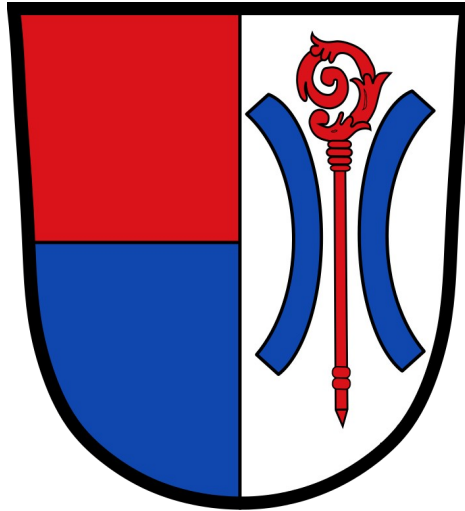


Gemeinde Aitrang
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
gemäß § 13b BauGB
„Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“

in der Fassung vom 14.11.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Aitrang Lindenstraße 30 87648 Aitrang	Tel.: 08343.218 Fax: 08343.1308 E-Mail: info@aitrang.bayern.de
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Aitrang für den Bebauungsplan „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ gemäß § 13b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Aitrang folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt recht zentral im Gebiet der Gemeinde Aitrang, am inneren Rand der hufeisenförmigen Ortslage, südlich der Bahnstrecke Buchloe–Lindau und westlich der Straße Bahnhofring.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 172/17 (TF) und 172/29, beide Gemarkung Aitrang.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 14.11.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in §8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig.
- 4.4 Es sind zwei Wohneinheiten zulässig.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung wird durch Planzeichen festgesetzt.

- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.
- 6.2 Grenzgaragen sind zulässig.
- 6.3 Es sind bis zu 140 m² Terrassenfläche zulässig.

§7 Grünordnung

- 7.1 Im Plangebiet ist ein zu erhaltender Baum festgesetzt.
- 7.2 Es ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die darin befindliche Thujahecke darf gerodet werden. Alle Gehölze, die über die Thujahecke hinausragen, sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel

Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
Glockenapfel

Birnen

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Alexander Lucas

Kirsche

Hedelfinger

Zwetschge

Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen, auf die Sorten aus der Liste der Landesanstalt für Wein und Gartenbau (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>) zurückzugreifen. Der Maunzenapfel und der Glockenapfel entsprechen der Liste.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.4 Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaugraue Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.5 Die Außen- und Gartenanlagen sind möglichst insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend begrünt anzulegen. Schottergärten, d.h. überwiegend mit Steinen bedeckte und nur spärlich bepflanzte oder wasserundurchlässige Flächen sind zur Gestaltung von Außenanlagen und privaten Gärten grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Steingärten nach dem Vorbild von Alpingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, sowie die Verwendung von Schotter als Mulch und kiesige Bodensubstrate.

7.6 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Wohngebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	E, o	6,00 m	8,60 m	SD, FD*	20° - 34° bei SD	II

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

FD = Flachdach (*nur in untergeordneten Teilen der Planung zulässig, s. Planzeichnung)

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal auf 745,80 m ü NN liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal auf 745,80 m ü NN liegen.

II = maximal zwei Geschosse

8.2 Kellergeschosse sind in hochwasserangepasster Bauweise, also sogenannte Weiße oder Schwarze Wanne zu errichten.

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Es ist maximal ein Quergiebel zulässig.
- Es sind Dachüberhänge von bis zu 0,7 m zulässig.
- Es ist ein negativer Dacheinschnitt zulässig.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf be-

grenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.7 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Als Einfriedungen sind keine Spundwände und keine Steinkörper zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 90 cm hoch sein. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterseite wahren.
- 9.2 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.3 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.5 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.6 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.7 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben. Die vorgenannten Anforderungen sind auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO anzuwenden.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§11 Immissionsschutz

11.1 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegeln, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Diese Fassaden sind den nachfolgenden Lageplanausschnitten zu entnehmen.

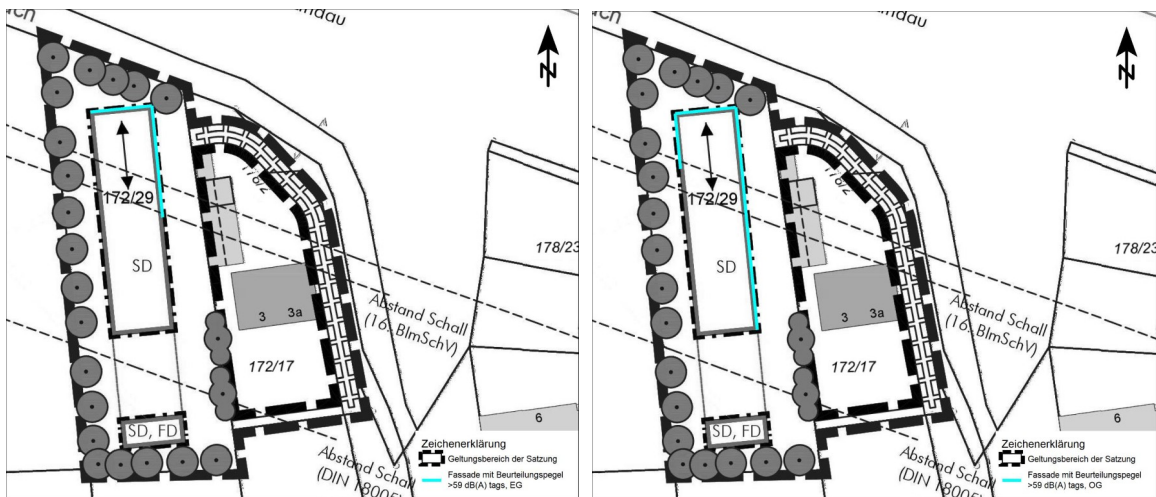


Abbildung 1: Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln von >59 dB(A) tags im EG

Abbildung 2: Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln von >59 dB(A) tags im OG

Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche an den gekennzeichneten Fassaden auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, welche die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten, oder wenn im Rahmen eines Freistellungs- bzw. des Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags nicht gefordert wird.

11.2 Anforderungen an Schlafräume

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind nach Süden zu orientieren. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den übrigen Fassaden zulässig, wenn sie über Fenster verfügen, an welchen der Grenzwert der Lärmvorsorge für Wohngebiet eingehalten ist, oder nach dem Stand der Technik geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

11.3 Anforderungen an die Umfassungsbauteile

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und Hinweise zur Bemessung können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Projekt-Nr. 2022 1494-S, vom Juni 2022 entnommen werden. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

§12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

12.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.3 Wasserwirtschaft

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Bauwasserhaltungen bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen.

§13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.11.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Aitrang, den

Michael Hailand, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Gemeinde Aitrang, Landkreis Ostallgäu, Einbeziehungssatzung „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ vom Büro em plan, Bearbeitungsstand 06/2022, Projekt-Nr.: 2022 1494-S
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Vorhaben Gemeinde Aitrang, Landkreis Ostallgäu, Einbeziehungssatzung „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ vom Büro em plan, Bearbeitungsstand 06/2022, Projekt-Nr.: 2022 1494-E

Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Da das Plangebiet selber nur etwas mehr als 1700 m² groß ist, wird die genannte Grundfläche, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, weit unter den zulässigen 10.000 m² liegen. Die Fläche schließt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an, die Planung ist an mehreren Seiten von Bebauung umgeben. Demnach ist das Verfahren gemäß § 13b BauGB hier zulässig.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Fl. Nrn. 172/29 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrang größtenteils als gemischte Baufläche, im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 4. Östlich des Plangebietes ist die Hauptverkehrsachse Bahnhofring dargestellt, südlich weitere gemischte Bauflächen, westlich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Die Grundschule Aitrang kann gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Norden, in direkte Nachbarschaft des gegenständlichen Plangebietes, erweitert werden.



Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aitrang, unmaßstäblich

Damit entspricht die gegenständliche Planung mit ihrer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Es gilt jedoch § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, wovon bei der Erweiterung der Wohnbaufläche um eine Bauparzelle nicht auszugehen ist. Der der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dieser soll daher im Bereich der Fl. Nr. 172/29 bei der nächsten Überarbeitung von gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche geändert werden.

4.2 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Aitrang liegt gemäß Regionalplan Allgäu (16) im sogenannten ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Aitrang im sogenannten allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ih-

rer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

Östlich von Aitrang liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch eher im Innern des Siedlungsgebietes. Damit liegt das Plangebiet deutlich abseits des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, vgl. untenstehende Abbildung 5.

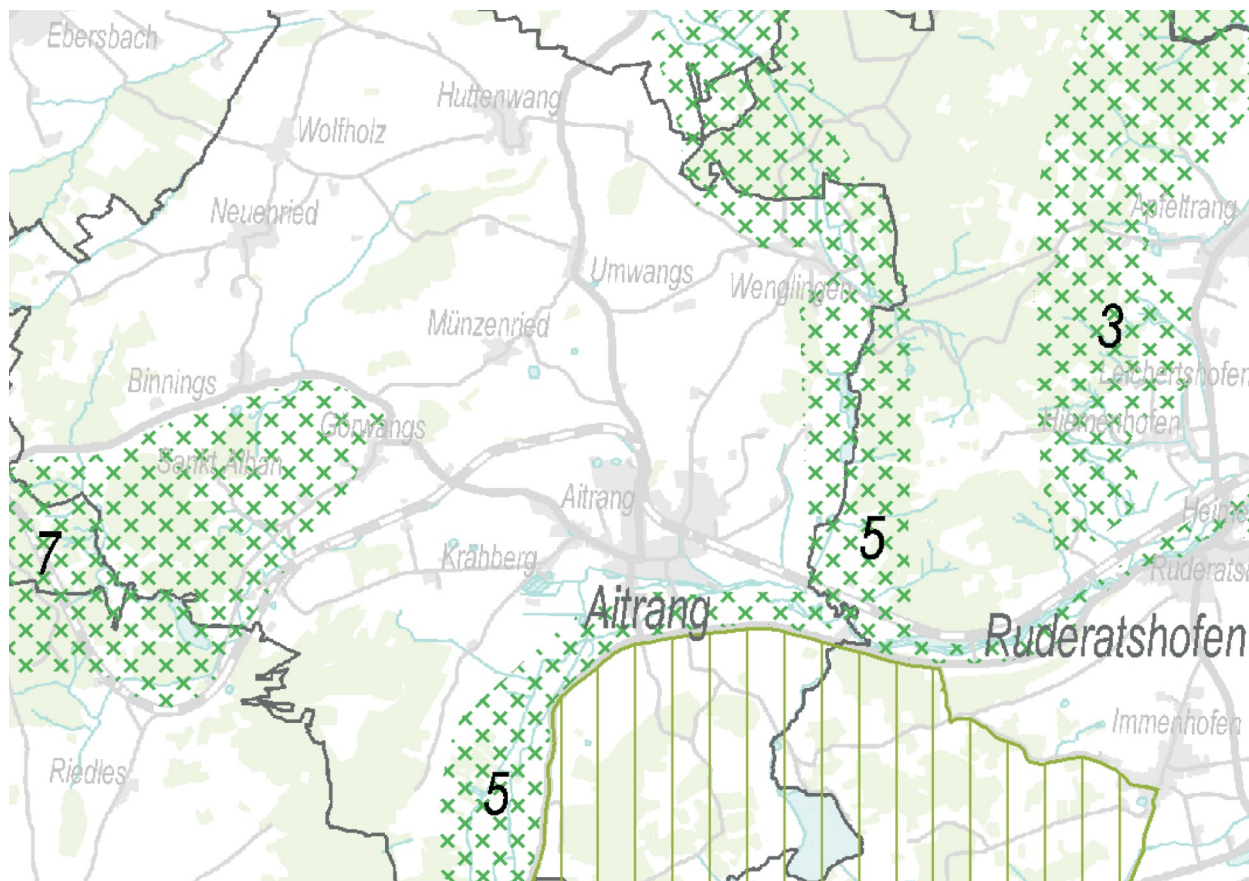


Abbildung 5: Ausschnitt der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu (16), unmaßstäblich Südlich und östlich an Aitrang grenzen diverse Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt, Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und Wasserschutzgebiete an (vgl. RP 16 B I 3.2.4 (Z) und 3.2.5 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“), siehe auch untenstehende Abbildung 6. Diese Gebiete liegen jedoch allesamt an der dem Plangebiet abgewandten, äußeren Seite des Ortes und haben daher keinen Einfluss auf das gegenständliche Plangebiet.

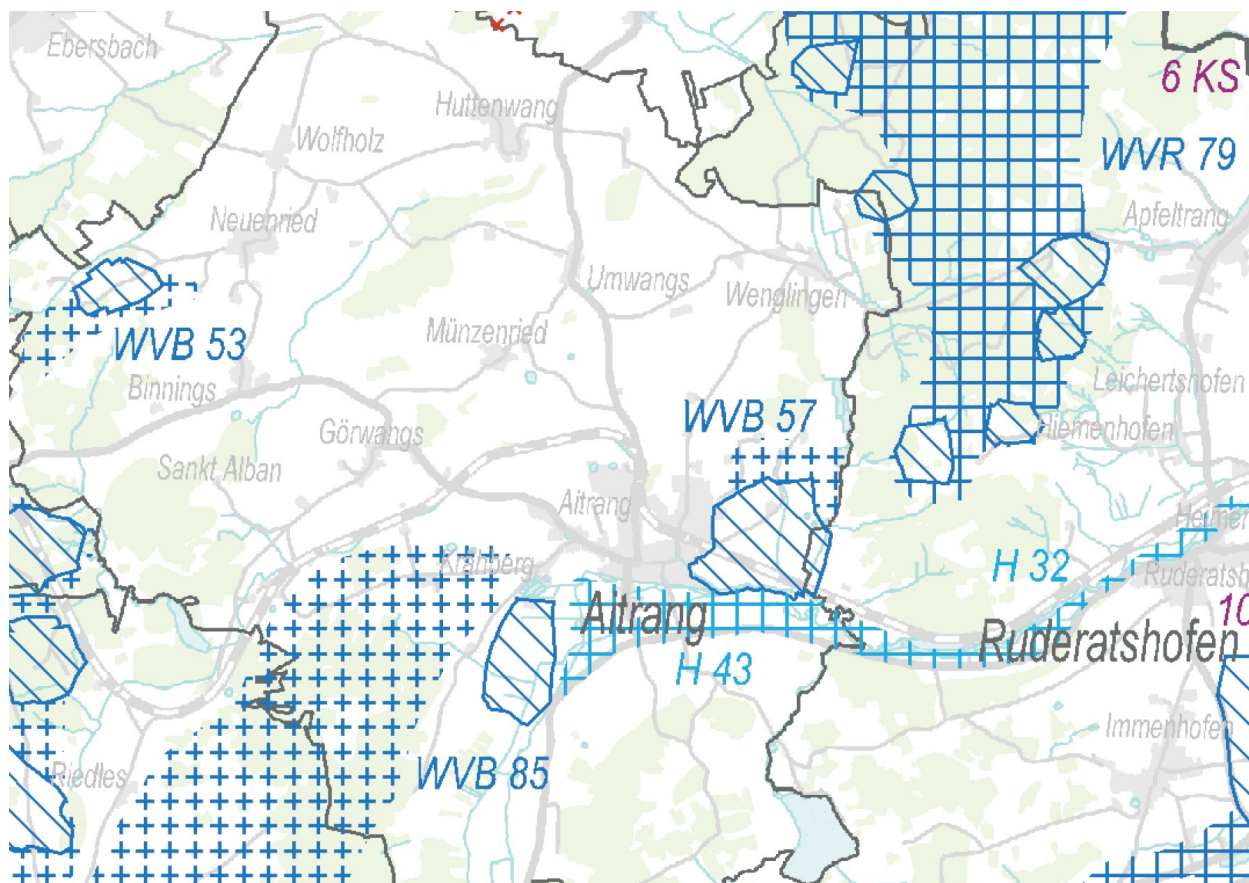


Abbildung 6: Ausschnitt der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Allgäu (16), unmaßstäblich

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden direkt im Anschluss an die Ortslage maßvoll Flächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass im gegenständlichen Plangebiet keine Konflikte bestehen. Zwar liegt am Rand des Plangebietes der Schwellenbach, in dessen Bereich der Erhalt und die Entwicklung von Bächen zu funktionsfähigen Lebensräumen sowie die Optimierung von Bachauen Ziele sind. Dies ist durch Bau eines einzelnen Wohnhauses jedoch nicht bedroht. Auch sollen entlang der nördlich verlaufenden Bahnlinie vorrangig lokale Trockenverbundnetze aufgebaut werden. Da die Bahnlinie jedoch noch jenseits des genannten Baches liegt, besteht auch hier kein Konflikt mit der Planung. Eine Beeinträchtigung der Planung ist daher nicht gegeben. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

5. Bestand

5.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet überwiegend „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“. Am südlichen Rand des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte auch „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“.

Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und mit guten Wasserverhältnissen.

5.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf einer brachliegenden Grünfläche. Es liegt zwischen ca. 746 m üNN Höhe im Norden und ca. 745 m üNN Höhe an den übrigen Rändern des Plangebietes.

Durch die Einhegung des Plangebietes durch Hecken an allen offenen Seiten ist das Plangebiet nicht genutzt und das Grünland dort recht extensiv.

5.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt recht zentral im Gebiet der Gemeinde Aitrang, am inneren Rand der hufeisenförmigen Ortslage, südlich der Bahnstrecke Buchloe–Lindau und westlich der Straße Bahnhofring. Nördlich, östlich und südlich liegen Wohnhäuser, im Osten auch ein Gasthaus. Südwestlich liegt die Grundschule Aitrang.

5.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Aitrang sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfs und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Kaufbeuren oder Marktoberdorf oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

5.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Das Bebauungsplangebiet wird über die Straße Am Lengenwang erschlossen, welche im Süden in die Römerstraße mündet. Diese wiederum mündet in den Bahnhofring ein, über welchen Anschluss an die Hauptverkehrsachsen Aitrangs und damit auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz besteht.

5.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit brachliegendes Grünland, an fast allen Seiten von Gehölzen umgeben.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine erfassten Denkmäler. Das nächstgelegene Bau- und Bodendenkmal im Bereich der Pfarrkirche St. Ulrich ist ca. 170 m vom Plangebiet entfernt. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

6. Planung

Es wird die Festlegung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, ein mögliches Kellergeschoss nicht mitgerechnet, gefasst. Es wird eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,60 m, jeweils gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss, festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Norden des Plangebietes vom dort verlaufenden Schwellenbach sowie dem Bahndamm der Eisenbahnlinie Buchloe-Lindau geprägt, im Südwesten von der dortigen Grundschule. Im Westen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, während das übrige Umland von Einzelhausbebauung, vereinzelt Hofstellen sowie im Osten einer Gastwirtschaft geprägt ist.

Holzverkleidungen sind zulässig. Sie sind regional typische Verkleidungen und dienen dem Ortsbild in besonderem Maße. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen. Die festgelegte Hauptfirstrichtung wurde nord-südlich orientiert, um dem Ortsbild zu entsprechen. Ein einzelner Quergiebel ist zulässig und darf von dieser Richtung um 90° abweichen. Die Firstrichtung bei Nebengebäuden darf ebenfalls um 90° abweichen.

Die Gebäudehöhe wird mit einer Festsetzung über die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

Es ist ein Fußweg im Plangebiet festgesetzt. Dieser soll errichtet werden, sobald die Flächen westlich des gegenständlichen Plangebietes als Bauland überplant werden. Es existiert ein Vertrag, der für den Fall, dass der Gemeinderat von Aitrang die ganze oder teilweise Erschließung der westlich angrenzenden Fl. Nr. 172 beschließt, der Gemeinde ein Ankaufsrecht für den 1,5-m-breiten Streifen des Fußweges vom Grundstücksbesitzer einräumt. Damit soll die Erschließung eines solchen Neubaugebietes ermöglicht werden. Es erlischt im Januar 2032.

6.1 Verkehrerschließung:

Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Lengenwang, welche im Süden in die Römerstraße mündet. Diese wiederum mündet in den Bahnhofring ein, über welchen Anschluss an die Hauptverkehrsachsen Aitrangs und damit auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz besteht.

6.2 Technische Erschließung – Strom - Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom wurden am Verfahren beteiligt.

Die LEW Verteilnetz GmbH teilte mit E-Mail vom 14.09.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.“

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 500 sind die Leitungstrassen dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Biessenhofen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Werner Weiß

Tel. 08341/9527 — 55

E-Mail: wernerweiss@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apaid> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 05.08.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Auf dem Areal des Flurstücks 172/29 haben wir keine Leitungen der Dt. Telekom Technik GmbH. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Suedetelekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“

6.3 Immissionen / Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. An das Plangebiet grenzt eine Bahnlinie an. In der Planzeichnung sind diverse Abstandsflächen zu dieser übernommen. Diese stammen aus früheren Untersuchungen im Umfeld des gegenständlichen Plangebietes und wurden redaktionell in die Planung übernommen.

Die Emissionen der angrenzenden Bahnlinie wurden vom Büro em plan untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Aitrang plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“. In der Satzung soll die Errichtung einer zweigeschoßigen Wohnbebauung geregelt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke 5362 Buchloe – Lindau.

Als Bestandteil des Verfahrens war eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005 erforderlich. Diese verweist normativ auf die einschlägigen Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkungen aus Schienenverkehr, auf die Schall 03.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Grundlage für die Beurteilung sind die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nachtzeit. Es wurden an der Nordfassade Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die o. a. Orientierungswerte werden somit um bis zu 12/15 dB(A) tags/nachts überschritten. Von der Überschreitung ist tagsüber wie nachts die Nord-, Ost- und Westfassade betroffen.
2. Der Vergleich mit den im Rahmen der Abwägung heranziehbaren Lärmvorsorgewerten der 16. BImSchV für Wohngebiet von 59 dB(A), tags und 49 dB(A), nachts zeigt, dass der Grenzwert (GW) tagsüber an der Nord- und Ostfassade um bis zu 8 dB(A) und in der Nachtzeit an der Nord-, Ost- und im nördlichen Teil der Westfassade um bis zu 11 dB(A) überschritten wird.
3. In der Folge werden je nach Lage der Nutzungen Maßnahmen zum Schutz baulich mit dem Gebäude verbundener Außenwohnbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 erforderlich. Näheres regelt der Satzungsvorschlag zum Bebauungsplan in Kap. 5 dieser Untersuchung.“

Beim Erstellen des Gutachtens war noch von der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ausgegangen worden. Deswegen wird die Einbeziehungssatzung im Zitattext noch genannt. Die Aussagen behalten jedoch auch für den gegenständlichen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB ihre Gültigkeit. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

6.4 Erschütterungen

Die Erschütterungen, die von der angrenzenden Bahnlinie ausgehen, wurden vom Büro em plan untersucht. Die erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Aitrang plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“. In der Satzung soll der Bau eines zweigeschoßigen Wohngebäudes geregelt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke 5362 Buchloe – Lindau.

Im Vorfeld waren im Rahmen des Verfahrens die Erschütterungseinwirkungen aus Schienenverkehr durch eine Messung zu dokumentieren und eine Erschütterungsprognose für das geplante Gebäude zu erstellen. Es war eine Erschütterungsprognose aus Schienenverkehr nach der VDI 3837, Erschütterungen in der Umgebung von oberirdischen Schienenverkehrswegen – Spektrales Prognoseverfahren, zu erstellen und anhand der dafür einschlägigen Norm, der DIN 4150-2, Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, zu beurteilen.

Zudem war der durch Erschütterungen verursachte Schall – der sekundäre Luftschall – im geplanten Gebäude zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Messungen wurden am 31.05.2022 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Aus den Berechnungen geht hervor, dass die unteren Anhaltswerte A_u der DIN 4150-2 für ein allgemeines Wohngebiet voraussichtlich überschritten und die oberen Anhaltswerte A_o eingehalten werden. Somit war eine Berechnung der Beurteilungsschwingstärke KB_{Ftr} erforderlich welche zusätzlich die Dauer und Häufigkeit der Erschütterungseinwirkungen am Immissionsort berücksichtigt. Vorliegend werden die dafür anzuwendenden Anhaltswerte A_r deutlich unterschritten.
2. Bezüglich der Prognose der sekundären Luftschallpegel wurde in der Tagzeit ein Beurteilungspegel von 17,4 dB(A) und in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 13,1 dB(A) berechnet. Die zugrunde gelegten Grenzwerte von 35/25 dB(A) tags/nachts werden somit weit unterschritten.
3. Auf der Grundlage der Mess- und Berechnungsergebnisse sind somit für das Gebäude keine erschütterungsmindernden Maßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der Messungen sind in der Anlage beigegeben.“

Auch hier war bei der Erstellung des Gutachtens noch eine Einbeziehungssatzung die Planungsgrundlage, vgl. obenstehender Punkt 6.3 Immissionen / Emissionen. Die erschütterungstechnische Untersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

6.5 Wasserwirtschaft / Oberflächenwasser:

Im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung befinden sich laut Regionalplan Allgäu keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt. Es finden sich auch keine Wasserschutzgebiete in der Nähe.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Schwellenbach. Es wird davon ausgegangen, dass geringe Teile des Plangebietes bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmt sind. Eine Rücksprache mit dem Was-

serwirtschaftsamt Kempten ergab jedoch, dass hier kein Retentionsraumausgleich notwendig ist. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise mit Gebäudesockeln mehrere Dezimeter über dem Gelände, darüber hinaus sichere Ausführungen für Kellerabgänge, Lichtschächte, Rohrleitungen etc. Dem ist durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) in der Satzung Rechnung getragen worden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 16.09.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Gewässerschutz

Niederschlagswasser ist bevorzugt unter Beachtung des DWA-Regelwerks zu versickern.

Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.

Es ist zu erwarten, dass Kellergeschosse zumindest in den oberen Schwankungsbereich des Grundwassers einbinden. Damit sicher ausgeschlossen werden kann, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt in der Nähe (rd. 300 m) zum festgesetzten Wasserschutzgebiet der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Ruderatshofen.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundwasserhaushalt

Eine wichtige Komponente des Grundwasserhaushalts stellt die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser dar, weshalb ein „naturnaher“ Umgang mit Regenwasser anzustreben ist. Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir deshalb dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Weiterführende Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden.

www.bestellen.bayern.de

oder:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.*
- *Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*
 - *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
 - *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
 - *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden*
- *Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“*
- *Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
weitere Links:*
 - *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)*

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

- Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)
 - Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
 - o b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift_.pdf (bayern.de)
- Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 16.09.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Grundwasser:

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet sind als relativ niedrig anzunehmen, weil bei Erdaufschlüssen im näheren Umfeld ein Grundwasserspiegel von etwa 2,80 - 2,90 m unter Gelände festgestellt wurde. Deshalb, und auf Grund der Nähe zum Schwellenbach kann nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Keller ins Grundwasser einbinden. Damit sicher verhindert werden kann, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, empfehlen wir eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach 5 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

7. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür ist im Plangebiet eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die dort derzeit befindliche, mehrere Meter dicke Thujahecke (s. untenstehende Abbildung 7) soll entfernt werden. Die Gehölze, die über die Thujahecke hinausragen (vgl. untenstehende Abbildung 7) sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Besonders zu erhalten ist eine Birke im nordwestlichen Eck des Plangebietes. Diese ist in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt.



Abbildung 7: Blick vom südlichen Rand des Plangebietes auf dessen nordwestliche Ecke. Die mehrere Meter hohe, meterdicke Thujahecke soll entfernt werden. Gehölze, die höher sind als die Hecke, müssen erhalten bleiben und sollen, ggf. mit weiteren Pflanzungen, eine neue Eingrünung schaffen. Die Thujen am Ostrand des Plangebietes (rechts im Bild) sollen ebenfalls gefällt werden. Die Birke im Nordwesteck ist zu erhalten.

7.1 Eingriff/ Ausgleich

Parallel zum Bebauungsplan „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ gemäß § 13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Umweltgestaltung

8.1 Oberflächenwasser / Hochwasser

Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) gegen Oberflächenwasser oder Hochwasser zu sorgen. Es wird auf mögliche Hangwasserbildung hingewiesen.

8.2 Altlasten / Schutzgut Bodendenkmal

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Am Lengenwang, Fl. Nr. 172/29“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird davon ausgegangen, dass keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig sind.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktberdorf, vor.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den 16.11.2022

Aitrang, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Michael Hailand, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Ortsnetzplan der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Ort: Aitrang, M = 1:500 A4, Datum: 14.09.2022, 14:30