

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße “

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Artenschutz
 - 7.5 Immissionsschutz
 - 7.6 Baugrund
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,72 ha mit dem Flurstück Nr. 1251, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30 und Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30, Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 und der Wegefläche Flurstück Nr. 803/31 sowie durch die Flurstück Nr. 803/10, 803/26, 803/27, 803/28, 803/11, 803/12, 803/20 und 803/35,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1253, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche der Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 sowie durch die Wegefläche Flurstück Nr. 801/2
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ferthofer Weg“, Flurstück Nr. 1255 und einer kleinen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1251.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Aitrach, zwischen der Neue-Welt-Straße im Norden und dem Westen und dem Ferthofer Weg im Süden.

Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung verläuft die A96 Lindau-Memmingen.

Östlich, in ca. 40 m Entfernung verläuft die Memminger Straße – L2009.

Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 220 m und eine Tiefe von ca. 120 m - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche - Planung“ dar.



Lageplan - Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde Aitrach sind durch natürliche und technische Faktoren begrenzt. Diese sind nach Osten die Iller, nach Norden das geschützte Iller-Gries, nach Westen die Eisenbahn und bewaldete Hänge, im Süden der ausgeprägte Hang einer Schotterterrasse sowie die Bundesautobahn Memmingen-Lindau. Die Ausnutzung des in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Baupotentials hat daher höchste Priorität.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der zusätzliche Wohnflächenbedarf der Gemeinde über den bestehenden Flächennutzungsplan hinaus mit 3,93 ha ermittelt.

Trotzdem konnte auf Grund der dargestellten begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten nur das Baugebiet Neue-Welt-Straße in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, so dass die tatsächlich ausgewiesene Fläche bereits hinter dem Bedarf zurückbleibt. Bereits

im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde daher die Fläche unter Abwägung des Lärmschutzes bei dem betroffenen Schutzgut Mensch-Wohnen aufgenommen. Noch dringlicher wird die Situation dadurch, dass das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Baugebiet Illerstraße mit ca. 1,1 ha, das als einziges noch nicht entwickelt ist, inzwischen als Überschwemmungsfläche ausgewiesen ist und unsicher ist, ob zukünftig eine Ausnahmegenehmigung nach dem Wassergesetz erteilt werden kann.

Der Gemeinde stehen derzeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung, so dass das Baugebiet „Neue-Welt-Straße“ nach der Entwicklung die einzige Baumöglichkeit darstellen wird. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aber wie in den vergangenen Jahren ungebrochen. Die Gemeinde geht auf Grund der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde und die dadurch ansteigende Anzahl von Arbeitsplätzen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015: 747 Personen / 2018: 965 Personen) davon aus, dass vom oberen Rand der Bevölkerungsprognose mit 3.045 Einwohnern auszugehen ist (Bevölkerung 2015: 2.544 / 2018: 2.726 Personen).

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat somit verdeutlicht, dass die Gemeinde an die Grenzen ihrer Entwicklung kommt und den Wohnflächenbedarf nur unter Ausnutzung der im Flächennutzungsplan, unter anderem wie in der Neue-Welt-Straße unter Abwägung des Lärmschutzes, ausgewiesenen Flächen decken kann.

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Aitrach ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im nordöstlichen Bereich des Ortes ein Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Neue-Welt-Straße“ schließt südlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“.

Der Bebauungsplan schließt im Süden und Norden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und dieses Ziel soll mit diesem, zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen gelegenen Plangebiet, erreicht werden. Dies findet auch darin Berücksichtigung, dass in dem Plangebiet, trotz ländlicher Gemeinde, ein hoher Verdichtungsgrad vorgesehen ist. Durch die Verdichtung soll der im Flächennutzungsplanverfahren gutachtlich ermittelter Wohnbauflächenbedarf (Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der VVG Leutkirch-Aichstetten-Aitrach in den Jahren 2015 bis 2030 des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen vom 26.08.2015/08.02.2016/04.04.2016) gedeckt werden.

Nach § 13 a, Abs. 1, Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

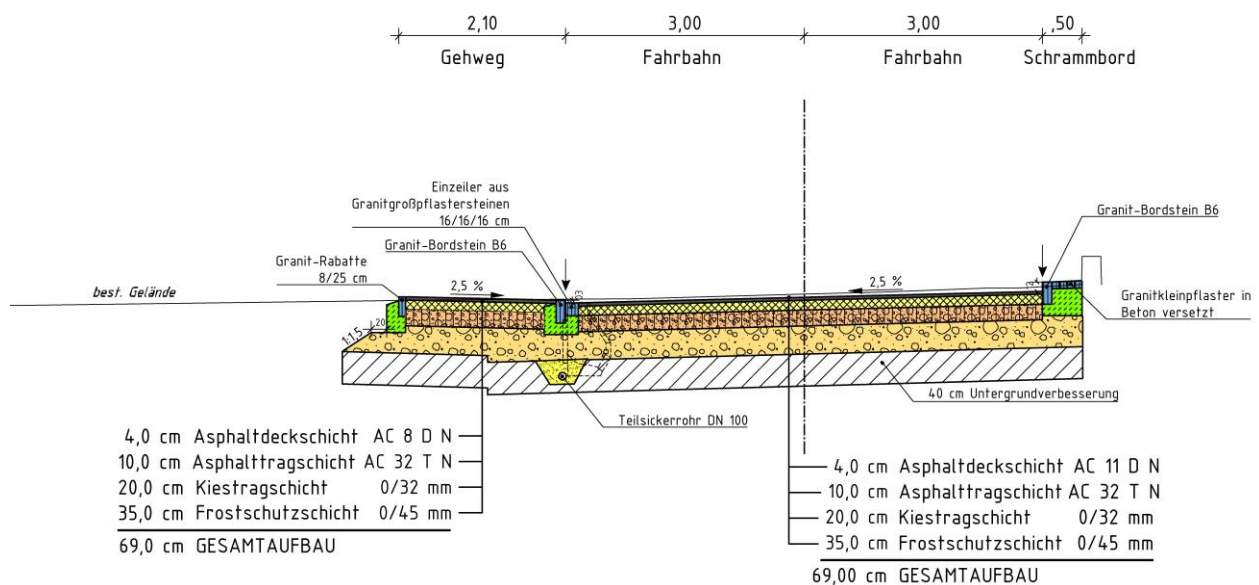
Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen / Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes / RW-Rückhaltung
- fußläufige Verbindung zum Ortskern durch Anlage eines separaten Geh- und Radweges zum Ferthofer Weg
- BUS – Haltestelle in der Neue-Welt-Straße

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt nördlich mit 2 Anschlüssen von der Neue-Welt-Straße aus. Die innere Erschließung bildet eine Ringstraße. Das Plangebiet wird ausschließlich über die „Neue Welt Straße“ zur Landesstraße erschlossen. Vom Plangebiet über den „Ferthofer Weg“ auf die Landesstraße ist keine Anbindung vorgesehen. Dies ist in Anbetracht des geringen Straßenraumprofils des Ferthofer Weges und der problematischen Zufahrt zur Landesstraße nicht zu empfehlen. Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite. Die bestehende Neue-Welt-Straße erhält am südlich Straßenrand auf Grund der Haupterschließungsfunktion zusätzlich einen begleitenden Gehweg mit 2,10 m. Im Bereich des nördlichen Straßenrandes der Neue-Welt-Straße sind ebenfalls bauliche Maßnahmen vorgesehen – Umbau des Randgrünstreifens (siehe Beispiel).



Die Gemeinde beabsichtigt, in der geplanten Ringerschließung, als auch für einen Teilabschnitt der Neue-Welt-Straße eine Tempo 30 km/h–Zone zu errichten. Darüber hinaus ist in der Neue-Welt-Straße in Höhe des Plangebietes eine BUS-Haltestelle geplant.

Im südlichen Bereich der Ringstraße können parallel zur Fahrbahn im Wechsel, in Abhängigkeit der künftigen Garagenausfahrten, öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und von den Straßenflächen anfallende

Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle in einen im Nordwesten geplanten RW-Rückhaltebereich geleitet werden. Dieser Rückhaltebereich ist unterhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Von dort soll das RW gedrosselt nach Norden in die ca. 100 m entfernte Iller abgeführt werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Im Baugebiet ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz vorgesehen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aitrach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Roland Banzhaf, Diplombiologe, Vogt vom 02.07.2019 / 18.09.2019)

Zusammenfassung: Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung auf den Flurstücken 1251 und 1252. Die derzeit noch als Lager genutzte Scheuer auf Flurstück 1252 könnte möglicherweise von Fledermäusen genutzt werden (Verkleidung Giebelseiten, Hohlraum auf nördlicher Dachseite), zwei Starenkästen werden möglicherweise genutzt. Falls der Abbruch in der Zeit zwischen November und 15. März durchgeführt wird, bestehen keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht.

Hinweise zu dem Wiesenstreifen im Süden von Flurstück 1252 in Ergänzung des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Zusammenfassung: Obwohl Teile des Wiesenstreifens am Südrand von Flurstück 1252 nach ihrer Artenzusammensetzung dem Lebensraumtyp 6510 entsprechen, sind diese Bereiche zu schmal, um nach den gültigen Kartierregeln der LUBW erfasst zu werden. Eine fotografische Dokumentation ist vorhanden und kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnisches Gutachten** Nr. ACB-0919-8714/04 der ACCON GmbH, Augsburg, vom 09.10.2019 und ergänzende Stellungnahme Az. 8714-05-B vom 07.11.2019 /ergänzt 10.01.2020)

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der BAB A 96, der Hauptstraße (L 260) und der Memminger Straße ein. Auf der BAB A 96 sind bis zum Jahr 2030 43.600 Kfz/24h

bei 11,3 % Lkw-Anteil zu erwarten, auf der L 260 7.800 Kfz/24h bei 9,2 % Lkw-Anteil und auf der Memminger Straße 7.500 Kfz/24h bei 6,4 % Lkw-Anteil.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH berechnet und im Gutachten ACB-0919-8714/04 vom 09.10.2019 dargestellt.

Es wurde gezeigt, dass die Orientierungswerte eines WA tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden können. Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) treten jedoch nur bei den Baufeldern 16 und 17 auf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) im Plangebiet nicht zielführend. Um die Orientierungswerte einzuhalten müssten sie annähernd so hoch sein wie die Fenster im obersten Geschoss.

In einer ergänzenden Untersuchung vom 07.11.2019 und 10.01.2020 wurden verschiedene Lärmschutz-Szenarien durchgerechnet und drei relevante Fälle mit unterschiedlich hohen Lärmschutzwänden ausgewählt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde sich auf die Darstellung der Lärmbelastung im Nachtzeitraum beschränkt.

Für ein Szenario wurden die Höhen der Lärmschutzwände so angenommen, dass eine Einhaltung des Orientierungswerts möglichst im gesamten Plangebiet erreicht wird. Dazu wird im Osten eine Wand mit 90 m Länge und 2,5 m Höhe erforderlich. Im Westen wäre eine Wand mit 160 m Länge erforderlich und einer gestaffelten Höhe von 2,5 m im Norden (50 m Länge), 7,5 m Höhe im mittleren Bereich (50 m Länge) und 10 m im Süden (60 m Länge). Die Staffelung ergibt sich aus der Topografie. Städtebaulich akzeptable Wandhöhen von 2,5 m bieten hierbei im Westen auch keine nennenswerte Verbesserung.

Die Einhaltung des Orientierungswerts würde weitgehend gelingen. Lediglich im südlichen Bereich wird der Orientierungswert noch um bis zu 1 dB(A) überschritten.

In den **Außenwohnbereichen** (hier: Terrassen im EG) wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags in einem großen Teil des Plangebiets eingehalten.

In einem kleinen Bereich im Osten wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dabei sei angemerkt, dass bei zukünftigen Gebäuden (z. B. Reihen- oder Doppelhäusern) die Terrassen sehr wahrscheinlich auf der attraktiveren Westseite angeordnet werden und nicht auf deren Ostseite. Dadurch wird der Lärm der Memminger Straße weiter abgeschirmt und die Unterschreitung des Orientierungswerts ist zu erwarten.

In einem größeren Bereich im Westen wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB(A) überschritten. Hier sind bei späterer Bebauung keine Vorteile durch Eigenabschirmung zu erwarten, weil die attraktiven Seiten für Terrassen zur Hauptstraße (Süden) bzw. zur Autobahn (Westen) ausgerichtet sind. Allerdings kann bereits in zweiter Bebauungsreihe ein gewisser Schutz durch vorgelagerte Gebäude erwartet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den Straßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) im Plangebiet nicht zielführend. Um den Orientierungswert im ganzen Plangebiet einzuhalten müssten sie auf einer Länge von 160 m zwischen 2,5 und 10 m hoch sein

Diese Variante mit unterschiedlich hohen Lärmschutzwänden von 2,5 m bis 10 m ist städtebaulich und auch aus Kostengründen nicht vertretbar. Die Errichtung dieser Schallschutzmaßnahmen würde eine unverhältnismäßige Härte bedeuten.

Mit Blick auf die vorgenannten genannten Nachteile werden die Überschreitungen somit hingenommen. An den betroffenen Stellen wird als Ausgleich passiver Schallschutz vorgesehen. Neben Schallschutzfenstern werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

bei Schlafräumen (dazu zählen auch Kinderzimmer) erforderlich, um den nötigen Luftwechsel auch bei geschlossenen Schallschutzfenstern sicherzustellen.

Die beiden geplanten Gebäude Nr. 16 +17 wurden in der Höhe reduziert – max. II Vollgeschosse mit einer GH von max. 7,0 m. Damit entfällt das besonders stark belastete 2. OG. Bei Haus 17 soll zusätzlich im 1. OG eine Grundrissorientierung nach Norden und Osten festgesetzt werden.

Die mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einhergehenden Nachteile für die zukünftigen Bewohner sind jedoch schwerwiegender als die Nachteile des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster), der überdies ja auch bei einer Orientierung nach Norden und Osten zusätzlich erforderlich wird.

Zusammenfassung der Untersuchungen / städtebauliche Beurteilung

Um eine Reduzierung der Überschreitung der Orientierungswerte zu erhalten wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht.

Die Überschreitungen bis 8 dB(A) nachts traten bei den Bauplätzen 16 und 17 im 2. OG auf. Bei diesen beiden Gebäuden wurde nun auf das 2. OG verzichtet. Dadurch werden die Orientierungswerte im EG um maximal 5 dB(A) überschritten und zusätzlich wird im 1. OG bei Haus 17 eine Grundrissorientierung nach Norden und Osten festgesetzt. Eine räumliche Reduzierung der Fläche oder Wegfall der äußeren Bebauung ist nicht zielführend, da die Überschreitungen von nahezu 5 dB(A) im gesamten Baugebiet auftreten.

Auch wurde die Herstellung von Lärmschutzwänden in verschiedenen Bauhöhen untersucht. Diese wurden jedoch aus mehreren Gründen wieder verworfen.

- Die Errichtung einer 2,5m hohen LSW erzielt nahezu keinen Effekt. Um die Immissionen um >1 dB(A) zu reduzieren wären 6 bzw. 10m hohe LSW erforderlich, was zu Baukosten von über 550.000€ führen würde. Dies ist weder wirtschaftlich darstellbar, noch städtebaulich für das Landschaftsbild vertretbar. Da sich die umliegenden Grundstücke nicht im Eigentum des Erschließungsträgers befinden, müsste die LSW entlang der Außengrenze erstellt werden. Bei bis zu 10m hohen Wänden wäre hier zum einen ein extremer Schattenwurf vorhanden und die Anwohner würden sich hinter diesen hohen Mauern wie im Gefängnis fühlen.

Darüber hinaus wären die LSW auch mit dem Eingrünungsgebot zur freien Landschaft hin, nicht zu vereinbaren.

Durchsichtige Elemente sind dabei keine Alternative, da sie für Vögel eine Gefahr darstellen. Zudem wären diese noch teurer als die angenommenen Holzwände.

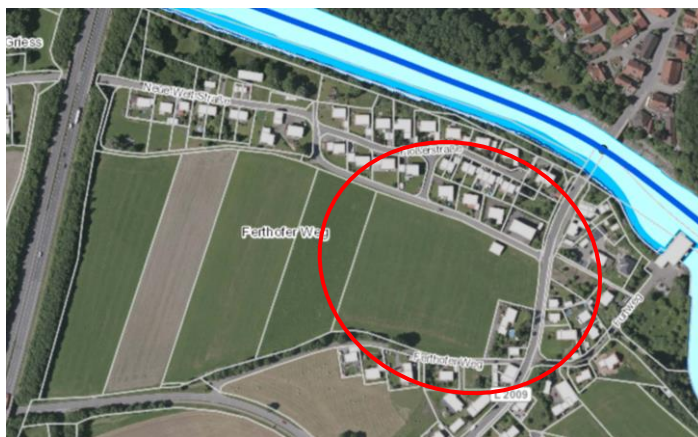
Aufgrund dieser Tatsachen erscheint sowohl die unverhältnismäßige Härte als auch die städteplanerische Unmöglichkeit als gegeben.




Die Errichtung eines Mischgebiets würde nicht das Ziel des zur Schaffung von Wohnraum nach §13b BauGB geplanten Wohngebiets erfüllen.

Weiter wurde auch der Einfluss des bestehenden Gewerbegebiets untersucht, was negativ ausfiel.

7.6 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).



- Geschützter Bereich bei HQ100
-  Geschützter Bereich bei HQ100
- Anschlaglinie Überflutungsflächen
- HQ100
- HQextrem
- Überflutungsfläche HQ100
-  Überflutungsflächen bei HQ100
- Überflutungsfläche HQ-Extrem
-  Überflutungsflächen bei HQextrem

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht

gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Aitrach konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen. Bei der Berechnung der EFH sind bei Eckgrundstücken die Straßenhöhen entlang der straßenseitigen gesamten Grundstücksgrenzen zu mitteln, d.h. auch übers Eck.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt, in Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einigen Bereichen nur „**Doppelhausbebauungen**“ und „**Hausgruppen**“ zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den Bauquartieren Nr. 1 wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen beschränkt. Dies stellt eine Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung

dar. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach verdichtet Bauweise und einzelnen Wohnungen vorhanden ist, sollen in den Bauquartieren Nr. 2 - 4 Doppelhausbebauungen, Reihenhausbebauungen und an der Neue-Welt-Straße Mehrfamilienhäuser mit max. 7 Wohnungen entstehen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die geplante Linksabbiegespur an der Memminger Straße sowie die Verbreiterung der Neue-Welt-Straße wurden in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Die separate Gehwegeverbindung stellt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Öffentliche Grünflächen mit Baumstandorten werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

In den Kreuzungsbereichen aus dem Plangebiet auf die Neue-Welt-Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung des Gebietes ist eine **Kleinumspannstation** im Bereich der östlichen öffentlichen Parkierung festgesetzt worden. Im Zuge der Anbindung an die **Nahwärme** wurde im Bereich der westlichen Parkierung eine Fläche für das teils unterirdische, teils oberirdische Heizhaus festgesetzt.

Erforderliche Regenwasserleitungen wurden mit entsprechendem Leitungsrecht festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle dem geplanten Retentionsbereich im Nordwesten des Plangebietes zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sind für die Anlage des Spielplatzes und der Verkehrsgrünflächen erforderlich, die Festsetzungen der privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung.

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. In dem 8 m breiten Grünstreifen entlang des Ferthofer Weges soll die vorhandene Böschung und Bepflanzung erhalten werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Darüber hinaus sind weitere Festsetzung zum Insektenschutz in Bezug auf PV-Anlagen getroffen worden: Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). Dies ist nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind

und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden entsprechende Ersatzhabitate durch Fledermauskästen bzw. Starenkästen geschaffen und der Erhalt gesichert.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm) sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der schalltechnische Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 29.07.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.10.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.02.2020 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.02.2020 lag der Bebauungsplan vom 28.02.2020 bis 16.03.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar: **Gesamtfläche: 37.210 m²**

Wohngrundstücke gesamt **29.045 m²**
davon **Grünflächen, privat** 2.655 m²

Allgemeines Wohngebiet (WA) **26.390 m²**
bei GRZ 0,35 - 0,40 = Netto Baufläche 9.895 m²

4 x MFH - II VG + DG / 7 x DH - II VG
6 x RH - II VG + DG / 20 x Einzelhäuser - II VG

1 - 935 m ²	13 - 701 m ²	25 - 636 m ²
2 - 2347 m ²	14 - 726 m ²	26 - 580 m ²
3 - 721 m ²	15 - 685 m ²	27 - 620 m ²
4 - 675 m ²	16 - 1120 m ²	28 - 902 m ²

5 - 743 m ²	17 - 1633 m ²	29 - 1198 m ²
6 - 1270 m ²	18 - 615 m ²	30 - 632 m ²
7 - 1309 m ²	19 - 590 m ²	31 - 587 m ²
8 - 816 m ²	20 - 566 m ²	32 - 613 m ²
9 - 919 m ²	21 - 668 m ²	33 - 616 m ²
10 - 1038 m ²	22 - 897 m ²	34 - 579 m ²
11 - 693 m ²	23 - entfällt	35 - 552 m ²
12 - 651 m ²	24 - 575 m ²	36 - 637 m ²

Straßen	3.595 m²
Parkierung, öffentlich (11)	325 m²
Gehweg separat	75 m²
Anteil Neue Welt Str.+Gehweg + Anteil Memminger Straße	2.815 m² - 6.680 m²

Spielplatz, Retention	1140 m²
Verkehrsgrünflächen	215 m²
Grünflächen, private	2.780 m² - 4.135 m²

Bauplatz Nr.	Art	WE [stk]	Grundstück = Bruttobauland	abzgl. priv. Grünfläche	Nettobau- fläche [m2]	GRZ	bebaubare Fläche [m2]
1	RH	4	935		935	0,40	374
2	(3 MFH)	18	2.347		2.347	0,40	939
3	DH	2		721	721	0,40	288
4	DH	2		675	675	0,40	270
5	DH	2		743	743	0,40	297
6	RH	4	1.270		1.270	0,40	508
7	RH	4	1.309	62	1.247	0,40	499
8	DH	2		816	724	0,40	290
9	DH	2		919	819	0,40	328
10	DH	2		1.038	716	0,40	286
11	EFH	1	693	170	523	0,35	183
12	EFH	1	651	148	503	0,35	176
13	EFH	1	701	196	505	0,35	177
14	EFH	1	726	202	524	0,35	183
15	EFH	1	685	190	495	0,35	173
16	DH reserv. Schuster	2	1.120	329	791	0,35	277
17	MFH reserv. Schuster	4	1.633	500	1.133	0,35	397
18	EFH	1	615	82	533	0,35	187
19	EFH	1	590	84	506	0,35	177
20	EFH	1	566	81	485	0,35	170
21	EFH	1	668	97	571	0,35	200
22	RH	3		897	897	0,40	359
23	EFH	1	entfällt				
24	EFH	1	575		575	0,35	201
25	EFH	1	636		636	0,35	223
26	EFH	1	580		580	0,35	203
27	EFH	3	620		620	0,35	217
28	RH	3		902	902	0,40	361
29	RH	3		1.198	1.198	0,40	479
30	EFH	1	632		632	0,35	221
31	EFH	1	587		587	0,35	205
32	EFH	1	613		613	0,35	215
33	EFH	1	616		616	0,35	216
34	EFH	1	579		579	0,35	203
35	EFH	1	552		552	0,35	193
36	EFH	1	637		637	0,35	223
Wohngrundstücksfläche		80	29.045	2.655	26.390		9896
abzügl. Priv. Grün			2.655				
WA netto			26.390				
dvon bebaubare Fläche bei GRZ von							
13.222		x 0,35	4.628				
13.168		x 0,40	5.267				
bebaubar bei GRZ 0,35-0,40			9.895				

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,72 ha mit dem Flurstück Nr. 1251, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30 und Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Neue-Welt-Straße“, Flurstück Nr. 803/30, Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 und der Wegefläche Flurstück Nr. 803/31 sowie durch die Flurstück Nr. 803/10, 803/26, 803/27, 803/28, 803/11, 803/12, 803/20 und 803/35,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1253, einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252 und durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche der Memminger Straße L2009, Flurstück Nr. 801 sowie durch die Wegefläche Flurstück Nr. 801/2
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ferthofer Weg“, Flurstück Nr. 1255 und einer kleinen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1252,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1251.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Aitrach, zwischen der Neue-Welt-Straße im Norden und dem Westen und dem Ferthofer Weg im Süden. Westlich des Plangebietes, in ca. 250 m Entfernung verläuft die A96 Lindau-Memmingen. Östlich, in ca. 40 m Entfernung verläuft die Memminger Straße – B18. Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 220 m und eine Tiefe von ca. 120 m - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 5 und bei der Reihenhausbebauung (Hausgruppen) - Nutzungsschablone Nr. 4 ist die gesamte Fassade des 2. Obergeschosses farblich abzusetzen (Beispiel siehe Foto).



Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Aitrach. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Aitrach in der Region Bodensee-Oberschwaben zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Aitrach deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 29.07.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 31.10.2019 lag der Bebauungsplan vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.02.2020 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue-Welt-Straße“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 20.02.2020 lag der Bebauungsplan vom 28.02.2020 bis 16.03.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Aitrach, den 22.04.2020

.....
Thomas Kellenberger, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 17.03.2020

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 22.04.2020

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner