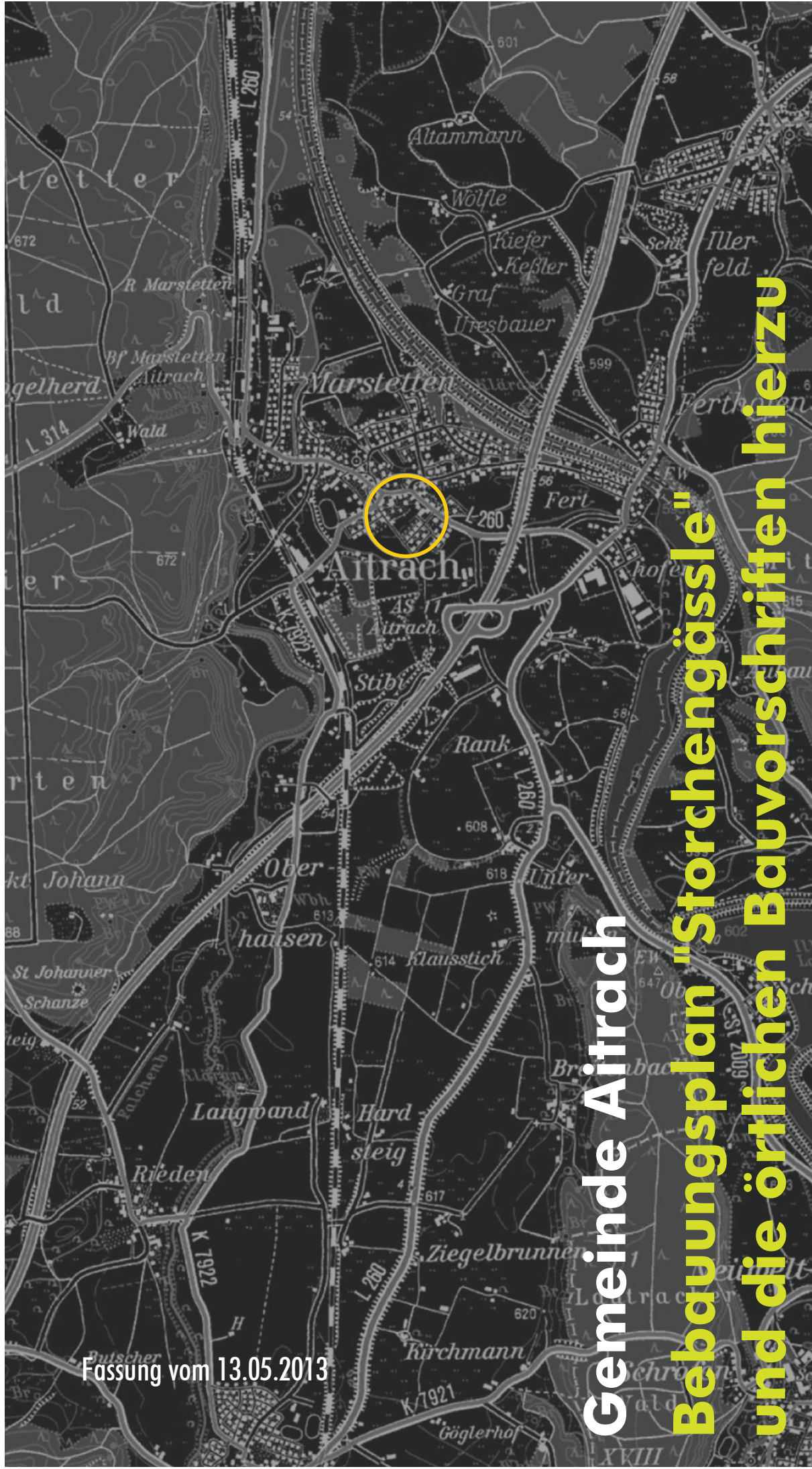


Fassung vom 13.05.2013



**Gemeinde Aitrach**  
**Bebauungsplan "Storchengässle"**  
**und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 15
5	Satzung 20
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 22
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 35
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
9	Begründung – Sonstiges 41
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 44
11	Begründung – Bilddokumentation 45
12	Verfahrensvermerke 47

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Storchengässle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Storchengässle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung: Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche im Süden des Hauptortes Aitrach der Gemeinde Aitrach. Das Gebiet grenzt östlich an das Storchengässle, welches am Ostrand der Kiesgrube Aitrach verläuft. Im Norden, Nordosten und Süden grenzt größtenteils bestehende Wohnbebauung an die Fläche an. Östlich der Fläche befindet sich das Betriebsgelände der Firma Kunz-Metallbau GmbH hinter einer größeren Baum-Strauch-Hecke. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine Aussage.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Grünland ist derzeit intensiv genutzt und weist daher eine geringe Artenvielfalt und somit einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Im Osten des Plangebietes befanden sich bis vor Kurzem drei ältere Bäume, zwei Stiel-Eichen und ein Feld-Ahorn (Alter > 50 Jahre) sowie eine Feldhecke mit typischer Artenzusammensetzung (Schlehe, Hartriegel, Liguster, Feld-Ahorn, Europäisches Pfaffenhütchen und weitere). Im Bereich der ehemaligen Feldhecke befindet sich ein älterer Stromleitungsturm (siehe Bild im Anhang). Der Stromleitungsturm ist relativ alt und hat Löcher unterhalb des Daches, welche als Einfluglöcher dienen können. Im Nordos-

ten des Plangebietes befindet sich eine mesotrophe, extensive Wiesenbrache (siehe Bild im Anhang). Auf der Wiesenbrache stockt eine weitere Feldhecke mit den typischen Arten (Holunder, Hartriegel, Schlehe usw.). Auf der Grünlandbrache befinden sich zudem abgestorbene Obstbäume (Totholzstämme). Nördlich der Wiesenbrache steht eine alte Holzscheune. Laut Gutachten der Firma Graf Baumpflege GmbH vom 06.01.2013 sind bei den Bäumen keine Höhlungen am Stamm, an den Astanbindungen oder in der Krone gesehen worden. In den Feldhecken seien ebenfalls keine Vogelnester zu sehen gewesen. Neben den größeren Gehölzen befanden sich im Süden des Plangebietes noch zwei jüngere Eichen (Alter ca. 5-10 Jahre).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In ca. 170 m westlicher Entfernung vom Plangebiet befinden sich die ersten Waldflächen des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried". Das FFH-Gebiet überlagert sich in diesem Bereich größtenteils mit dem Naturschutzgebiet "Kiesgrube Aitrach". Das nächste Biotop befindet sich in einer Entfernung von etwa 130 m zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 180264360083). Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Die Böden in diesem Bereich sind bisher nicht versiegelt. Es ist aber von einer gewissen Nährstoffbelastung durch die Intensivgrünlandnutzung sowie die umgebenden Gartennutzungen auszugehen. Die Böden können jedoch ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zum Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente der Würm-Eiszeit gehört, ist mit Braunerden und Parabraunerden auf karbonathaltigem Schotter und Terrassensediment zu rechnen. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft mbH zeigen unterhalb der Oberboden- und Unterbodenhorizonte tragfähiges Kiesmaterial.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Bereich befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die durchgeführten Sickerversuche (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2013) zeigen einen sehr gut sickerfähigen Untergrund. Es ist weder mit hoch anstehendem Grundwasser noch mit Hang- oder Sickerwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der überplante Bereich ist eine offene Wiesenfläche und dient somit der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der Ortsrandlage ist jedoch nicht von einer bedeutenden Kaltluftbahn auszugehen. Positiv Klimawirksam und lufthygienisch von Bedeutung im Bereich des Plangebietes sind vor allem die älteren Bäume (Eichen, Feld-Ahorn) sowie die Feldgehölze.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aitrach liegt innerhalb des Naturraums "Unteres Illertal". Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und ist bis auf die

westlich angrenzenden Flächen von Bebauung umgeben. Im Osten des Plangebiets stocken drei ältere Bäume, welche auf Grund ihrer Größe eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild haben. Die intensiv genutzte Grünlandfläche dient größtenteils der Naherholung und wird beispielsweise von Kindern als Spielwiese oder von Spaziergängern mit Hunden genutzt.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung gehen auf Grund der Versiegelung verschiedene Lebensräume, vor allem für siedlungstypische Tierarten verloren. Das intensiv genutzte Grünland wird größtenteils überbaut. Die östlich angrenzenden, größeren Eichen, der Feld-Ahorn, die jungen Eichen im Südwesten und die Feldgehölze wurden inzwischen bereits gerodet (außerhalb der Vogelbrutzeit). Die extensive Grünlandbrache im Nordosten mit den Totholz-Obststämmen wird ebenfalls abgetragen und bebaut. Da es sich bei der Grünlandfläche um eine intensiv genutzte Fläche ohne vielfältige Strukturen handelt, ist in diesem Bereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Da laut Gutachten der Firma Graf Baumpflege GmbH vom 06.01.2013 keine Habitatstrukturen zu sehen waren, die auf Lebensstätten von Vögeln oder Kleinlebewesen hindeuten, ist im Bereich der Gehölze auch nicht von einem Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG auszugehen. Da das Stromgebäude und die alte Holzscheune erhalten bleiben, entstehen keine unmittelbaren Eingriffe in potenzielle Lebensräume für Gebäudebrüter und Fledermäuse.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Mögliche Störungen des 170 m westlich liegenden FFH- und Naturschutzgebietes könnten Lichtemissionen oder Lärm darstellen. Des Weiteren könnte es durch die Zunahme an Wohnbebauung zu einer Zunahme an Verkehr, Spaziergängern und Haustieren (Katzen, Hunde) kommen, die möglicherweise scheue Tiere im Bereich der Schutzgebiete zusätzlich beeinträchtigen können. Da in der Umgebung des Wohngebiets jedoch bereits Wohnbebauung besteht und damit die genannten Störungen bereits in einem gewissen Ausmaß vorhanden sind, ist durch die Errichtung der weiteren Wohngebäude nicht von einer Zunahme von Störungen auszugehen, die sich erheblich auf die Schutzgebiete auswirken. Um die Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Insektenfauna des FFH-Gebietes zu minimieren sind zudem folgende Maßnahmen vorgesehen: Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen (z.B. LED-Lampen) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung in den Nachstunden möglichst abgeschaltet oder beispielsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden sollte. Um zu vermeiden, dass Insekten von eventuellen PV-Modulen auf den Dächern zur Eiablage angelockt werden wurde festgesetzt Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die GRZ von 0,30 im Bereich der Wohnbebauung, die nach BauNVO zusätzlich erlaubte Überschreitung, die erlaubten teilversiegelten Beläge bis zu 0,15 ha und die Verkehrsflächen ergeben in der Summe eine versiegelbare Fläche von 0,72 ha von insgesamt 1,11 ha (Geltungsbereich), was eine relativ große Versiegelungsfläche darstellt. Durch die Versiegelung in diesen Bereichen gehen in diesen Bereichen wesentliche Bodenfunktionen verloren.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Bei Durchführung der Planung wird offene Bodenfläche bebaut und der Wasserhaushalt erfährt eine Veränderung. Da die Flächen sich laut Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.01.2013 sehr gut für eine Versickerung eignen, wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet weiterhin vor Ort versickert. Es ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Fällung der älteren Bäume und der Feldhecken entfällt deren die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der geplanten Neupflanzungen im Rahmen des Grünordnungskonzeptes sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Siedlungsumfeldes zu rechnen (Grünfläche als Freiraum, Spielraum für Kinder). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Die gefälltten Bäume werden durch festgesetzte Pflanzungen ersetzt.

## 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass mindestens acht neue Laubbäume zu pflanzen sind, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet und gleichzeitig Lebensraum für störungstolerante Kleinlebewesen und Vögel geschaffen.
- 7.2.3.3 Die vorgesehenen Straßenbegleitgrünflächen sind als Magerstandorte auszubilden. Hierdurch sollen der Versiegelungsgrad verringert und die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesi-

chert werden.

- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen und Vögel. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Durch die Festsetzung, dass pro 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird die weitere Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.8 Die Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.