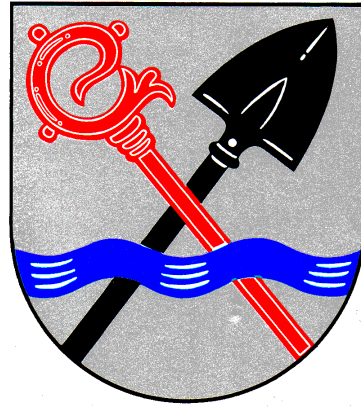


# **GEMEINDE ETTRINGEN**



## **VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **"SONDERGEBIET RAIFFEISENMARKT"**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Ettringen, den 18.10.2021

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), der zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan

## 'SONDERGEBIET RAIFFEISENMARKT'

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 als

### SATZUNG

#### **1. Bestandteile des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes**

Für das Gebiet am östlichen Ortsrand der Gemeinde Ettringen, bestehend aus der Flurnummer 3199 Gemarkung Ettringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den vorhabensbezogenen Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 und der Umweltbericht in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022.

Bestandteile sind außerdem:

- Vorhabens- und Erschließungsplan des Ing.-Büros Anders, 89293 Kellmünz
- Pflege und Entwicklungsplan zur Fl.Nr. 625 (TF) Gemarkung Lamerdingen.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

**Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Raiffeisenmarkt'**

i. S. des §11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung eines Raiffeisenmarktes mit entsprechenden baulichen Anlagen.

Ein Nachtbetrieb ist im Sondergebiet ausgeschlossen, Ausnahmen siehe unter Immissionsschutz.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,8                      GFZ: 0,6

##### **3.2 Gebäudehöhen**

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Lagergebäude:

- Zahl der Vollgeschoße: 1
- Wandhöhe: max. 7,00m

- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach)

Dachneigung: max. 25°

Firsthöhe: max. 11,50m

Verkaufsgebäude (Verbrauchermarkt):

- Zahl der Vollgeschoße: 1

- Wandhöhe: max. 6,00m

- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach)

Dachneigung: max. 10°

max. 20° für untergeordnete Anbauten

Firsthöhe: max. 10,00m

Siloplanlagen, Hochregale, betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile:

- jeweils bis max. 80m<sup>2</sup> Grundfläche

- Wandhöhe: max. 24,00m

- Gesamthöhe: max. 27,00m

### 3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

### 3.4 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

OK Oberkante

AK Außenkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Begriffe:

OK RFB EG: Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände darf 30cm über der Straßenhinterkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Zufahrt betragen.

Firsthöhe: ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

Wandhöhe: ab OK RFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

Abstandsflächen:

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **4. Gestaltung von Nebenanlagen etc.**

### 4.1 Nebengebäude

Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

### 4.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0m nicht überschreiten; Sockel sind generell unzulässig, Einfriedungen sind kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von 10cm zu gestalten.

Die Einfriedungen zum Straßenraum sind aus Metallgitterzäunen herzustellen. Geschlossene oder geschlossen wirkende Flächen (z.B. Steinkörbe, Wandscheiben etc.) sind auf max. 50% der Grundstückslänge zulässig.

### 4.3 Werbeanlagen

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone dürfen Werbeanlagen an den Einfriedungen und

Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen.

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen nicht über den Dachabschluss hinaus ragen. Die Buchstabengröße darf 1,0m nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind nur an der im Plan vorgesehenen Stelle zulässig mit einer Gesamthöhe von max. 11,0m.

#### 4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt. Die Verwendung des Farbtones 'Raiffeisengrün' (RAL 6018 oder vergleichbar) als Unternehmensfarbe ist ausdrücklich zulässig.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

#### 5.1 Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
- Prüfung des Vorkommens von bodenbrütenden Vogelarten bei Baubeginn während der Brutphase.

#### 5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit der betrieblichen Nutzung verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

#### 5.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, ebenso eine Begrünung von Gebäudefassaden.

#### 5.4 Private Grünflächen mit Pflanzbindung

Im Norden ist eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind Gehölze gem. Pflanzliste 1 und insgesamt 150m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Im Süden und Südosten ist eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind Gehölze gem. Pflanzliste 1 und insgesamt 250 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen.

An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen im Bereich der Parkflächen im Süden sind Gehölze gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Auf das AGBGB und die Notwendigkeit zur die Verwendung autochtonen Pflanzmaterials wird hingewiesen (Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland). Die Herkunft ist gegenüber der UNB nachzuweisen.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Standorten und Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Es gelten folgende Pflanzqualitäten:

Pflanzliste 1 - Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) *
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn) *
Fagus sylvatica	(Rotbuche) *
Pinus sylvestris	(Wald-Kiefer) *
Quercus robur	(Stiel-Eiche) *
Salix alba	(Silber-Weide)
Tilia cordata	(Winter-Linde) *

Pflanzliste 2 - Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche) *
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche) *
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Pyrus communis	(Holz-Birne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

heimische Obstgehölze

Die mit „\*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzliste 3 - Mindestpflanzqualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, H 80 -100, Pflanzdichte 1 Pflanze/ m<sup>2</sup> in landschaftlicher Mischung

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rosa arvensis	(Kriechende Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

#### 5.5 Sonstige Grünflächen

Sonstige Grünflächen sind als extensiv bewirtschaftete, artenreiche Wiesenflächen mit Saatgut regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen.

### **6. Kompensationskonzept und Ausgleich**

Geltungsbereich:	14.500 m <sup>2</sup>	
SO-Flächen:	11.600 m <sup>2</sup>	= auszugleichende Fläche
(inkl. Fahrflächen)		
Ortsrandgrünung (Nord):	900 m <sup>2</sup>	
sonstige priv. Grünflächen	2.000 m <sup>2</sup>	

Kompensationsfaktor:  
Typ A Kategorie I = 0,60  
Kompensationsbedarf:  
 $11.600 \text{ m}^2 \times 0,60 = 6.960 \text{ m}^2$

Die berechneten  $6.960 \text{ m}^2$  Kompensationsbedarf werden auf der Fl.Nr. 625 (TF) Gemarkung Lamerdingen erbracht. Gestaltung gemäß Pflege und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, Entwicklungsziel: Extensivgrünland.

## **7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### 7.1 Niederschlagswasser

7.1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen."

7.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Ettringen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### 7.2 Abwasser

Bei abwasserintensiver Nutzung muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 7.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder bei denen mit dem Abfließen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Flächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese vom Vorhabensträger zu erstellen.

### 7.4 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden. Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

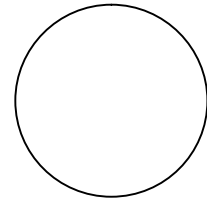
### 7.5 Versorgungsleitungen

Innerhalb bzw. entlang des Geltungsbereiches verlaufen Erdleitungen der Strom- und Gasversorgung. Diese sind in der Planzeichnung vermerkt, die jeweiligen Schutzbestimmungen sind zu beachten (siehe Hinweise).

## **8. Inkrafttreten**

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2022



---

1. Bürgermeister Sturm

## **9. Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

- Altlasten, Bodenbelastungen  
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Im näheren Umfeld befindet sich auf dem Grundstück Flurnummern 3157/3 der Gemarkung Ettringen die ehemalige Betriebsdeponie der Fa. Lang. Diese ist im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Nummer 77800196 eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Regierung von Schwaben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### Hinweise zum Wasserrecht

- Grundstücksentwässerung  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:
  - DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- Stauwasser, Hausdrainagen  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Nach aktueller Kenntnis liegen im betroffenen Gebiet geringe Grundwasserflurabstände von etwa 4 Metern vor. Es wird daher besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.
- Hausanschlüsse  
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.
- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Versickerung von Niederschlagswasser  
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.  
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.  
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

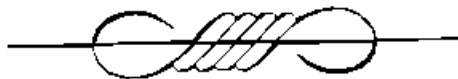


**Hinweise zu Versorgungsleitungen:**

- Schwaben Netz  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück eine Erdgas-Hochdruckleitung verläuft, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Die Leitung ist in einem 6,0m breiten Schutzstreifen (beiderseits der Rohrachse 3,0m) verlegt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume gepflanzt werden. Auch das Lagern von schwer zu transportierenden Lagergütern ist nicht gestattet. Sollte ein Überqueren der Leitungen mit schwerem Gerät unabwendbar sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Schädigung der Leitung zu verhindern.
- LEW Verteilnetz  
Es wird auf die am Rande des Geltungsbereiches verlaufende 1-kV-Kabelleitung hingewiesen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

**Sonstige Hinweise:**

- Planzeichnung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Beleuchtung  
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, daß diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung'). Außerdem wird aus artenschutzrechtlichen Gründen eine insektenfreundliche Beleuchtung im Außenbereich empfohlen. z.B. keine Leuchten mit hohem Kaltlichtanteil und UV-Licht. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Einbruchsschutzes möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.



# GEMEINDE ETTRINGEN



## VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN

### "SONDERGEBIET RAIFFEISENMARKT"

## BEGRÜNDUNG

Augsburg/Ettringen, den 18.10.2021

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

## **Begründung nach § 9/8 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Raiffeisenmarkt", Gemeinde Ettringen**

### **1. Veranlassung und Zielsetzung der Planung**

Die Gemeinde Ettringen beabsichtigt, im Gemeindegebiet die Errichtung eines Raiffeisenmarktes zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, das die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bauflächenausweisung schafft.

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im Eigentum des Gutes Ostettringen, das zusammen mit der Raiffeisen-Waren GmbH Vorhabensträger des Projektes ist.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ettringen umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes „Raiffeisenmarkt“ zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit Verbrauchermarkt, Düngemittellager/Getreidelager und Stückgutlager.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Verbraucher die Versorgung mit regionalen Produkten in einem attraktiven, gut erreichbaren Verbrauchermarkt verbessert wird und überwiegend regionalen Landwirten und anderen Lieferanten sowohl die Vermarktung ihrer Produkte als auch die Beschaffung landwirtschaftlicher Güter ermöglicht wird.

Da die Ausweisung im Anschluß an bestehende Gewerbeflächen und zwischen den technischen Linien von Verkehrsstraßen erfolgt und vergleichbare Flächen im Hinblick auf Größe, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage seitens der Gemeinde. Die Eignung des Standortes wurde durch den Vorhabensträger geprüft, weshalb man sich letztlich für diese Fläche entschieden hat.

### **2. Lage im Raum und städtebauliche Situation**

Das überplante Gebiet liegt östlich der Gemeinde Ettringen in einem etwa dreieckigen Zwickel zwischen der Papierfabrik und der Staatsstraße 2015, es wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Westlich befindet sich das großflächige Gewerbeareal der Papierfabrik, südlich das Gut Ostettringen, nach Osten grenzt nach der St2015 die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

#### **Typisierung und Fläche**

Der überplante Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Raiffeisenmarkt“ typisiert und auch im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,45ha.

#### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt Süden her über die Augsburgener Straße, die an dieser Stelle vom Ort zum Kreisverkehr hinführt. Eine Not-/Bedarfsausfahrt ist zur alten, als landwirtschaftlicher Weg genutzten Straßentrasse der Augsburgener Str. vorgesehen, diese soll nur in Ausnahmefällen z.B. bei verstärktem Anlieferverkehr in der Erntezeit genutzt werden.

Eine Verlängerung des weiter südlich endenden Geh- und Radweges zum Raiffeisenmarkt ist vorgesehen, die genaue Lage wird separat ermittelt.

Die Erreichbarkeit ist an dieser Stelle sowohl für Kunden aus dem Ort als auch für anliefernde Landwirte aus dem Umland optimal gegeben, Durchgangsverkehr durch Ettringen hindurch wird so nach Möglichkeit vermieden.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist die bauleitplanerische Vorbereitung des Areal zur Errichtung eines Raiffeisenmarktes. Der ländlichen Struktur angemessen werden entsprechend der jeweiligen Nutzungen Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

### **Flächenbedarf**

Bei der vorliegenden Planung wurde bei den notwendigen Erschließungs- und Verkehrsflächen auf eine sparsame Wegeführung Wert gelegt, ohne die die Bedürfnisse eines wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablaufes zu vernachlässigen. Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da eine entsprechende Grundstücksgröße im Ortsbereich nicht zur Verfügung steht und die Nutzung vor allem im Hinblick auf (teil-)gewerbliche und landwirtschaftsaffine Aktivitäten und den damit verbundenen (Schall-)Emissionen unweigerlich zu Konflikten mit schützenswerter Bebauung führen würde. Diese Anforderungen an den Immissionsschutz von Wohnnutzungen machen es letztlich nötig, solche Flächen abseits der bebauten Ortslage vorzusehen, um Konflikte zu minimieren. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

### **Naturschutz**

siehe 6.)

### **Bodenschutz**

Es liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im dargestellten Planungsbereich vor. Sollten im Rahmen der folgenden Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche festgestellt werden, sind der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) umgehend zu informieren. Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im näheren Umfeld befindet sich auf dem Grundstück Flurnummern 3157/3 der Gemarkung Ettringen die ehemalige Betriebsdeponie der Fa. Lang. Diese ist im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Nummer 77800196 eingetragen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Regierung von Schwaben.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist auf dem überplanten Gelände Flächen für die Landwirtschaft aus. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, um diesen vorhabensbezogener Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

## **4. Nutzungen im Sondergebiet**

### **4.1 Bauliche Nutzungen**

Stückgutlager:

- Lagerung von palettierten Rohstoffen

Düngermittelhalle und Getreidelager:

- Anlieferung, Lagerung und Distribution von Düngemittel, Futtermittel und Getreide

Verbrauchermarkt:

- An- und Verkauf von Produkten „Aus der Region - für die Region“ incl. deren Lagerung sowie den dafür notwendigen Nebenräumen

Fahrspuren und Stellplätze

Die Fahrspuren und Verkehrsflächen werden zur Befahrung mit schweren Fahrzeugen (LKW/Sattelschlepper, Gespanne mit Traktoren etc.) im Zuge der Anlieferung bzw. Abfuhr mit entsprechenden Belägen versehen (Asphalt, Betonpflaster). für PKW-Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge, z.B. Rasenpflaster, vorgesehen.

#### 4.2 Verkaufsflächen / Sortiment

- Regionalmarkt (Nudeln, Eier, Kühltheke mit Käse, Wurstwaren und Milchprodukte, Mühlenprodukte wie Mehl und Müsli, Kaffee, Sirup, Gewürze, Öle, Honig, Sirup) 60m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt (vorzugsweise von regionalen Brauereien) 180m<sup>2</sup>
- Heimtierabteilung (Futter, Zubehör) 60m<sup>2</sup>
- Haushalt-Freizeit (Einkochen, Toilettenpapier, Reiniger, Waschmittel, Leuchtmittel, Batterien, Freizeitbekleidung, Grills und Zubehör, Aktionsartikel) 80m<sup>2</sup>
- Landw. Bedarf und Hobbyfarming (Weidezaun, Tierzuchtartikel) 120m<sup>2</sup>
- Gartenabteilung (saisonal Outdoorpflanzen, Erden, Dünger, Gartengeräte, Sämereien) 200m<sup>2</sup>

### **5. Betriebsabläufe / Frequentierung**

Anzahl Kunden pro Tag (Raiffeisenmarkt/Düngemittellager/Getreidelager)

- für den Raiffeisenmarkt: ca. 150 /Tag
- für Düngemittel- u. Stückgutlager : ca. 30/Tag
- für Getreidelager: ca. 10/Tag

Düngemittellager:

- Anlieferung von Düngemittel in LKW-Ladungen bis 25 to
- Beschickung über des Annahmebereich in einem einmaligen Entladevorgang bis zu einer Gesamtkapazität/Umschlag von 4000 to
- Auslieferung des Düngemittels über Traktoren von 1-20 to (Durchschnitt 5 to)
- Verladung aus den lagerboxen über Staplerverkehr auf Fahrzeuge die auf der mittleren Waage stehen

Getreidelager:

- Anlieferung von Getreide über Traktoren und LKW von 10-25 to
- Beschickung über den geschlossenen Annahmebereich in einem einmaligen Entladevorgang bis zu einer Gesamtkapazität/Umschlag von 8000 to
- Auslieferung des Getreides über Traktoren und LKW von 10-25 to  
Traktoren ca. 1000to  
LKWs ca. 7000 to
- Verladung im geschlossenen Annahme- und Verladebereich

Öffnungszeiten Raiffeisenmarkt/Düngemittellager/Getreidelager

- Raiffeisenmarkt: Mo-Sa 8:00-18:00 Uhr
- Düngemittel/Getreide: Mo-Sa 8:00-18:00 Uhr
- Saisonbedingt von Juli/August 6:00-23:00 Uhr

Anlieferungen während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr):

- Raiffeisenmarkt: 2 Anlieferungen mit LKW
- Düngemittel : 2 Anlieferungen mit LKW
- Getreidelager: Hauptsächlich in der Saison von Juli-September  
gute Witterung: 10-15 / Tag  
ansonsten: 2-6 / Tag, Anlieferung mit LKW oder Traktoren

## **6. Grünordnung und Ausgleich**

### 6.1 Bestand

Der Umgriff des vorhabensbezogener Bebauungsplans beträgt ca. 1,45ha und erstreckt sich zwischen der alten, mit Großgehölzen eingegrüntem Straßentrasse der Augsburgener Str. im Westen (und daran westlich anschließend der Papierfabrik) sowie der Staatsstraße 2015 im Osten. Östlich jenseits der Staatsstraße grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, nach Süden die Augsburgener Straße und dahinter das Gut Ostettringen.

### 6.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Ausweisung des Sondergebiets wird die Ortslage nach Osten hin abgerundet und die Infrastruktur des Ortes für Verbraucher und die Landwirtschaft verbessert.

Das Areal wird im Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und angrenzend an bestehende Gewerbeflächen geplant. So findet keine wesentliche Zersiedlung des Offenlands statt und es werden vorhandene Erschließungsanlagen genutzt.

### 6.3 Grünordnung

Im Rahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege festgesetzt:

- Pflanzgebote für Ortsrandeingrünung und Grünbereiche - Dabei sind zur Durchgrünung der Parkbereiche im Inneren der Fläche mittelgroße Bäume der Wuchsklasse 2 vorgesehen (Pflanzliste 2). Um eine abwechslungsreiche Eingrünung des Areals mit einer landschaftsästhetisch lebendigen Außenwirkung zu erreichen, werden im Süden, Südosten und im Norden Großbäume der Pflanzliste 1 und Strauchgruppen aus Arten der Pflanzliste 3 eingesetzt.
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

Für die östlich angrenzende Staatsstraße St 2015 mit dem Kreisverkehr im Süden besteht ein gesonderter Bebauungsplan mit beidseitig ausgiebigen Großgehölzpflanzungen entlang der Straße. Diese Gehölzpflanzungen übernehmen für das hier gegenständliche Vorhaben die Funktion einer Ortsrandeingrünung nach Osten. Um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen und damit dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs zu entsprechen, wird daher im nördöstlichen Bereich auf eine eigene Ortsrandeingrünung nach Osten verzichtet.

Nach Westen schließt das Areal an die Gewerbeflächen der Papierfabrik an, so daß hier kein einzugrünender Ortsrand entsteht; auch bleibt der Gehölzbestand westlich des Vorhabens im Bereich der alten Straßentrasse der Augsburgener Str. erhalten. Entsprechend sind nach Westen keine Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

### 6.4 Kompensationskonzept

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planung umfasst das Grundstück 3199 (zur Zeit landwirtschaftlich genutzt), Gemarkung Ettringen.

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| ▪ neu zu überplanende Eingriffsfläche | 14.500m <sup>2</sup> |
| ▪ davon auszugleichende Fläche        | 11.600m <sup>2</sup> |

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen. Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor bei 0,60:  
 $11.600\text{m}^2 \times 0,60 = 6.960\text{m}^2$

Die berechneten 6.960m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über Maßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 625 Gemarkung Lamerdingen, die sich im Eigentum des Vorhabensträgers befindet, erbracht. Die konkreten Maßnahmen sind in einem eigenen Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist; Entwicklungsziel ist extensives Grünland, das mit der bestehenden wertvollen Gehölzstruktur im Nordteil des Grundstückes einen naturschutzfachlich hochwertigen Biotopkomplex bilden wird.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Nahbereich der anliegenden Erschließungsstraßen. Eine durch das Gebiet verlaufende bestehende Gasleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **8. Flächenübersicht**

(m<sup>2</sup>- Angaben in ca. gemäß Planung)

gesamter Geltungsbereich:	14.500m <sup>2</sup>
SO-Flächen	11.600m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung (Nord):	900 m <sup>2</sup>
sonstige priv. Grünflächen und Minderungsmaßnahme:	2.000 m <sup>2</sup>

## **9. Auswirkungen**

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese können jedoch durch adäquate Kompensationsmaßnahmen (vgl. 6.) kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird der Nachweis erbracht, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch in vollem Umfang kompensierbar ist.



## **10. Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Ettringen hat mit Datum vom 12.07.2021 beschlossen, den vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Raiffeisenmarkt" aufzustellen.

### Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 26.07.2021 bis 30.08.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 26.07.2021 bis 30.08.2021 schriftlich beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 18.10.2021 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

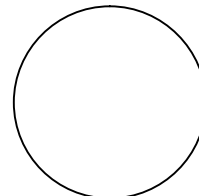
Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 28.01.2021 in der Zeit vom 15.02.2022 bis 21.03.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 14.02.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2022 behandelt und abgewogen.

### Satzungsbeschuß

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Sturm, 1. Bürgermeister



### Ausfertigung und Bekanntmachung

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Ettringen mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan) ausgefertigt und am \_\_.\_\_.2022 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der vorhabensbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Ettringen, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Sturm, 1. Bürgermeister

