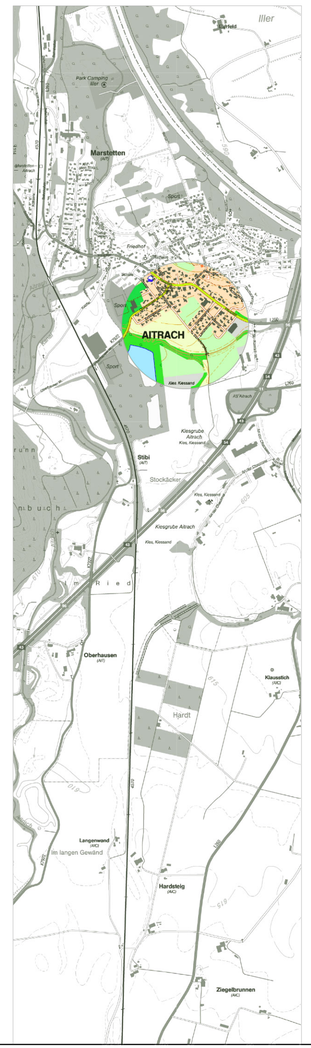
Fassung 11.04.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

# Gemeinde Aitrach

## Bebauungsplan "Storchengässle - 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

| | Typ 1 | Typ 2 | Typ 3 |
|---|---|---|---|
| Planungsrechtl. Festsetzungen | GRZ 0,30<br>Z II<br>o<br>E<br>E3 Wo | GRZ 0,35<br>Z II<br>o<br>E<br>E3 Wo | GRZ 0,35<br>Z III<br>o<br>E15 Wo |
| Örtliche Bauvorschriften | SD/WD | SD/WD | SD/WD |

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil



Fassung 11.04.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

# Gemeinde Aitrach

# Bebauungsplan "Storchengässle - 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 5 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 15 |
| 4 | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung | 18 |
| 5 | Hinweise und Zeichenerklärung | 22 |
| 6 | Satzung | 34 |
| 7 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 36 |
| 8 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung | 53 |
| 9 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 89 |
| 10 | Begründung – Sonstiges | 91 |
| 11 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 95 |
| 12 | Begründung – Bilddokumentation | 96 |
| 13 | Begründung – Schattenstudie | 97 |
| 14 | Verfahrensvermerke | 100 |

# 1 Rechtsgrundlagen

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | **Baugesetzbuch** | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) |
| 1.2 | **Baunutzungsverordnung** | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | **Planzeichenverordnung** | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | **Planungssicherstellungsgesetz** | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |
| 1.5 | **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4) |
| 1.6 | **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098) |
| 1.7 | **Bundesnaturschutzgesetz** | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) |
| 1.8 | **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250) |

| | | |
|---|---|---|
| 1.9 | **Bundes-Immissions-schutzgesetz** | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) |

# 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

## 2.1 WA

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2 GRZ ....

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**2.4 Z ....**

**Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.5 GH .... m ü. NHN**

**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

**2.6 WH .... m ü. NHN**

**Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

**2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenom-

men sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Gleiches gilt für Bauteile wie Zwerchgiebel und Widerkehre. Untergeordnet sind diese Abschnitte bzw. Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**2.8** o

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.9** E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.10**

**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.11** **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen (erdüberdeckt), Zufahrten zu Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

**2.12** E... Wo

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

**2.13**

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**; hier Einschränkung baulicher Anlagen im Waldabstand; innerhalb der Flächen sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der LBO sind, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.14**

**Verkehrsflächen**

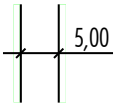
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.15**

**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

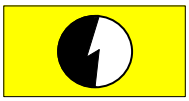
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

**2.16**




**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 

Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

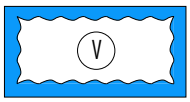
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 **Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasser-Kanalisation zugeleitet werden oder in öffentliche Flächen geleitet werden, sondern muss auf dem eigenen Grundstück dezentral versickert werden (gemäß DWA A 138). Für das geplante Grundstück Nr. 5 ist ein zentrales Versickerungsbecken auf der zugehörigen privaten Grünfläche im Süden umzusetzen. Dieses Versickerungsbecken ist von dem privaten Inhaber zu bewirtschaften und zu unterhalten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20 


**Versickerungsbereich**

In diesem Bereich ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Der westliche Versickerungsbereich versickert das Wasser der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Versickerungsbereich im Osten auf der privaten Grünfläche versickert das anfallende Niederschlagswasser des zugehörigen geplanten Grundstückes Nr. 5.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21


Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung, Biotopschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22


Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung, Biotopschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

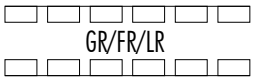
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 **Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 


**Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Aitrach zur Befahrung, zu Unterhaltszwecken und für die Verlegung von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel etc.).

Eine Überbauung mit oberirdischen Anlagen ist nicht zulässig. Für unterirdische oder ebenerdig abschließende Anlagen (z.B. Stellplätze, Hofflächen) ist sicherzustellen, dass eine Befahrung mit einem LKW bzw. Schneeräumfahrzeug sowie ein Ausgraben zum Erreichen der in dem Bereich möglichen Leitungen und Kanäle jederzeit möglich ist.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.26** LS 1

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 63 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) erforderlichen Fensteröffnungen sind auf die der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Westen, Südwesten) zu orientieren.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) erforderlichen Fensteröffnungen sind auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.27** LS 2

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 62 dB(A) auszugehen.

– Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) erforderlichen Fensteröffnungen sind auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten (Westen) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.28**

**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.29 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

– Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung, Biotopschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

– Im Übergang zum Wald ist am Rand der öffentlichen Grünfläche ein Zaun zu errichten. Nach 10 Jahren ist die Notwendigkeit des Zauns zu überprüfen. Nach Erreichen einer ausreichend dichten Dornpflanzung, die die Funktion des Zauns übernehmen kann, oder spätestens nach 15 Jahren ist der Zaun zu entfernen. Mit

Ausnahme der zulässigen Punktfundamente müssen die Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberkante aufweisen.

– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

| | |
|---|---|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Bergulme | Ulmus glabra |

**Bäume 2. Wuchsklasse**

| | |
|---|---|
| Obsthochstämme | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

**2.30 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**2.31**

**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.32**

**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.33**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Strochengässle – 2. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

# 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

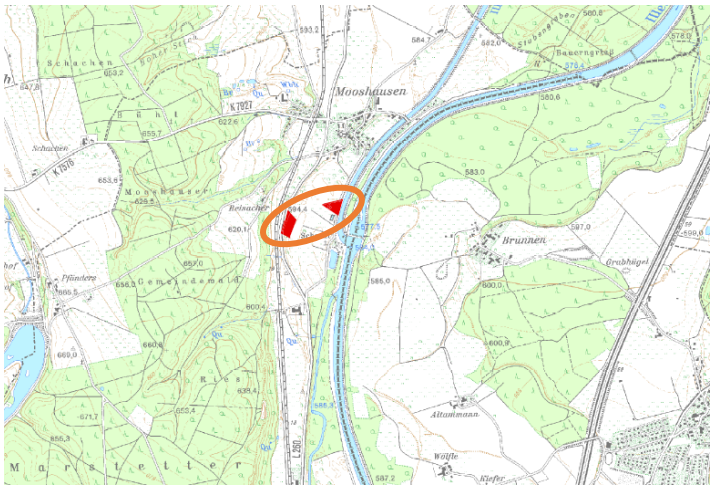
## 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Es werden für den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff Teile von der Ökokonto-Maßnahme "Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland" auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) zugeordnet. Von der Maßnahme können die benötigten 57.853 Ökopunkte vollständig abgebucht werden. Es verbleiben noch Ökopunkte von der Maßnahme auf dem Ökokonto der Gemeinde.

Hinweis:

Da sich die Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, ist zur dauerhaften Sicherung eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

### Planskizze 1




Lage der Ausgleichsmaßnahme

## Planskizze 2

Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland

Aktenzeichen: 436.02.010

"Auf den Planungsflächen werden bisher intensiv genutzte Äcker in artenreiches extensives Grünland umgewandelt. Weiterhin wird der angrenzende Schwalbach naturnah strukturiert und Amphibientümpel in die Maßnahmen integriert. Die Maßnahmenflächen auf der Gemarkung Aitrach eignen sich für naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen. Die Flächen liegen in der ehemaligen Talaue der Iller und sind im landesweiten Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte als Verbundflächen ausgewiesen. Diese Bereiche (Quelle LUBW) sind Vorrangflächen zur Entwicklung der landesweiten Biotopvernetzung. Die Biotopvernetzung dient hierbei nicht nur der Entwicklung von Biotopen sondern auch als wichtige Wanderkorridore für verschiedene Tiergruppen (Amphibien, Reptilien, Vögel, Insekten, u.a.). "

Zuordnung: 57.853 Ökopunkte

Es verbleiben noch Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto. Der genaue Kontostand bei Abbuchung wird bis Satzungsbeschluss ergänzt.

## Planskizze 3

Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahme:

- Umwandlung des Waldmantels durch Rodung der bestehenden Gehölze in mehreren Abschnitten;
- Entwicklung zu einem dichten Waldmantel mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern durch Pflanzung von Heckenrosen, Weißdorn und Schlehen innerhalb der gerodeten Flächen
- somit Umwandlung des bestehenden Waldmantels über den Verlauf mehrere Jahre

Hinweis: Bei der Auswahl des Pflanzgutes soll darauf geachtet werden, dass Vermehrungsgut verwendet wird, das nach § 4 Forstvermehrungsgutgesetz zugelassen ist.

# 4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

**4.1**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**4.2 Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel und Eingangsüberdachungen) sowie Garagen und sonstige Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**4.3** SD/WD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

## 4.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

| | |
|---|---|
| **SD:** | 18 - 45 ° |
| **WD:** | 12 - 30 ° |

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu

montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 20 °sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden unter einer Dachneigung von 20 ° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel der Dächer von Hauptgebäuden. Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

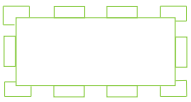
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt:

| Wohnungsgröße (WoFlV) | Stellplätze hierfür |
|---|---|
| kleiner 50 $m^2$ | 1,0 |
| ab 50 $m^2$ | 2,0 |

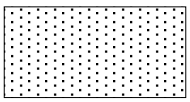
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften (bzw. gemeindliche Stellplatzsatzung) unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

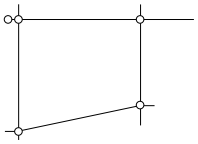
# 5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

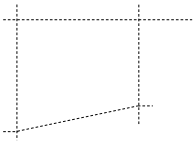
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Strochengässle - Erweiterung".

5.2 

**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.5 Nr. ....;....m$^2$

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.6 267/25

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7


**Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die

baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

## 5.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

## 5.10 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 30.05; 2. Mahd Mitte September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

## 5.11 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie eine ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend bestehen nachweisliche Vorkommen geschützter Arten. Um jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Südlich des geplanten Versickerungsbereiches ist entlang des Biotopes eine dichte Heckenpflanzung, bestehend aus Heckenrose und Weißdorn (ggf. auch Schlehe) anzupflanzen. Ergänzend ist die Anbringung eines Maschendrahtzaunes am Nordrand des Biotops erforderlich, so dass keine Prädatoren (z.B. Hauskatzen) in das Biotop eindringen können und auch in der Sandsteilwand vorkommende Arten weder durch Prädation noch durch anthropogene Störungen beeinträchtigt werden. Hinsichtlich möglicher Wanderbewegungen von Amphibien ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere jedoch zu gewährleisten (sockellos, bodennaher Freiraum).
- Keller- und Entwässerungsschächte sind zum Schutz vereinzelt umherwandernder Amphibien entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Durch das Vorhaben werden bei Umsetzung o.g. Maßnahmen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG beeinträchtigt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Ersatzmaßnahmen erforderlich. Um jedoch die Artenvielfalt zu fördern und ein Wohngebiet mit angrenzender Naturvielfalt zu entwickeln, sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

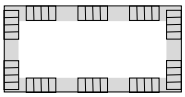
- Innerhalb der geplanten Grünfläche sind in besonnten Bereichen Habitatstrukturen für Insekten und Reptilien (z.B. Wildbienen, Zauneidechsen) umzusetzen. Auf mindestens 50 $m^2$ sind Totholzhaufen, Sandlinsen und Steinhaufen anzubringen. Diese können flächig, als lineare Strukturen oder vereinzelt (Mindestgröße je 10 $m^2$) umgesetzt werden.

– Des Weiteren ist es wünschenswert, für Mehlschwalben lehmige, vegetationsfreie Vertiefungen/Pfützen anzulegen, um den Tieren Nistmaterial zu bieten und damit dem fortwährenden Bestandsrückgang entgegenzuwirken. Bei einer Mindestgröße von 10 $m^2$ kämen diese auch der Gelbbauchunke zugute.

Bezüglich detaillierter Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 26.10.2021.

5.12

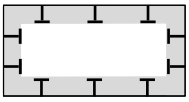
**Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung)

5.13 

**Biotop** im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach", Nr. 1-8026-436-0083); Lage außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

5.14 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; **Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**; geplante Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung und Kapitel "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich [...]")

5.15 **Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.16


**30 m-Waldabstand** (siehe Planzeichnung). In diesem Bereich besteht für bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze usw. das Risiko ei-

nes Windwurfes (z.B. Beschädigungen durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste).

5.17 Waldrand

**Waldrand** (Vermessung des Bestandes, siehe Planzeichnung)

5.18 Abwasserkanal

**Haupt-Abwasserkanal** unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Aitrach (siehe Planzeichnung)

5.19 Wasserversorgungs-Leitung

**Wasserversorgungs-Leitung** unterirdisch, hier Wasserversorgungs-Leitung der Gemeinde Aitrach (siehe Planzeichnung)

5.20 Telekommunikations-Leitung

**Telekommunikations-Leitung** unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Planzeichnung)

## 5.21 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.22 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass

Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.23 Grundwasserdichte Untergeschosse

Aufgrund des teilweise geringen Grundwasserflurabstandes und der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Eine Vernässung des Arbeitsraumes kann zu massiven und langanhaltenden Schäden führen.

Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss und auftriebssicher ausgeführt werden.

Ein separates Baugrundgutachten wird den Bauherren zur genaueren Einschätzung der Grundwassersituation auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.

Versickerungsmulden sollten mit größtmöglichem Abstand zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

## 5.24 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter " Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Versickerungsmulden sollten mit größtmöglichem Abstand zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

## 5.25 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

## 5.27 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

## 5.28 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Aitrach verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Leutkirch kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht. Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.29 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hofs-Schottern und Älteren Auenlehmen. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Rohstoffabbaugebiet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Auenlehme ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Der Geotechnische Bericht zur Erschließung des Baugebiets "Storchengässle", 2.

Erweiterung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH in der Fassung vom 17.11.2021 ist zu beachten.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des Rohstoffabbaugebiets zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen). Sofern bei den Baumaßnahmen in größerem Umfang als überschüssiges Aushubmaterial wirtschaftlich verwertbare Kiese und Sande anfallen, sollten diese einer Verwendung als Baustoff zugeführt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Aitrach behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

## 5.30 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Aitrach noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## 5.31 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. vorgeschlagene Grundstücksgrenze und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach den Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Storchengässle – 2. Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.04.2022.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.04.2022. Dem Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 11.04.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aitrach, den 03.05.2022

.....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Aitrach. Er schließt im Westen ohne Lücke und Überlagerung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Storchengässle - Erweiterung" an. Das Plangebiet wird von Nordwesten bis Nordosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Östlich des Plangebietes, gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsweg, befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im südlichen Bereich grenzt an das Plangebiet das gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) an. Dieses kartierte Biotop befindet sich darüber hinaus innerhalb bestehender Waldstrukturen, welche im südlichen Bereich auch Bestandteil der Planung sind. Südlich dieser Waldstrukturen befinden sich der Badesee sowie Flächen der Kiesgrube der Gemeinde Aitrach. Der zu überplanende Bereich ist durch die Einmündung in das "Storchengässle" an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 59/9 (Teilfläche), 267/1 (Teilfläche), 267/25 und 267/35 (Teilfläche).

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft des Alpenvorlandes. Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Landschaft "Holzstöcke" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bestehende Waldstrukturen, welche im Zuge der Planung erhalten bleiben. Darüber hinaus sind jedoch keine weiteren naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse durch die Einmündung in das "Storchengässle" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordwesten auf einer Höhe von ca. 595,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südöstlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 597,00 m ü. NHN. an.

Südlich des zu überplanenden Bereiches und innerhalb der dort befindlichen Waldstrukturen, befindet sich eine für diesen Bereich prägende Hangkante.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Aitrach ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Gemeinde Aitrach beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung im Hauptort zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich des Hauptortes Aitrach, zumal die Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Wohnbaufläche (in Planung)" dargestellt sind. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" — Landesentwicklungsachse (Lindau (B)) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
- 3.1.2 — Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 — Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. […]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die zweite Erweiterung eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsanlagen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Aitrach Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben –

Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

– 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

– 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

– 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

– 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

…

Mittelbereich Leutkirch

mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;

…

– 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

…

(Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)

…

– 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

– 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

– 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.

– 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

– 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

– 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen

– 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (…)

| Zentralörtlichkeit der Gemeinden | Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) | |
|---|---|---|
| | Verdichtungsraum u. Randzone | Ländlicher Raum i.e.S. |
| Oberzentrum | 90 | - |
| Mittelzentrum | 80 | 70 |
| Unterzentrum | 70 | 60 |
| Kleinzentrum | 60 | 50 |
| Sonstige | 50 | 45 |

– 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

– 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

– 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

– 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.5 Gemäß der Fortschreibung des Regionalplans hat die Gemeinde Aitrach zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind vier Grundstücke für Einzelhäuser (3 Wohneinheiten) und insgesamt drei Mehrfamilienhäuser (keine Angabe an Wohneinheiten) geplant. Die Gemeinde regelt die Realisierung

der insgesamt drei Mehrfamilienhäuser innerhalb des zu überplanenden Bereichs dabei über Grundstücksverkäufe. Im Zuge der Berechnung wird von einer Anzahl zwischen 6 bis 9 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus ausgegangen.

7.2.3.6 Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (39 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,09 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Gemeinde Aitrach) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 80,7 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Sollte die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden, ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte am südlichen Ortsrand der Gemeinde Aitrach. Selbst bei einer nicht zu erwartenden Realisierung der minimalen Anzahl an Wohneinheiten (22) ist durch eine Bruttowohndichte von 45,5 Einwohner je Hektar der vorgegebene Wert des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eingehalten.

7.2.3.7 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.2.3.8 Die Gemeinde Aitrach ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 28.10.2002). Im Rahmen der Fortschreibung 2030 werden die überplanten Flächen hierin bereits als "Wohnbaufläche (in Planung)" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Der Bebauungsplan konkretisiert somit diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3.9 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt. Die Hangkante im Süden wird durch die Festsetzung der Grünflächen freigehalten.

7.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### 7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb der Gemeinde diskutiert und abgewogen.

Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist.

Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Prüfung der Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungses für diesen Bereich hingewiesen. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie "Leutkirch-Memmingen" gilt es zudem eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung notwendig, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor allem in Hinblick auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien und der Zauneidechse zu untersuchen. Für den südlich gelegenen Waldbereich gilt es grundsätzlich einen 30 m Abstand einzuhalten.

7.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die wichtigsten Themen waren dabei die mögliche Verschattung der Nachbargrundstücke. Hierzu wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt, welche diese Bedenken ausräumen konnte. Die Dachform des Putldaches wurde angesprochen sowie das mögliche Vergabekonzept für die Bauplätze.

7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung betragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

### 7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Storchengässle – 2. Erweiterung" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert. Es wurden eine Entwurfsalternative erstellt, welche die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, die Unterbringung von Geschosswohnungsbauten und einer effizienten Erschließung gelegt. Im westlichen Bereich entstehen 4 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Der östliche Bereich ist von der Umsetzung der Geschosswohnungsbauten geprägt. Durch diese Abstufung entsteht ein sanfter Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem neuen Plangebiet. Die innere Erschließung des Plangebietes, erfolgt durch eine Stichstraße inklusive Wendehammer. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom zentralgelegenen Wendehammer zu der südlich, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche, vorgesehenen Versickerungsanlagen ist die gemeindliche Befahrung, die notwendige Unterhaltung sowie die Verlegung von unterirdischen Infrastrukturleitungen planungsrechtlich gesichert. Neben der Verortung der notwendigen Versickerungsanlagen dient die öffentliche Grünfläche unter anderem auch der Einhaltung des erforderlichen Waldabstands sowie durch die südlich an den Waldflächen angrenzenden Pflanzbindung der Schaffung und Entwicklung eines dichten Waldmantels aus Heckenrosen, Weißdorn und Schlehen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Dadurch wird eine lenkende Wirkung auf Menschen, Katzen und Hunde erzielt. Sie schafft zudem ein homogenes Landschaftsbild und bildet dadurch eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Ortsrandes des Hauptortes der Gemeinde Aitrach. Die hochwertige landschaftliche Situation wird somit weiterhin gewahrt. Es sind insgesamt 4 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative vorgesehen. Durch den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern trägt die Gemeinde der hohen Nachfrage an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes Rechnung. So ist ein Konzept entstanden, welches sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild wahrt.

### 7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Die geplante Grünfläche soll dadurch ein homogenes Ortsrand- und Landschaftsbild sowie eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Ortsrandes bilden.

7.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen

Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

### 7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. So führen beispielsweise moderne Tankstellen aufgrund ihres optischen Erscheinungsbildes innerhalb des als sensibel zu bewertendem Umfeld zu einer erheblichen Störung. Darüber hinaus ist auch mit einer hohen Frequentierung ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial zu erwarten.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von

einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 (Typ 1) und 0,35 (Typ 2 und 3) befinden sich alle im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der von Nordwesten anschließenden Bebauung und stellen für die ländliche Umgebung eine passende Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahren sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Regelung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

  Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch aus.

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben

– Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Für die Typen 1, 2 und 3 gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

7.2.7.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Es sind untergeordnete Nebenanlagen, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Umgrenzung der Einschränkung baulicher Anlagen ist zu beachten.

7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dabei wird zwischen den Gebäudetypen 1 bzw. 2 und 3 unterschieden.

Für den Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung soll für die Typen 1 und 2 aufgrund der Grundstücksgrößen eine zu starke Bewohnerdichte vermieden werden. Dadurch können Fehlentwicklungen vermieden werden und es wird ein Übergang zu einer höheren Dichte für Gebäudetyp 3 geschaffen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde für den Typ 3 bewusst höher gewählt, um eine angebrachte Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.7.10 In der Festsetzung zur "Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" wird auf das Arbeitsblatt der DWA A 138 verwiesen. Hierzu kann ein kostenloses Arbeitsblatt eingesehen werden (https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/doc/dwa_a138_lfu.pdf).

### 7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vom zentral gelegenen Wendehammer in Richtung südlich gelegener öffentlicher Grünfläche erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Aitrach zur Befahrung, zu Unterhaltszwecken und für die Verlegung von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel etc.).

7.2.8.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.8.3 Im zentralen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage

des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.8.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes der Gemeinde Aitrach zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

### 7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in das "Storchengässle" an das Verkehrsnetz angebunden. Über das "Storchengässle" besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 260 und Kreisstraße K 7922. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die Autobahnauffahrt A 96 gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Hauptstraße" (Landesstraße L 260) über unterschiedliche Buslinien (u.a. Buslinien 966, 7569 oder 7552) gegeben. Durch den Bahnhof "Marstetten-Aitrach" ist eine Anbindung der Gemeinde Aitrach an den Bahnverkehr gewährleistet.

7.2.9.3 In den Einmündungsbereichen zum "Storchengässle" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße inklusive Wendehammer.

Die Erschließung für den Zugangs-, Abgangsverkehr ist ausreichend dimensioniert. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Im Planbereich ist die Erschließungsstraße, als Zweirichtungsfahrbahn, mit einer Ausbaubreite von 5,00 m vorgesehen. Begegnungsverkehr (PKW/LKW) ist mit einer verringerten Geschwindigkeit ohne weiteres möglich. Als Wendemöglichkeit ist am Ende der Stichstraße ein einseitiger Wendehammer (R = 6m) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen. Es sind keine öffentlichen Parkplätze in der Stichstraße vorgesehen. Die Anforderungen der RASt 06 wurden entsprechend eingehalten.

Auf der Fläche des Typ 3 ist grundsätzlich die Errichtung von mehreren Gebäuden denkbar, wie beispielsweise in der Schattenstudie gezeigt wird. Die Planung, die der Schattenstudie zu Grunde lag, ist nur eine Planungsmöglichkeit, die der private Eigentümer derzeit favorisiert. Die Erschließung ist auch bei der Errichtung von drei Gebäuden grundsätzlich möglich. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, will die Gemeinde die Erschließung nicht detailliert vorgeben.

Daher kommt auch kein Fahrrecht in Betracht, da ansonsten mögliche Gebäudestellungen von vorneherein nicht mehr denkbar wären. Der Bauherr muss auf Baugenehmigungsebene die gesicherte Erschließung nachweisen.

### 7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.10.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie "Leutkirch - Memmingen" im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 10.09.2021). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber und nachts teilweise überschritten werden.

Der Orientierungswert für den Tageszeitraum wird im Osten des Plangebiets um bis zu 2 dB überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB am östlichen Rand überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten, im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB am östlichen Rand des Plangebiets überschritten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume und der zum Schlafen bestimmten Räume, schallgedämmte Außenbauteile) gelöst.

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der hohen Entfernung zu den Schallquellen nicht effizient umsetzbar. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden als Erkenntnisquelle herangezogen, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung auszugehen ist, insbesondere bei der Abwägung, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für den Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind. Ein weiteres Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1078/04 -, juris, Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt. Im vorliegenden Fall liegen im Plangebiet tagsüber Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) vor. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV deutlich um 3 dB unterschritten. Gleichzeitig ist auch eine ungestörte Kommunikation nicht gefährdet. Eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche ist somit gegeben.

Die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wird im vorliegenden Fall daher nicht als erforderlich angesehen.

In der Lärmschutzfestsetzung 1 in der östlichen Hälfte des Plangebiets sind Orientierungsauflagen der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten und von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten festgesetzt. Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen sind zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestatten werden. Zudem ist ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzgl. der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile an Wohngebäuden enthalten.

In der Lärmschutzfestsetzung 2 in der westlichen Hälfte des Plangebiets sind Orientierungsauflagen der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen lediglich von Ruheräumen auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten festgesetzt sowie Ausnahmen von der Orientierungspflicht und ein Hinweis auf die DIN 4109.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.10.2 Auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt.

7.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

### 7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden anschließenden Freiflächen optimal ein. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise konzipiert werden. Er stellt eine in Fläche reduzierte Übergangsform zur offenen Landschaft dar. Es entstehen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand und die Flexibilität des Bauherrn wird nicht beeinträchtigt. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und seine zulässige Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an die Grundstücksfläche und die im Nordwesten angrenzende bestehende Wohnbebauung. Er kann, wie Typ 1, als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise konzipiert werden.

– Typ 3 kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Es werden Wohneinheiten für Typ 3 von jeweils 15 Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Im Bereich des Typ 3 sollen Mehrfamilienhäuser zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll möglichst viel Flexibilität bei der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht werden, um auf den demographischen Wandel und die Nachfrage in Aitrach optimal eingehen zu können. Eine Höchstgrenze wurde festgesetzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Durch die Vorschrift zu den Stellplätzen ist zudem sichergestellt, dass bei der Anzahl der Wohneinheiten ausreichend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt werden. Bei Gebäuden mit zusammenhängendem unterstem Geschoß (ganz oder teilweise erdüberdeckt, z.B. Tiefgarage) können auf dem untersten Geschoß errichtete Gebäude als einzelne Wohngebäude gewertet werden. Dadurch gilt für jedes einzelne Gebäude die o.g. Wohnungszahl. Durch den Typ 3 kommt die Gemeinde Aitrach der hohen Nachfrage an Wohnraum erfolgreich nach.

# 8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

## 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Storchengässle" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Hauptortes der Gemeinde Aitrach ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Planbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland und ein Feldgehölz. Er schließt im Westen ohne Lücke und Überlagerung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Storchengässle - Erweiterung" an. Das Plangebiet wird von Nordwesten bis Nordosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Östlich des Plangebietes, gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsweg, befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im südlichen Bereich grenzt an das Plangebiet das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) an. Dieses kartierte Biotop befindet sich darüber hinaus innerhalb bestehender Waldstrukturen, welche im südlichen Bereich auch Bestandteil der Planung sind. Südlich dieser Waldstrukturen befinden sich der Badesee sowie Flächen der Kiesgrube der Gemeinde Aitrach. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 59/9 (Teilfläche), 267/1 (Teilfläche), 267/25 und 267/35 (Teilfläche). Der zu überplanende Bereich ist durch die Einmündung in das "Storchengässle" an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrach durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wanderungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bis 0,35, maximalen Gebäudehöhen von etwa 9,20 bzw. 11,10 m, Pflanzgeboten für die öffentliche Grünfläche und einer öffentlichen und privaten Grünfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser, zum Schutz des südlich liegenden Biotopes und zur

Ortsrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Sattel- und das Walmdach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

8.1.1.6 Für die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Storchengässle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,94 ha, davon sind 0,53 ha allgemeines Wohngebiet, 0,08 ha Verkehrsflächen und 0,33 ha Grünflächen.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 59.005 Ökopunkten erfolgt durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf den Fl.-Nrn. 267/1 und 267/35 und die Anrechnung einer Maßnahme des gemeindliche Ökokontos auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach).

### 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 20.05.2020):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach bereits als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen im Rahmen der Parzellenunschärfe mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die Gehölze an der Hangkante südlich als "Wald- und Landschaftsprägende Gehölzflächen" dar. Die Schutzgebiete im Umfeld der Planung wurden nachrichtlich in der Darstellung übernommen. Zu der südlich angrenzenden eiszeitlichen Terrassenkante soll eine Pufferfläche von der Bebauung eingehalten werden, dies wird durch die öffentlichen und privaten Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches erfüllt.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 90 m südwestlich des Plangebietes liegt die ehemalige Kiesgrube Aitrach (Unterzeilersee), welche Teil des FFH-Gebietes "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311) ist. Das FFH-Gebiet

ist durch die Fließgewässer Aitrach, Ach und Dürrenbach charakterisiert. Das weitere Erscheinungsbild ist durch ehemaligen Torfabbau geprägt, der ein Mosaik unterschiedlicher artenreicher Niedermoor- und Wiesenvegetation zurückließ. Südwestlich der Planung handelt es sich um zwei von breiten Gehölzsäumen umrahmte, durch den ehemaligen Kiesabbau entstandene nährstoffarme Grundwasserseen. Anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind, auch aufgrund der im Rahmen der naturschutzfachlichen Praxis und zum Schutz des angrenzenden Biotopes im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Schaffung einer Pufferzone durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Ein Teil des FFH-Gebietes ist ebenfalls als Naturschutzgebiet ("Kiesgrube Aitrach", Nr. 4.318) und auch teilweise gem. § 30 BNatSchG als Biotop ("Kiesgrube Aitrach", Nr. 1-8026-436-1741) ausgewiesen.
- Im Süden grenzt das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) als Teil der bewaldeten Hangkante an.
- Durch Festsetzung einer Grünfläche als Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet wie auch dem Biotop und der geplanten Wohnbebauung, der Anlage einer Dornhecke mit integriertem Zaun sowie die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen kann unter Zugrundlegung der artenschutzrechtlichen Erkenntnisse eine erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Bereiche ausgeschlossen werden. (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme […]" und "Prognose […] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Das südwestlich des Plangebietes liegende Naturschutzgebiet "Kiesgrube Aitrach" ist eine Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbunds feuchter Standorte. Die von dort ausgehenden Suchräume verlaufen nach Westen, das Plangebiet ist nicht berührt.
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die Lage am Ortsrand und die intensive gewerbliche Nutzung im direkten Umfeld der Planung eine faktische Biotopvernetzung durch das Plangebiet nicht erwarten lassen. Zudem sind am Ortsrand auf der öffentlichen Grünfläche Neupflanzungen standortheimischer Gehölze und die Anlage von Versickerungsbereichen vorgesehen, welche langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen können, wodurch der Biotopverbund sogar verbessert werden könnte.

– Mögliche zu erwartende Störungen – z.B. durch Hauskatzen – sind aufgrund des westlich und nördlich angrenzenden Wohngebietes bereits jetzt vorhanden, so dass es nicht zu einer Verschlechterung kommt.

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

– Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Artenvielfalt ist wegen der häufigen Mahd und Düngung auf der gesamten Wiesenfläche sehr begrenzt. Den höchsten Deckungsgrad weist Taraxacum sect. Ruderalia auf. Mit mittleren Deckungsgraden vertreten sind Trifolium repens, Trifolium pratense, Plantago lanceolata und Lolium spec.

– Im Norden befinden sich zwei Linden, von denen eine innerhalb des Plangebietes liegt.

– Südlich des Plangebietes beginnt der Gehölzbestand als waldartiges Feldgehölz, der die dort liegende Terrassenkante im Übergang zum ehemaligen Kiesabbau bedeckt. Der Gehölzstreifen südlich des Plangebiets besteht vorwiegend aus Hainbuchen, Zitterpappeln, Eichen, Feldahornen und Haselsträuchern. Die Feldgehölze weisen in Richtung des Plangebietes einen nordexponierten Schattsaum mit nitrophilen Kräutern (viel Brennnessel) auf.

– Für die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist neben den deutlichen Beeinträchtigungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in geringem Umfang von Störwirkungen durch die angrenzende Wohnbebauung auszugehen (Baustellenbetrieb aus dem kürzlich erschlossenen Baugebiet "Storchengässle, Erweiterung", Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).

– Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gehölze eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist.

– Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege (Autobahn und Kreisstraße im Osten und Süden, Eisenbahnlinie im Westen) und den angrenzenden Hauptort stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen

durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten im Umfeld lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.

- Das Plangebiet liegt gemäß dem Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg innerhalb eines Neuntöter-Lebensraumes der Priorität II. Zudem sind aus dem Umfeld des Plangebietes Vorkommen streng geschützter Vogelarten bekannt (Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Uhu). Für den Bereich der aufgelassenen Kiesgruben besteht ein Brutverdacht für die genannten Arten. Um zu ermitteln, welche Bedeutung das Plangebiet für diese Arten hat und um die Horststandorte genauer zu lokalisieren, wurden 2016 artenschutzrechtliche Kartierungen im Gebiet und dessen Umfeld durchgeführt (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 23.11.2016). Demnach bestehen innerhalb des Plangebietes keine Brutvorkommen geschützter Vogelarten; die Flächen sind lediglich Teil des Nahrungshabitats für häufige, für Siedlungen typische Vogelarten wie z.B. den Star. Horste für die o. g. Greifvogelarten konnten im räumlichen Umfeld nicht nachgewiesen werden.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen und die Aktualität der im Jahr 2016 aufgenommenen Daten zum Umfeld der Planung zu evaluieren, wurde das Gebiet im Jahr 2021 mehrfach durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 26.10.2021). Am 14.06.2021 wurde das Plangebiet im Rahmen einer Relevanzbegehung hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten untersucht. Zudem wurden die Bäume des Gehölzstreifens südlich des Eingriffsgebiets auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaulungen geprüft. Das Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung wurde außerdem am 01.09.2021 und 08.09.2021 erneut bezüglich geschützter Arten begangen, wobei der Schwerpunkt auf Reptilien und Amphibien gelegt wurde, jedoch auch nach Hinweisen auf weitere geschützte Arten Ausschau gehalten wurden. Am 06.09.2021 erfolgte weiterhin eine abendliche/ nächtliche Begehung hinsichtlich Fledermäusen und Amphibien. Aufgrund der Habitatausstattung stellt die Fläche keinen geeigneten dauerhaften Lebensraum für geschützte Arten dar. Bei einem umgestürzten Baum im Bereich der Gehölze südlich des Plangebietes konnte neben abstehender Rinde auch eine Höhle festgestellt werden, welche potenziell als Quartier für Fledermäuse dienen kann. Die übrigen Bäume sind größtenteils jung und die Stammdurchmesser reichen nicht aus, um für geschützte Arten relevante Strukturen aufzuweisen. Spechthöhlen oder Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden. Die nächtliche Fledermauserfassung erbrachte Nachweise von jagenden Individuen der Zwergfledermaus, der Rauhautfledermaus bzw. Weißrandfledermaus und Vertretern der Gattung Myotis. Die Nachweise erfolgten vor allem entlang des Gehölzstreifens aber auch im Bereich der beiden größeren Linden im Norden des Plangebietes. Zudem konnten jagende Tiere der Gattung Myotis und der Zwergfledermaus im Bereich westlich des Plangebiets zwischen Gehölzstreifen und Bestandsbebauung nachgewiesen werden. Im Plangebiet und der näheren Umgebung konnten keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt werden. Aufgrund der Habitatausstattung ist auch nicht von einem dauerhaften Vorkommen der Art auszugehen.

– Dem Plangebiet kommt aufgrund der Nähe zu schützenswerten Lebensräumen zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

– Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren des Unteren Iller-Tales. Im Gebiet stehen die würmzeitlichen Schmelzwasserschotter der Iller an, über denen Hochwassersedimente lagern. Die Böden sind von mäßiger Entwicklungstiefe. Als Bodentyp ist gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1: 200.000) Parabraunerde zu erwarten. Gemäß der Reichsbodenschätzung ist die Bodenart auf etwa zwei Dritteln des Gebietes "Lehm", auf den übrigen Flächen "lehmiger Sand" (Zustandsstufe jeweils 2). Den Sandböden kommt eine sehr hohe, den Lehmböden eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Während die Lehmböden eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe haben, sind die Sandböden nur von mittlerer Bedeutung für diese Bodenfunktion. Die natürliche Fruchtbarkeit der schwach bis mittel sauren Böden liegt im mittleren Bereich (Grünlandzahl 45 bei den Sand- und 55 bei den Lehmböden).
– Das Plangebiet wurde im September und Oktober 2021 geotechnisch untersucht (siehe Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets "Storchengässle", 2. Erweiterung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH in der Fassung vom 17.11.2021). Hierbei wurden fast im gesamten Plangebiet unter dem Oberboden Schmelzwasserkiese angetroffen. An einem Aufschluss wurden zunächst Auekiese angetroffen, die jedoch ebenfalls von den Schmelzwasserkiesen unterlagert werden. Auekiese sind auch in anderen Bereichen des Plangebietes zu erwarten. Während die Auekiese nur eine lockere Lagerungsdichte aufweisen, und damit zur Gründung nicht geeignet sind, sind die Schmelzwasserkiese mitteldicht bis dicht gelagert und stellen einen ausreichend tragfähigen Untergrund dar. Die Schmelzwasserkiese werden als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist vor Ort möglich. Das Grundwasser wurde etwa 4,8 bis 4,9 m unter der Geländeoberkante angetroffen.
– Im Bereich der bestehenden Straße "Storchengässle" ist der Boden vollständig versiegelt und kann seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen.
– Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Auch im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt werden.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Sofern bei den zukünftigen Baumaßnahmen in größerem Umfang als überschüssiges Aushubmaterial wirtschaftlich verwertbare Kiese und Sande anfallen, sollten diese einer Verwendung als Baustoff zugeführt werden.
- Südlich des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Abbauflächen des Kieswerkes. Seit dem Jahr 2019 ist der Kiesabbau an dieser Stelle endgültig beendet und die Abbauflächen stehen der Gemeinde als Badesee und für den Naturschutz zur Verfügung.
- Etwa 0,90 ha des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Das Grundwasser stand zum Untersuchungszeitpunkt etwa 4,8 m unter der Geländeoberfläche an (siehe Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets "Storchengässle", 2. Erweiterung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH in der Fassung vom 17.11.2021). Aus der Vergangenheit sind jedoch Extremereignisse bekannt, bei denen das Grundwasser bis zu etwa 2 m unter der Geländeoberkante angestiegen ist. Die Grundwasserfließrichtung ist den allgemeinen hydrogeologischen Gegebenheiten zufolge nach Norden gerichtet.
- Da die filternden Deckschichten teilweise nur schwach ausgebildet sind, ist von einer gewissen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen. Überwiegend liegen jedoch mit den Lehmböden Deckschichten mit guter Filterwirkung vor.
- In den Verwitterungsböden ist nach langanhaltenden Niederschlägen mit temporären, jedoch geringen Mengen Schichtwasser zu rechnen, das an ein diffuses Adern- und Rinnensystem gebunden ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die bestehenden Wohngebiete westlich und nördlich des Planbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
– Aufgrund der südlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Hänge kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

– Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Da das Gemeindegebiet von Aitrach bereits vergleichsweise nördlich bzw. alpenfern liegt, liegt die mittlere Jahresniederschlagsmenge nördlich von Aitrach nur noch bei etwa 900 mm; die Jahresmitteltemperatur erreicht bereits vergleichsweise milde 7°C bis 8°C (siehe Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung).
– Laut der Klimaanalysekarte der "Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben" (Prof. Dr. A. Schwab & D. Zachenbacher, PH Weingarten, im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 2009) verläuft in den Tälern von Aitrach und Iller ein intensiver Kaltluftstrom nach Norden. Der Kaltluftabfluss parallel zur Iller verläuft auch über das Siedlungsgebiet von Aitrach hinweg. Wegen der geringen Ausdehnung der Siedlung und der hindernisarmen Umgebung wird Aitrach immer wieder gut durchlüftet. Dem Plangebiet kommt in diesem Zusammenhang eine Funktion als Kaltluftentstehungs- und Durchzugsfläche zu. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Die östlich verlaufende Autobahn, die in der Nähe verlaufenden Landesstraße, die westlich und südöstlich liegenden Gewerbebetriebe sowie die ehemalige Kiesgrube im Süden stellen in der Umgebung liegende Feinstaubquellen dar. Wegen der zwischen Plangebiet und Verkehrswegen

liegenden Bebauung sowie wegen des Gehölzgürtels zwischen dem Plangebiet und den Gewerbebetrieben bzw. den tiefer liegenden Kiesgruben wird die Luftqualität im Plangebiet hierdurch nur wenig beeinträchtigt. Insgesamt ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Der Hauptort Aitrach liegt im Unteren Iller-Tal, unweit südlich der Stelle, an der die von Südwesten kommende Aitrach in die Iller mündet. Die Iller verläuft nordöstlich der Bebauung von Aitrach, das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und damit etwa 750 m von der Iller entfernt. Der nordöstliche Teil des Ortes wurde auf einer tiefer liegenden Schotterterrasse der Iller errichtet; der Altort sowie das Plangebiet befinden sich auf einer daran anschließenden, etwas höher liegenden Flussterrasse (etwa 7-8 m oberhalb Flussniveau). Südwestlich des Plangebietes steigt das Gelände zu einer dritten Terrasse hin an. Entlang des Geländesprungs verlaufen bandförmig waldartige Feldgehölze. Die Geländekanten sind ein unverwechselbarer Bestandteil der Iller-Flusslandschaft sowie der Siedlungsstruktur. Die südwestlich anschließende Kante stellt die Begrenzung des Siedlungswachstums an dieser Stelle dar. Jenseits des Höhensprungs befinden sich der aufgelassene Kiesabbau, welcher mit Seen, Steilwänden und Gehölzen zur Eingrünung das Landschaftsbild im Umfeld stark prägt. Südlich der ehemaligen Kiesgruben verläuft etwas eingetieft die Autobahn, welche im weiteren Verlauf östlich des Hauptortes auf einem Damm verläuft; der Verkehrsweg hat folglich das ursprüngliche Relief stark verändert. Als weiteres prägendes Landschaftselement im Umfeld ist der westliche, fast vollständig bewaldete Talhang der Iller zu nennen, welcher etwa 760 m westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft und wie auch bereits die unmittelbar südwestlich an das Plangebiet anschließende Hangkante weitreichende Blickbeziehungen nach Westen verhindert.

– Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in ebener, nicht exponierter Lage, die im Nordwesten und Nordosten von bestehender Wohnbebauung, im Südwesten und Süden von der o. g. Hangkante begrenzt wird. Die Blickbeziehungen von der Fläche in das Umfeld sind aufgrund der benachbarten Bebauung sowie wegen des im Südwesten ansteigenden Geländes und der hier vorhandenen Feldgehölze begrenzt. Einsehbar ist das Gebiet vor allem vom bestehenden Ortsrand (Anlieger) sowie vom Storchengässle (Öffentlichkeit). Eine besondere Erholungseignung kommt der Fläche nicht zu.

– Das Storchengässle ist ein gut für Spaziergänge geeigneter Weg, der durch den von zwei Linden gerahmten Bildstock aufgewertet wird. In Richtung Süden führt er zum dem der Naherholung

dienenden Aitracher See, der nach Beendigung des Kiesabbaus seit 2019 der Bevölkerung als Badesee zur Verfügung steht.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

– Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der westlich des Geltungsbereiches in ca. 460 m verlaufenden Bahnlinie "Memmingen-Leutkirch" und der östlich des Plangebietes in ca. 350 m in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesautobahn A 96 ein. Südöstlich liegt das Gewerbegebiet "An der Chaussee" in einer Entfernung von ca. 170 m. Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich westlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von rund 300 m. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

– Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Wegen seiner Lage und Nutzung kommt ihm nur eine sehr untergeordnete Naherholungsfunktion zu. Jenseits der nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung verläuft die Kreisstraße K 7922 (Oberhauser Weg), entlang derer ein ausgeschilderter Wander- sowie Radweg ausgeschildert sind, die in Richtung Ortskern sowie in Richtung des landschaftlich attraktiven Hangwaldes im Westen führen. Das Storchengässle ist für Spaziergänge im Wohnumfeld geeignet und führt im Norden der o. g. Kreisstraße zu. In Richtung Süden erschließt es den zur Naherholung geeigneten Badesee "Aitracher See", zu dem der östliche ehemalige Kiesabbau umgestaltet wurde.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

– Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

– Auf der nordwestlichen Grenze des Plangebietes und südöstlich des Plangebietes liegen als kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile Wegkreuze.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

– Gemäß dem Umweltdaten- und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut, jedoch kann es bei den südlichen Grundstücken möglicherweise zu einer Verschattung durch die südlich am Hang stehenden Gehölze kommen.

– Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Es besteht keine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bohrtiefen größer als 2 m besteht jedoch die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) er-

geben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### 8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des intensiv genutzten Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die im Plangebiet gelegene Linde wird erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich der geplanten Versickerungsflächen ist eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume im Bereich der Bebauung keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung in der öffentlichen Grünfläche) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird eine öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Im Übergang von den Gehölzen zur Grünfläche wird als externe Maßnahme eine Umwandlung des Gehölzsaums mit Dornsträuchern und die Integration eines Zauns festgesetzt. Die Dornsträucher bieten Lebensraum und Nahrung für eine Vielzahl heimischer Vögel und anderer Kleintiere. In Kombination mit dem temporär geplanten Zaun bietet der Bereich Kleinlebewesen genug Platz zum Durchschlüpfen, aber hält Haustiere und Menschen davon ab den Gehölzbereich und die dahinterliegende Abbruchkante des Kiesabbaus zu betreten. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen

und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen, verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Intensivgrünland | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Verlust von Lebensräumen | – – |
| Anlage von Grünflächen | Schaffung von Ersatzlebensräumen | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen | Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen) | – |

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Zudem kommt es insbesondere bei der Anlage von Kellergeschoßen zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des

ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 bzw. 0,35 können bis zu etwa 0,28 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

– Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,9 ha betroffen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Es handelt sich lediglich um eine kleine Parzelle, bei der es durch den Schattenwurf der im Süden befindlichen Gehölze zu einer Ertragsminderung kommt. Die Gemeinde Aitrach setzt sich laufend mit dem Bedarf an Wohnraum auseinander. Um den Bedarf an Wohnraum für Familien, Einheimische und aufgrund des anhaltenden Wirtschaftswachstums der Region für Zugezogene zu decken, hält die Gemeinde es für erforderlich das bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehene Grünland als Wohngebiet auszuweisen.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die verdichtete Bauweise werden möglichst wenig Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen. Hierbei wurde eine möglichst hohe Grundflächenzahl gewählt, unter der sowohl das Ortsbild, als auch die Luftaustauschbahnen und das Landschaftsbild bestmöglich erhalten werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

– Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden.

Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen des Landratsamtes Ravensburg.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | – – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens; verringert durch möglichst flächensparende Bebauung | – |
| **betriebsbedingt** | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | – |

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser sind aufgrund des normalerweise ausreichenden Grundwasserflurabstandes unwahrscheinlich. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,28 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes, das die Versi-

ckerung in unmittelbar räumlichem Zusammenhang vorsieht, die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Im Bereich der Grünflächen im Süden werden Flächen zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, in denen das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Geschossbauten eingeleitet und vor Ort gereinigt, gefiltert und versickert wird. Das auf den Dach- und Hofflächen der westlichen Grundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Dafür sind in den Gärten Versickerungsanlagen herzustellen (z.B. mit Rasen bewachsene Versickerungsmulden).

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser | Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate | – |
| Niederschlagswasserkonzept | Versickerung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Verkehr, Wohnnutzung | Schadstoffeinträge | – |

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Straßenflächen und im Bereich des Geschosswohnungsbaus anfallende Niederschlagswasser wird in Versickerungsmulden eingeleitet, die im südlichen Plangebiet zu errichten sind. Vor dem Versickerungsbecken wird ein Absetzschacht vorgeschaltet, um zu verhindern, dass Schmutzpartikel, Schwebstoffe und Leichtflüssigkeiten in das Versickerungsbecken gelangen. Im Havariefall kann ein zusätzlich angebrachter Absperrschieber im Ablauf des Absetzschachtes geschlossen werden.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist dezentral direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den südlich liegenden Hängen abfließende Wasser kann weiterhin auf der dort geplanten Grünfläche versickern, so dass es dadurch nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken kommen kann. Da das sonstige Plangebiet keine starken Neigungen aufweist, ist auch sonst keine Gefahr durch Hangwasser zu erwarten.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Bebauung der Wiesenflächen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet eingeschränkt und auf die Grünflächen und angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche im südlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Kaltluftströme des Illertals können weiterhin nordwärts fließen, da es sich um relativ geringe Gebäudehöhen handelt.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über das bestehende "Storchengässle" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten $CO_2$-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und

unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

– Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die geringen Grundflächenzahlen sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

– Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – – |
| Verlust des Intensivgrünlands | weniger Kaltluft (Grünland) | – |
| Anlage von Grünflächen | Verbesserung des Kleinklimas, Verringerung der Wärmeabstrahlung | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Anliegerverkehr | Verkehrsabgase | – |

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild nur eine geringe Beeinträchtigung, da der Bereich aus der freien Landschaft nur sehr eingeschränkt einsehbar ist. Die Gehölze im Süden werden erhalten und die Grünflächen im Süden schaffen eine Abrundung des Ortsrandes und leiten so in Richtung der freien Landschaft über. Dadurch bleiben die Blickbeziehungen zur Hangkante im Süden des Plangebietes erhalten.

– Für die nördlich und westlich angrenzenden Wohnhäuser geht der Ausblick auf die Grünfläche verloren. Um den Einfluss auf die direkt im Westen angrenzenden Wohnhäuser möglichst gering zu halten, wird im Übergang zur Bestandsbebauung eine lockere Bebauung geplant.

– Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche | – |
| Anlage von Grünflächen, Ortsrandeingrünung | Schaffung eines runden Ortsabschlusses und naturnahem Übergang in die freie Landschaft | + + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft, deutlich verringert durch Erhalt der Gehölze und Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung | – |

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

– Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft im Osten des Plangebietes bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Da es sich lediglich um ein kleines Wohngebiet handelt, bleibt der Wert für die Naherholung der angrenzenden Flächen erhalten.

– Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie "Leutkirch - Memmingen" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 10.09.2021) durchgeführt.

– Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Storchengässle - 2. Erweiterung" tagsüber und nachts teilweise überschritten werden. Der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) wird im Osten des Plangebiets um bis zu 2 dB überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiets um bis zu 5 dB am östlichen Rand des Plangebiets überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten, im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB am östlichen Rand des Plangebiets überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der hohen Entfernung zu den Schallquellen nicht effizient umsetzbar. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten werden, ist zudem ein Schutz der Außenwohnbereiche nicht zwingend erforderlich.
– Durch die vorgenannten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.
– Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem Wald für die unmittelbar benachbarten Grundstücke zu minimieren, wird ein Waldabstand von 30 m festgesetzt. Durch die Pflege der Grünfläche wird sichergestellt, dass sich der Gehölzbestand in Form von Bäumen nicht weiter auf die Grünfläche ausbreiten kann und so der Waldabstand auch künftig gewahrt bleibt.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|---|
| **baubedingt** | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| **anlagenbedingt** | | |
| Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung) | + + |
| Anlage von Grünflächen | Schaffung von Erholungsflächen | + |
| **betriebsbedingt** | | |
| Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | Belastung durch Verkehrs, Verkehrsabgase | – |

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Das nordwestlich des Geltungsbereiches liegende Wegkreuz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand darüber hinaus keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH vom 10.09.2021).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

– Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

– In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

– Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

– Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

– Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

– Für den Betrieb der geplanten Gebäude regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

– Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist aufgrund der voraussichtlichen Grundstückszuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle

Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung des vorhandenen Baumes im Bereich der bestehenden Straße (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektenschonenden Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung der Bebauung im Bereich der Hangkante (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Anlage eines Zauns im Übergang zum Biotop (Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Der bestehende Baum wird erhalten und daher nicht aufgeführt.

| Nr. | Bestands-Biotoptyp (Plangebiet) | Fläche in $m^2$ | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|
| 33.41 | Fettwiese intensiv genutzt, geringe Artenvielfalt | 9.016 | 8 | 72.128 |
| 60.21 | Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt) | 244 | 1 | 244 |
| 60.50 | Straßenbegleitgrün | 143 | 4 | 572 |
| | Summe Bestand | 9.403 | | 72.944 |

| Nr. | Planung-Biotoptyp (Plangebiet) | Fläche in $m^2$ | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|
| 60.10, 60.21 | überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung) | 2.678 | 1 | 2.678 |
| 60.22, 60.23 | mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Wohngebiet | 893 | 2 | 1.786 |
| 60.60 | nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen) | 1.714 | 6 | 10.284 |
| 60.21 | Straßen- und Gehwegflächen | 676 | 1 | 676 |
| 33.70, 60.50 | Straßenbegleitgrün | 111 | 4 | 444 |
| 33.41, 33.70 | Öffentliche und Private Grünfläche | 2.584 | 13 | 33.592 |
| 33.41, 33.70 | Versickerungsbereiche | 748 | 13 | 9.724 |
| | Summe Planung | 9.403 | | 59.172 |

| | |
|---|---|
| Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 59.172 |
| Summe Bestand | 72.944 |
| Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) | -13.772 |

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 13.772 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für

das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in $m^2$ mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666 (Mittelwert aus 2-3-3 für die zwei Drittel des Plangebietes mit Lehmböden sowie Mittelwert aus 2-2-4 für die übrigen Flächen, die durch lehmige Sandböden gekennzeichnet sind), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem allgemeinen Wohngebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 2.682 $m^2$
- gemäß Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 894 $m^2$
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. "Storchengässle", Fläche für Versorgungsanlage und Fußweg im Norden): 676 $m^2$

Von dieser Gesamtfläche von 4.252 $m^2$ muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Storchengässle": 244 $m^2$) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 4.008 $m^2$.

8.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Versickerungsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Versickerungsbereichen eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

| Bestand (Boden) | Fläche in m² | Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung) | Ökopunkte pro m² | Ökopunkte bezogen auf die Fläche |
|---|---|---|---|---|
| Grünland | 9.016 | 2-3-3 (2,67) | 10,66 | 96.111 |
| Begleitgrün | 143 | 1-1-1 (1) | 4 | 572 |
| Verkehrsfläche | 244 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| **Summe** | **9.403** | | | **96.683** |

| Planung (Boden) | Fläche in m² | Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung) | Ökopunkte pro m² | Ökopunkte bezogen auf die Fläche |
|---|---|---|---|---|
| Priv. Grundstücke versiegelt | 2.682 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| Wasserdurchlässige Beläge | 894 | 1-1-0 (0,66) | 2,66 | 2.378 |
| Verkehrsflächen | 676 | 0-0-0 (0) | 0 | 0 |
| Begleitgrün | 103 | 1-1-1 (1) | 4 | 412 |
| unversiegelte Flächen | 4.300 | 2-3-3 (2,67) | 10,66 | 45.842 |
| Versickerungsbereiche | 748 | 1-1-1 (1) | 4 | 2.992 |
| **Summe** | **9.403** | | | **51.624** |

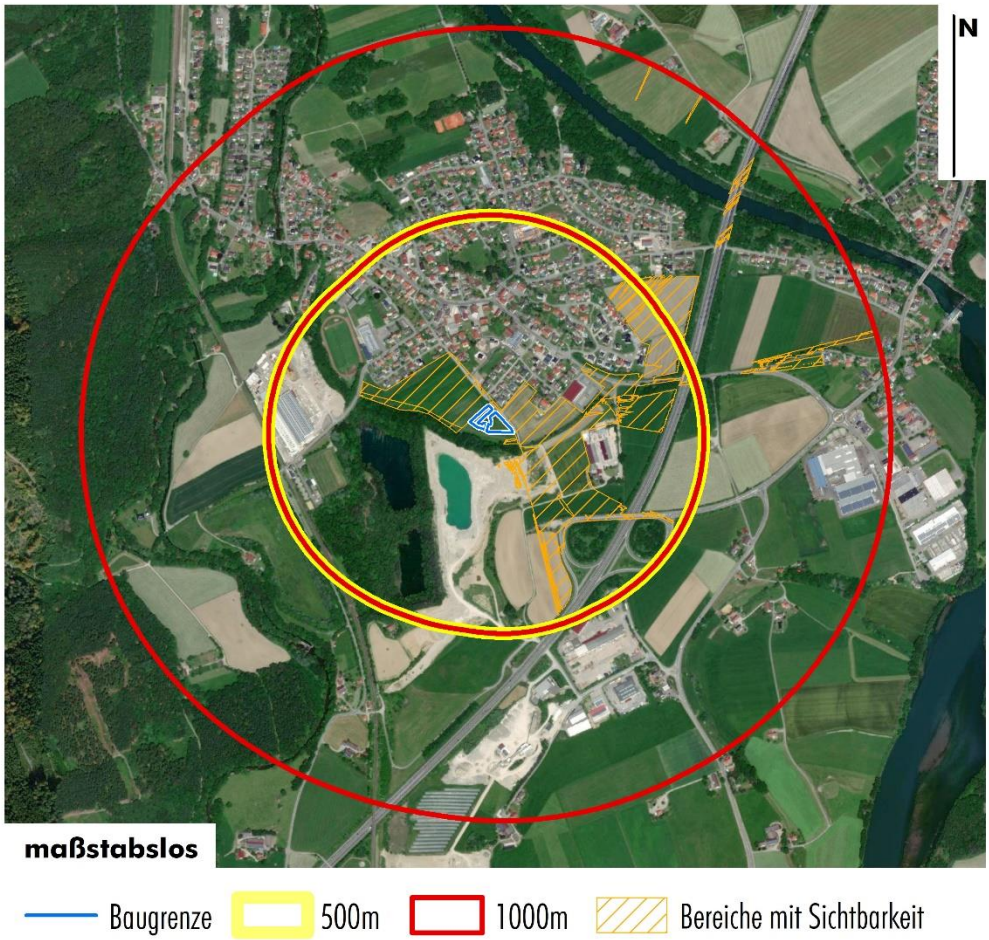
| | |
|---|---|
| Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 51.624 |
| Summe Bestand | 96.683 |
| Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) | -45.059 |

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 45.059 Ökopunkten.

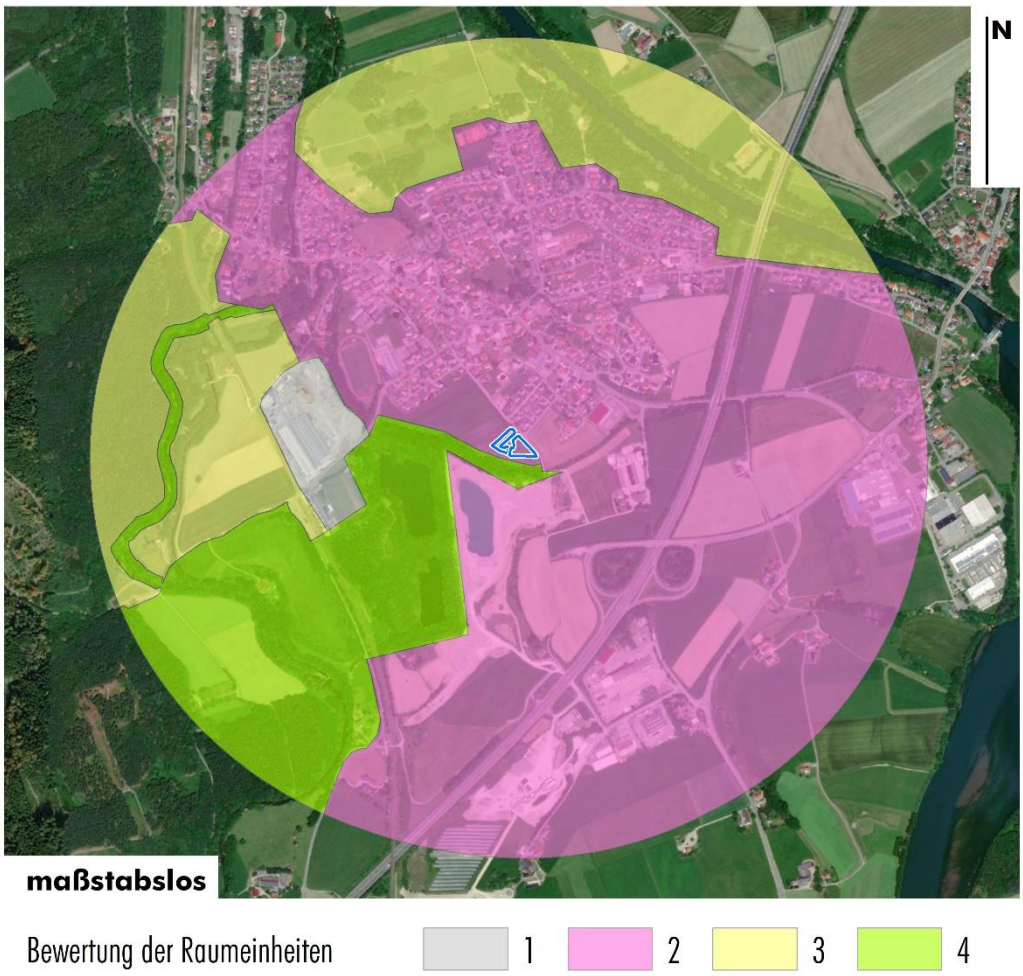
8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-

1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:




– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinste der Raumeinheiten umfasst das Industriegebiet (siehe o. a. Karte). Die zweite Raumeinheit umfasst den Ortsbereich und die durch den Kiesabbau und die Autobahn komplett übergeprägten Bereiche südöstlich von Aitrach. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft. Da sonst an den Hauptort anschließende Landschaft trotz der vereinzelt vorhandenen Bebauung die markanten Geländeformen (Steilhang und Illertal) noch deutlich erkennen lässt, zahlreiche Rad- und Wanderwege vorhanden sind, wird dieser Bereich der Raumeinheit "3" zugeordnet. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um spärlich besiedelte Bereiche innerhalb von Schutzgebieten und Biotopen handelt, die hochwertige Gehölzformationen beinhalten.




- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich wenige Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung zur Abrundung des Ortsrandes errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

**Wirkzone I**

| Raumeinheit 1 | | Raumeinheit 2 | | Erheblich-keitsfaktor | Wahrnehmungs-koeffizient | Kompensations-flächenfaktor | Komp.-umfang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 0 | 3 | 4.315 | 4 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 138 |

**Wirkzone II**

| Raumeinheit 1 | | Raumeinheit 2 | | Erheblich-keitsfaktor | Wahrnehmungs-koeffizient | Kompensations-flächenfaktor | Komp.-umfang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fläche [m²] | Bedeutung | Fläche [m²] | Bedeutung | | | | |
| 3.058 | 3 | 0 | 4 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 37 |

**Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II** **175**

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 267/1 und 267/35, Gemarkung Aitrach) ausgeglichen. Es handelt sich um den Waldmantel des bestehenden Waldrandes. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Umwandlung des bestehenden Waldtraufs und Waldmantels durch Pflanzung von Wildrosen, Schlehen und Weißdorn zur Entwicklung eines struktur- und artenreichen Gehölzmantels, der als Rückzugsort und Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche heimische Arten dienen und die Zunahme von Tierpopulationen fördern kann.

8.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr. | Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche) | Fläche in m² | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 33.41 | Feldgehölzmantel mit Schattsaum (artenarm, Eutrophierung) | 576 | 15 | 8.640 |

| Nr. | Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche) | Fläche in $m^2$ | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|---|---|---|
| 35.12 | Feldgehölzmantel mit Schattsaum (artenreich, Förderung spezifischer Arten) | 576 | 17 | 9.792 |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) | | | | +1.152 |

8.2.4.15 Die darüber hinaus verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch die Anrechnung von Teilen einer Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Aitrach auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) ausgeglichen (siehe auch unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)").

8.2.4.16 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

| Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen | Ökopunkte |
|---|---|
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume | −13.772 |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden | −45.059 |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild | −175 |
| Aufwertung durch die externe Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 267/1 und 267/35 | +1.152 |
| Aufwertung durch einen Teil der zugeordneten Maßnahme auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) | +57.853 |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss) | +0 |

8.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

### 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Gemeindegebiet Wohnungsbau für Familien zu ermöglichen. Zudem ist der Bereich durch das Storchengässle bereits erschlossen.

8.2.5.2 Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Das Bebauungsplankonzept wurde so geändert, dass einige das Ortsbild prägende Bäume sowie die wertvollen Feldgehölze erhalten werden können. Die Lage und Größe der Gebäude wurden in Bezug auf das Ortsbild optimiert. Aus Gründen des Naturschutzes wurden die Baugrenzen nach Norden vom Feldgehölz abgerückt und die Entwicklung des Waldsaumes durch Dornsträucher und einen integrierten Zaun optimiert, um den Lebensraum zu schützen und zu verbessern.

### 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

## 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

### 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südlichen Ortsrand des Hauptortes von Aitrach ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,01 ha.

8.3.3.2 Beim Planbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland und ein Feldgehölz. Er schließt im Westen ohne Lücke und Überlagerung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Storchengässle - Erweiterung" an. Das Plangebiet wird von Nordwesten bis Nordosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Östlich des Plangebietes, gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsweg, befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im südlichen Bereich grenzt an das Plangebiet das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) an. Dieses kartierte Biotop befindet sich darüber hinaus innerhalb bestehender Waldstrukturen, welche im südlichen Bereich auch Bestandteil der Planung sind. Südlich dieser Waldstrukturen befinden sich der Badesee sowie Flächen der Kiesgrube der Gemeinde Aitrach. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 59/9 (Teilfläche), 267/1 (Teilfläche), 267/25 und 267/35 (Teilfläche). Der zu überplanende Bereich ist durch die Einmündung in das "Storchengässle" an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Nähe zu hochwertigen Lebensräumen, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Lage als Ortsrandabschluss).

8.3.3.3 Im südlichen Bereich grenzt an das Plangebiet das gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) an. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung, der Pflanzung und

Errichtung eines Zauns im Übergang zum Feldgehölz und der Grünflächen als Puffer zum Biotop führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopes.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Nähe zu einem geschützten Biotop und beim Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der angrenzenden, für das Landschaftsbild bedeutenden Gehölzstrukturen und Geländeformen.

Durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Photovoltaikanlagen, die Festsetzung einer öffentlichen und privaten Grünfläche als Puffer zum Gehölzbereich, die Pflanzung von Dornsträuchern und die Errichtung eines Zauns im Übergang zum Feldgehölz werden die Arten und Lebensräume geschützt. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahmen der Eingriff in die für das Landschaftsbild relevanten Bestandteile vermieden und die optische Wahrnehmbarkeit der Hangkante gesichert.

8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 59.005 Ökopunkten wird durch eine externe Ausgleichsfläche direkt südlich des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 267/1 und 267/35 (Teilflächen) und die Zuordnung von einer Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Aitrach auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) kompensiert.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

### 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)

– Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

– Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
– Luftbilder (Google, Gemeinde Aitrach)
– Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach
– Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
– Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juni und Juli 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Hinweisen zur Geotechnik und mineralischen Rohstoffen), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Raumordnung), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Abschluss des Kiesabbaus und Raumordnung) sowie des Landratsamtes Ravensburg Sachgebiet Gewerbeaufsicht (zu Verkehrslärmimmissionen), Forstamt (zu Waldabstand und Abgrenzung des Waldbereiches), Sachgebiet Naturschutz (zu Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, angrenzenden geschützten Biotopen, der Entbehrlichkeit einer FFH-Vorprüfung, und Hinweisen zu Maßnahmen zur Artenförderung), Sachgebiet Bodenschutz (zu Maßnahmen zum Bodenschutz und Flächensparmaßnahmen und zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes), Sachgebiet Grundwasser (zu Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Hinweisen zum Bebauungsplan) und Sachgebiet Abwasser (zur modifizierten Entwässerung und Hinweise zum Bebauungsplan)
– Ergebnisvermerk der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.10.2021 im Rathaus Aitrach (Vermerk vom 22.10.2021, ergänzt am 02.11.2021) zu den Themen Pflanzungen, Heizungsart und Energieeffizienz, Dachformen, Verfahrenswahl und Verschattung der Bestandsgebäude)
– Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.09.2021 (zu den Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie Leutkirch - Memmingen und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
– Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets "Storchengässle", 2. Erweiterung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH in der Fassung vom 17.11.2021 (zu geomorphologischer Situation, geotechnisches Baugrundmodell, Georisiken, Hydrogeologie, grundbautechnischen Empfehlungen und baubegleitenden Maßnahmen, abfallrechtlicher Ersteinschätzung und Hinweise und Empfehlungen)
– Geothermische Standortbeurteilung der BauGrund Süd ErdEnergieManagement GmbH vom 18.11.2021 (zur Möglichkeit der Nutzung von oberflächennaher Geothermie)

– Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Storchengässle, 2. Erweiterung" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.10.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
– Schriftliche Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Hinweisen zur Geotechnik und mineralischen Rohstoffen), des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion (zur Einhaltung des Waldabstandes, Darstellung von Wald im Geltungsbereich), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Flächensparen und Brutto-Wohndichte) sowie des Landratsamtes Ravensburg Sachgebiet Bauleitplanung (zur Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde), Forstamt (zu Waldabstand, Betretungsrecht des Waldes und Darstellung von Wald im Geltungsbereich), Sachgebiet Naturschutz (zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und Zuordnung von Ökopunkten) und Sachgebiet Grundwasser (zur Notwendigkeit von grundwasserdichten und auftriebssicheren Untergeschossen)

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Walmdächern von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung westlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Aitrach weist im Wesentlichen rote bis rotbraune sowie Betongrau bis Anthrazitgrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

## 9.3 Umsetzung der Planung

### 9.3.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.3.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.3.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 9.3.2 Wesentliche Auswirkungen

9.3.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen, des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.3.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.4 Erschließungsrelevante Daten

### 9.4.1 Kennwerte

9.4.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,94 ha

9.4.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---|---|---|
| Bauflächen als WA | 0,53 | 56,4 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,23 | 24,5 % |
| Private Grünflächen | 0,10 | 10,6 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün | 0,08 | 8,5 % |

9.4.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 15,1 %

9.4.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 22

9.4.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 57

9.4.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 156,6

9.4.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,09): 83

### 9.4.2 Erschließung

9.4.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalsystem

9.4.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

9.4.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.4.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

9.4.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH

9.4.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aitrach

9.4.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer). In der Kostenschätzung sind keine Honorar-, Gutachter und sonst. Kosten enthalten.

| | |
|---|---|
| Straßenbau ink. Entwässerung | 77.000€ |
| Abwasserleitungen und Hausanschlüsse | 73.000€ |
| Breitband-Anschluss | 9.000€ |
| Versickerungsmulde auf öffentlicher Grünfläche | 5.000€ |
| Versickerungsmulde auf privater Grünfläche | 9.000€ |
| **Gesamt** | **173.000€** |

9.4.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 9.5 Zusätzliche Informationen

### 9.5.1 Planänderungen

9.5.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Aitrach beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.02.2022) zur Verdeutlichung

der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates enthalten):

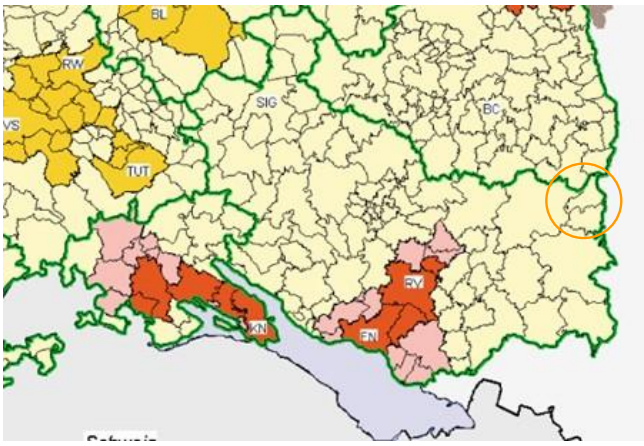
- Rücknahme des Geltungsbereiches zur Ausgrenzung des Waldes in der Planzeichnung
- Wegfall der Festsetzung "Flächen für Wald"
- Wegfall der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung: Entwicklung zu einem dichten Waldmantel mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern durch Pflanzung von Heckenrosen, Weißdorn und Schlehen und somit Umwandlung des bestehenden Waldmantels über den Verlauf mehrerer Jahre."
- Aufnahme einer Ausgleichsmaßnahme unter "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Aufnahme der externen Ausgleichsfläche südlich des Geltungsbereiches in der Planzeichnung und in den Hinweisen
- Erhöhung der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen für Typ 3 um 40 cm
- Anpassung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet"
- Ergänzung der maximal zulässigen Wohneinheiten für Typ 3 von 15 Wohneinheiten je Gebäude
- Ergänzung der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung an die Änderung der Fläche des Geltungsbereiches
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und den Hinweisen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.5.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.04.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2022enthalten):

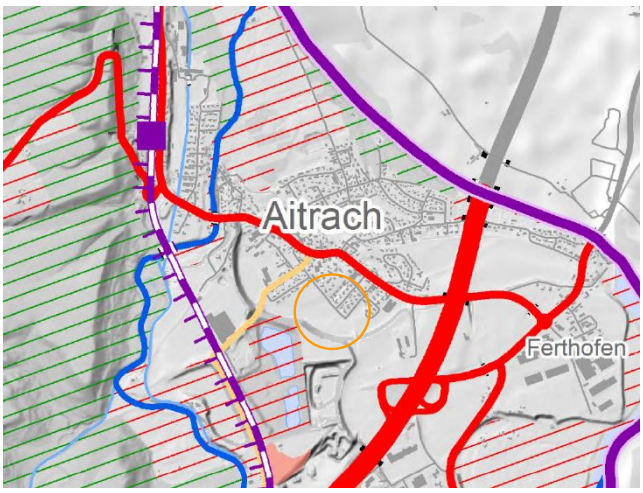
- Ergänzung der Rechtsgrundlage unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Klarstellung der Maßnahmenbeschreibung und Aufnahme des Hinweises zum Forstvermehrungsgutgesetzes unter "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"

– Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
– Redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen

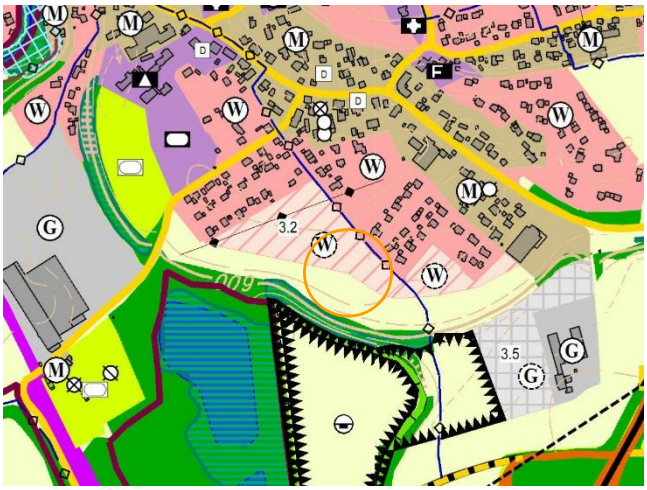
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"




Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Raumnutzungskarte"




Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Wohnbaufläche (in Planung)"



Blick von Norden auf den westlichen Randbereich des Plangebietes. Die westlichen Flächen des Plangebietes grenzen ohne Lücke und Überlagerung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Storchengässle - Erweiterung" mit dessen Bestandsbebauung an.

Blick von Norden auf den östlichen Bereich des Plangebietes. Im Vordergrund ist der Einmündungsbereich in das "Storchengässle" erkennbar. Der weiterführende Wirtschaftsweg bleibt im Zuge der Planung erhalten. Im Hintergrund ist der kartiere Waldbestand zu erkennen. Diesbezüglich ist generell ein 30 m Abstand einzuhalten.

Blick von Südwesten auf das nordwestlich gelegene Plangebiet. Im Hintergrund ist die bestehende Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Storchengässle - Erweiterung" zu erkennen. Generell ist das Gelände innerhalb des zu überplanenden Bereiches nahezu eben.

Verschattungsstudie am 20. März um 09:29 Uhr

Verschattungsstudie am 20. März um 12:59 Uhr

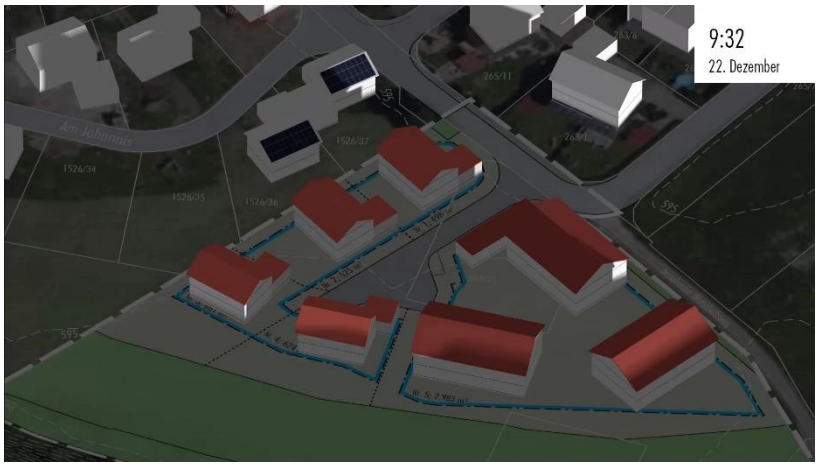
Verschattungsstudie am 20. März um 16:59 Uhr

Verschattungsstudie am 21. Juni
um 09:31 Uhr

Verschattungsstudie am 21. Juni
um 13:01 Uhr

Verschattungsstudie am 21. Juni
um 17:01 Uhr

Verschattungsstudie am 22. Dezember um 09:32 Uhr




Verschattungsstudie am 22. Dezember um 13:02 Uhr

Verschattungsstudie am 22. Dezember um 17:02 Uhr

# 13 Verfahrensvermerke

## 13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2021. Der Beschluss wurde am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand als Infoveranstaltung am 20.10.2021 sowie in der Zeit vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.12.2021 bis 26.01.2022 (Billigungsbeschluss vom 29.11.2021; Entwurfsfassung vom 04.11.2021; Bekanntmachung am 09.12.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 25.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2022; Bekanntmachung am 24.03.2022) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

## 13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 26.05.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 (Entwurfsfassung vom 04.11.2021; Billigungsbeschluss vom 29.11.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 25.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2022; Anschreiben vom 16.03.2022) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

## 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.04.2022 über die Entwurfsfassung vom 11.04.2022.

Aitrach, den 03.05.2022 .....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)

## 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 11.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.04.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Aitrach, den 03.05.2022 .....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)

## 13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Storchengässle – 2. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aitrach, den ..... .....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.11.2021

Plan geändert am: 25.02.2022

Plan geändert am: 11.04.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

| | |
|---|---|
| Projektkoordination | Christopher Berberich |
| Stadtplanung und Projektleitung | Annabelle Rohm |
| Landschaftsplanung | Maithe Parbel |
| Immissionsschutz | Laura Brethauer |
| Artenschutz | Marion Tonn |

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Annabelle Rohm)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.