2021 Gemeinde Ettringen





Inhaltsverzeichnis

Α	Verfahrensvermerke	4
В	Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	5
С	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	16
7	Städtebauliche Gesichtspunkte	16
8	Art der baulichen Nutzung	16
9	Maß der baulichen Nutzung	16
10	Durchführungsvertrag	17
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung	17
12	Immissionsschutz	17
13	Artenschutz	18
14	Naturschutz/Grünordnung	19
14.1 14.2	Ausgangssituation Grünordnerische Maßnahmen	19 19

Vorentwurf vom 30.08.2021

14.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
15	Denkmalschutz	21
16	Umweltbericht	22
16.1 16.2 16.3 16.4 16.5 16.6 16.7	Einleitung Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation Monitoring Zusammenfassung Umweltbericht	22 23 25 25 26 27 27
17	Bodenversiegelung	28
18	Planungsstatistik	28
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	28
20	Bestandteile Bebauungsplan	29
21	Anlagen	29
22	Verfasser	29

A Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom lung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß gung und Anhörung für den Vorentwurf des Vor Fassung vom hat in der Zeit vom	habenbezogenen Bebauungsplans in der
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Tra 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezo vom hat in der Zeit vom bis	genen Bebauungsplans in der Fassung
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Beba wurden die Behörden und sonstigen Träger öffe BauGB in der Zeit vom bis bete	entlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauun wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bröffentlich ausgelegt.	
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinde nen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB ir beschlossen.	
Ettringen, den	
Unterschrift 1. Bürgermeister	(Siegel)
Ausgefertigt (Teile A, B, C, D), den	
Unterschrift 1. Bürgermeister	(Siegel)
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses plans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 l Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begrün chen Dienststunden in der Gemeinde zu jederm dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. treten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sa 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmach	BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der dung wird seit diesem Tag zu den übli- anns Einsicht bereitgehalten und über Der Bebauungsplan ist damit in Kraft ge- tz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§
Ettringen, den	
Unterschrift 1. Bürgermeister	(Siegel)

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

 Siehe Planzeichnung in der Fassung vom 30.08.2021, 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 m² 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 MI₁ 11,0 m üNHN, im MI₂ 8,8 m üNHN und im MI₃ 10,5 m üNHN.
 - 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 MI₁ und MI₂ max. 577,30 m üNHN und im MI₃ 578,15 m üNHN betragen.

§ 4 Bauweise

- (1) Im MI₁ und MI₂ 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 MI₃ 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 MI₁ und MI₂: SD Satteldach, zulässige Dachneigung 15-25°

□ Im MI₃: SD Satteldach, zulässige Dachneigung 30-35°

(2) Eingangs/-Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen mit 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 Gebäuderückbau/-abriss, Beseitigung von Spaltenquartieren (Fensterläden, Holzverkleidungen, Scheunen, Bretterstapel, Verblendungen, Windbretter etc.) nur in den Wintermonaten Anfang November bis Ende Februar zulässig. Sollte der Gebäuderückbau/-abriss außerhalb der Wintermonate erforderlich werden, so sind die Gebäude vorher von einer fachkundigen Person zu untersuchen und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.
- 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)

§ 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 m2, 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:

<u>Entwicklungsmaßnahmen</u>

- Innerhalb der Fläche ist eine mind. 5-reihige Feldhecke mit Sträuchern der Artenliste "Bäume und Sträucher" gemäß § 9 der Satzung zu pflanzen und dauerhaft 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 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, Geflammter 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, Renekloden, 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 Prunus avium Vogel-Kirsche Eberesche Sorbus aucuparia Mehlbeere Sorbus aria Holz-Apfel Malus sylvestris Sal-Weide Salix caprea Feld-Ahorn Acer campestre Holz-Birne Pyrus pyraster

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 Corylus avellana Haselnuss Wasser-Schneeball Viburnum opulus Wolliger Schneeball Virburnum 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.
- (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-Ostrichtung 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 mehrere Gebäude: ein Gästehaus mit Garagen (HsNr. 28), ein im Winkel angeordnetes landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil (HsNr. 32) sowie ein Betonsilo. 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: Innenhof mit landwirtschaftlichem Gebäude und Wohnteil



Abb 2: Ehemaliges Gästehaus mit Doppelgarage, im Hintergrund Winter-Linde an der Baindl-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 Korrektion des Flusses durchführte, wurde der Kanal flussaufwärts verlängert und der jetzige Abzweig am oberen Wehr geschaffen.



Abb 4: Mühle mit Baindl-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, 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 vorgesehenen 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 k\u00f6nnen wertvolle unbelastete Au\u00dfenbereichsfl\u00e4chen 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 Vermeidungsund 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 BI.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 MI₁, MI₂ und MI₃ 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 MI₁, MI₂ und MI₃ 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 MI₃ 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/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über die Kapellenstraße erschlossen. Das Ortsschild befindet sich auf Höhe der Baindl-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 Revisionsschacht 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.

Das anfallende Dachwasser bzw. Wasser von befestigten Hofflächen muss auf dem Grundstück selbst versickert werden. Dies wurde gutachterlich untersucht. 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.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

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

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.

Vorliegend sind keine Altablagerungen o. Ä. bekannt.

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.

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).

Alle Fledermausarten sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt; sie unterliegen deshalb den Zugriffsverboten in § 44 BNatSchG, dem Tötungsverbot, dem Verbot der erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population und dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Fledermausquartiere in den alten landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheune/Stadl) sind nicht auszuschließen. Als Vermeidungsmaßnahme wird deshalb festgesetzt, dass der Gebäuderückbau/-abriss nur in den Wintermonaten (November bis Februar) erfolgen darf. Sollte der Gebäuderückbau/-abriss außerhalb der Wintermonate erforderlich werden, so sind die Gebäude vorher von einer fachkundigen Person zu untersuchen und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

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 Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände entstehen können. Die Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3) beziehen sich auf die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten, dem Gebäudeabriss 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 Baindl-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 Ml_3 ist zur Kapellenstraße eine Gartenfläche/Grünfläche mit straßenseitiger Feldhecke (mehrere Fichten, eine Kiefer, ein Eschenahorn und diverse Sträucher) vorhanden. Im Ml_2 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 Baindl-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 m² neu geschaffen.

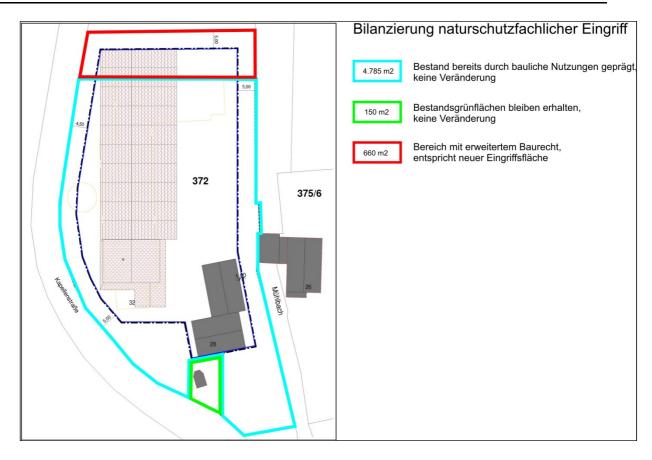


Abb 5: Naturschutzfachlicher Eingriff (rot dargestellt)

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfanges 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 Grundwasserflurab- stand, geringe Durchlässig- keit der Deckschichten	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaus- tauschbahnen	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, einge- wachsenen Eingrünungs- strukturen	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 m².

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 N\u00e4he zum Eingriff
- Verbindliche Niederschlagswasserversickerung
- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt 660 m² x 0,6 = 396 m².

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich stehen in unmittelbaren 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 m² 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 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 Baindl-Kapelle wir 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 verlehmte, d.h. schluffige bis stark schluffige, sandige Kiese. Im tieferen Bereich lagen sie als gering verlehmte bis unverlehmte 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 verlehmten 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:

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor. 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.

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

Fazit: Umweltauswirkungen keine 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:

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Vielfalt	Erhalt prägender BestandsbäumeVerbot tiergruppenschädigender Zaunsockel
Boden/Fläche	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Wasser	- Versickerung des Niederschlagswassers
	 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Klima und Luft	 Erhalt Gebietsdurchlüftung durch Bebauung nach historischem Vorbild
Orts- und Land- schaftbild	 Verwendung roter/grauer/anthrazitfarbener Farbtöne? bei Dach- deckung
	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Sach- und Kultur- güter	- 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	keine

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

Ge	esamtfläche 5.595		m²	100 %
•	davon MI	5.443	m²	97,2 %
•	davon privates Grün	150	m^2	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 30.08.2021 DIN A3, M 1:1000
- 2) C: Festsetzungen durch Text vom 30.08.2021
- 3) D: Begründung mit Umweltbericht vom 30.08.2021
- 4) Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.08.2021

21 Anlagen

- 1) B: Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 30.08.2021 DIN A3, M 1:1000
- 2) Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.08.2021
- 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 30.08.2021
Unterschrift Birgit Dreier
Euro I
Ettringen, den
Unterschrift Erster Bürgermeister