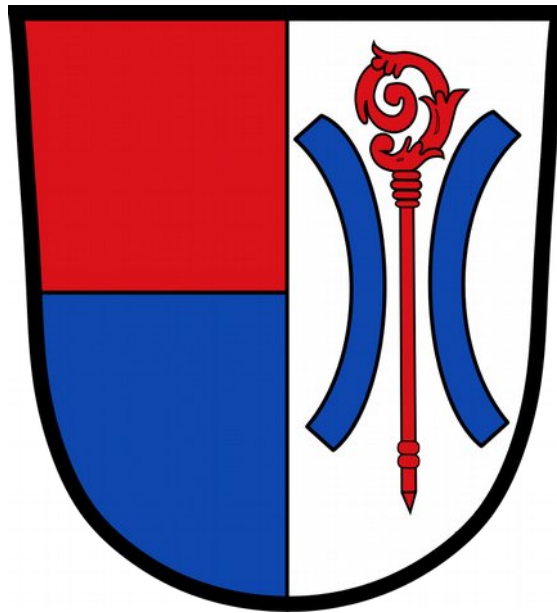


Gemeinde Aitrang  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
„Panoramaweg“

gemäß §13b BauGB

i.d.F. vom 14.01.2019

## Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Begründung und Umweltbericht

|   |  |
|---|--|
| Auftraggeber:   |  |
| Gemeinde Aitrang<br>Lindenstraße 30<br>87648 Aitrang  | Tel.: 08343.218<br>Fax: 08343.1308   |
| Planung Städtebaulicher Teil:   |  |
| <b>abplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren                             | Tel.: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20   |
| Landschaftsplan / Grünordnung:  |  |
| Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel,<br>Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe<br>Brunnener Straße 12<br>86511 Schmiechen | Tel./Fax: 08206 – 1873<br>Email: roesel-la@bayern-mail.de<br>Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de |

# Satzung der Gemeinde Aitrang für den Bebauungsplan „Panoramaweg“, gemäß §13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

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

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aitrang. Es wird begrenzt

- Im Westen von der bestehenden Bebauung östlich der Eichenstraße,
- Im Norden und Osten von Grünflächen mit den Fl. Nrn. 241/4 und 242/7, Gemarkung Aitrang,
- Im Süden durch den Panoramaweg mit der Fl. Nr. 252/3, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 241/48 und 243 sowie Teilflächen (TF) des Grundstückes mit der Fl. Nr. 252/3 (Panoramaweg). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Die genaue Größe und Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

## §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 14.01.2019. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

## §3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt eine Unterteilung in die Teilgebiete WA-1, WA-2 und WA-3.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## §4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
3. Im Teilgebiet WA-1 und WA-2 gilt:  
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## §5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen.

chen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude teils durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung vorgeschrieben; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäude- richtung um bis zu 12° abgewichen werden.
4. Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup> groß sein, bei einer Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

#### §6 Garagen/ Nebenanlagen

1. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
2. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgeleg- ten Bereiche errichtet werden. Garagen im Keller sind in den Teilgebieten WA-1 und WA-2 nicht zulässig.
3. Die nach BayBO zulässigen Grenzgaragen sind unter Hinweis auf Art. 6 Abs. 9 BayBO Mindestens mit ei- nem Abstand von bis zu 1,50 m zur Grenze zu errichten. Dies gilt nicht, soweit mehrere Grenzgaragen ent- lang einer gemeinsamen Grenze errichtet werden. In diesem Fall sind sie einheitlich zu gestalten, mindes- tens in gleicher Traufhöhe und Dachneigung.
4. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Ver- kehrsfläche von 5,00 m einhalten. Ein seitlicher Mindestabstand der Garage von 1,5 m zu öffentlichen Stra- ßenverkehrsflächen ist einzuhalten.  
Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie über eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen und nicht direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden können. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn Gründe der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht entgegenstehen.
5. Garagen können in Massivbauweise oder als Holzkonstruktion errichtet werden.
6. Die maximale Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m.

#### §7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimi- schen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Auf den Baugrundstücken sind pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halb- stamm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sollen primär in den dargestellten Bereichen (Umgrenzung von Flä- chen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) vorgesehen werden.
3. Darüber hinaus sind entlang der Planstraßen Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzei- chung dargestellt. An den Standorten besteht Pflanzbindung, es kann jedoch um bis zu 5 m von den festge- setzten Standorten abgewichen werden. Die Grenzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten.
4. Die Flächen mit Pflanzbindung und zum Erhalt nach Planzeichnung beinhalten eine nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Heckenstruktur.
5. Je fünf erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Bau- grundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
6. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
7. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*) ist zu beachten.

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäu- me der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn                         |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche*                     |
| Pyrus calleryana | - „Chanticleer“ / Chinesische Birne |
| Carpinus betulus | - Hainbuche *                       |

| <u>Obstbäume</u> |                      | <u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u> |                         |
|------------------|----------------------|---|-------------------------|
| <b>Äpfel</b>     | Berner Rosenapfel    | Cornus mas  | Kornelkirsche           |
|                  | Klarapfel            | Cornus sanguinea  | Roter Hartriegel        |
|                  | James Grieve         | Corylus avellana  | Haselnuss               |
|                  | Glockenapfel         | Ligustrum vulgare                                       | Liguster                |
| <b>Birnen:</b>   | Clapps Liebling      | Lonicera xylosteum                                      | Heckenkirsche           |
|                  | Gellerts Butterbirne | Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball     |
| <b>Kirsche:</b>  | Hedelfinger          | Crataegus monogyna,                                     | Eingrifflicher Weißdorn |
| <b>Zwetschge</b> | Wangenheims Früh     | Sambucus nigra,   | Schwarzer Holunder      |

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 10 % zulässig sein soll.

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

1. Für das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegte Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

| Gebietsteil | GRZ/ GFZ | Maximale Wandhöhe | Dachneigung | Bauweise | Max. Anzahl der Vollgeschosse |
|-------------|----------|-------------------|-------------|----------|-------------------------------|
| WA-1        | 0,3/ 0,6 | 6,0 m             | 18 – 24°    | E/D, o   | II                            |
| alternativ  | 0,3/ 0,6 | 5,6 m             | 25 – 36°    | E/D, o   | II                            |
| WA-2        | 0,3/ 0,6 | 5,6 m             | 18 – 24°    | E/D, o   | I+D                           |
| WA-3        | 0,3/ 0,6 | 6m / 7m           | 18 – 36°    | E/D, o   | II / II + D                   |

*Definition*

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung,

o = offene Bauweise

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Als natürliche Geländeoberfläche gilt hier das Mittel der Geländehöhen an den Gebäudeecken.

II = maximal zwei Vollgeschosse,

I+D = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das erste Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

II+D = maximal drei Vollgeschosse, wobei das erste Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

2. Für die Dachaufbauten gilt:

Die Eindeckung hat mit Dachpfannen oder geschieferten Schweißbahnen (Bitumen) zu erfolgen. Es werden Satteldächer vorgeschrieben. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel und Wiederkehre sind nur untergeordnet und jeweils nur einer pro Hauptgebäude zulässig.

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

3. Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachpfannen sind rote, braune und anthrazitfarbene Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

4. Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

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, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,10 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.

6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
7. Maße:  
WA-1 und WA-2: Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten.  
Im Teilgebiet WA-3 ist eine maximale Giebelbreite von bis zu 12 m zulässig.  
Abgeschleppte oder abgesetzte Nebengebäude werden hier nicht mit einbezogen.
8. Bei aneinanderggebauten Garagen oder Doppelhäusern sind Wandhöhen, Traufhöhen und Dachneigungen einander anzupassen.

#### §9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

1. Einfriedungen und Stützkonstruktionen:  
Einfriedungen, Zäune und Sträucher sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen und Zäune müssen mindestens 0,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Hecken sind von der Einschränkung der Höhe ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind
  - optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,50 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Talseitige Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht vorgenommen werden.
4. 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.

#### §10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Auch Mustern oder Schriften die durch die Verwendung unterschiedliche Dachziegelfarbtöne entstehen, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –Logos sind in Ihrer Ausdehnung auf eine Fläche von maximal 0,5m<sup>2</sup> zu beschränken. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## §11 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### 2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

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

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

### 3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### 4. Barrierefreiheit

Der Landkreis Ostallgäu macht darauf aufmerksam, dass insbesondere innerhalb des Plangebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, um dem demographischen Wandel frühzeitig Rechnung zu tragen.

Es wird auf die DIN 18024 und die Planungsunterlagen der Bayerischen Architektenkammer und der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Inneren hingewiesen.

Teil 1 der DIN 18024 enthält Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen, sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmittel und Spielplätzen. Er tritt sinngemäß auch für Umbauten, Modernisierungen und Nutzungsänderungen zu. Diese baulichen Anlagen und die Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln sollten für alle Menschen barrierefrei nutzbar sein, d.h. Nutzer sollten in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein.

Das gilt insbesondere für:

- Rollstuhlbenutzer – auch mit Oberkörperbehinderung,
- Blinde und Sehbehinderte,
- Gehörlose und Hörgeschädigte,
- ältere Menschen,
- Kinder, klein- und großwüchsige Menschen.

Die DIN 18024 Teil 1 ist als „Technische Baubestimmung“ nicht eingeführt: *ihre Anwendung muss ausdrücklich vereinbart werden*. Sie ist als Regelwerk von Fachleuten erarbeitet worden und gibt den aktuellen Stand der Erkenntnisse, sowie der technischen und planerischen Möglichkeiten auf diesem Gebiet wieder. So kann sie ein Instrument darstellen, dessen man sich bei Maßnahmen bedient, die sich auf die Barrierefreiheit im Sinne der Gesetzgebung bezieht.

Hierbei ist zum einen Art. 3 der Verfassung der Bundesrepublik zu nennen, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf, und zum anderen Art. 51 der Bayerischen Bauordnung, nach dem „bauliche Anlagen so herzustellen sind, dass Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sie zweckentsprechend benutzen und aufsuchen können“.

Zum Beispiel bei Fußgängerquerungen wird empfohlen, zukunftsbezogen, nach den neuesten Erkenntnissen und Stand der Technik das „Kasseler Querungsbord“ oder das „Kasseler Rollbord“ anzuwenden.

#### 5. 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.

#### 6. Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Es wird auf das angrenzende WSG Zone III der Gemeinde Ruderatshofen und ebenso auf die Einhaltung der Vorschrift, dass 2 m über Grundwasserstand keine Erdbewegungen stattfinden dürfen, hingewiesen. Des Weiteren wird zum Wasserhaushalt auf die Begründung verwiesen.

#### 7. Hinweis zur Gartenbewässerung

Als Maßnahme zum schonenden Umgang mit Wasser empfiehlt die Gemeinde den Bau von Regenwasser-Zisternen zu Speicherung von Regenwasser.

### §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Panoramaweg“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.01.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aitrang, den

---

Schweikart, Erster Bürgermeister

## Begründung

zum Bebauungsplan „Panoramaweg“,  
gemäß §13b BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aitrang. Es wird begrenzt

- Im Westen von der bestehenden Bebauung östlich der Eichenstraße
- Im Norden und Osten von Grünland mit den Fl. Nrn. 241/4 und 242/7, Gemarkung Aitrang
- Im Süden durch den Panoramaweg mit der Fl. Nr. 252/3, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 241/48 und 243 sowie Teilflächen (TF) des Grundstückes mit der Fl. Nr. 252/3 (Panoramaweg). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.

Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Aitrang braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf der Bevölkerung an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen decken zu können. Auf den bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellten Arealen lässt sich ein Baugebiet in der erforderlichen Größe in absehbarer Zeit nicht realisieren. Daher wird östlich angrenzend an bereits bestehende Wohngebiete das gegenständliche, neue Baugebiet ausgewiesen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2013 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt. Aitrang liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Laut Regio-



nalplan liegt die Gemeinde im sogenannten „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll“.

Das Landschaftsvorbehaltsgebiet 5 („Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“) ist nicht betroffen. Wasservorbehalts- und -vorranggebiet 57 Aitrang liegt südlich und östlich des Geltungsbereiches.

Maßgebliche Ziele der Regionalplanung für den Bebauungsplan sind im Besonderen:

B V 1 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Weitere Darstellungen oder sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Andernorts sind in der benötigten Dimension keine Flächen verfügbar. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Wahrung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft.

Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aitrang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, grenzt allerdings an ein als Wohnbaufläche dargestelltes Areal an, siehe untenstehende Abbildung 2. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13b i.V.m. § 13a BauGB).



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aitrang mit dem Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung (oranger Pfeil), unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand des Ortes Aitrang. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Westlich finden sich Bestandsbauten des benachbarten Wohngebietes. Der Hang wird von diesem bis zu einer Geländehöhe von 770 m üNN beansprucht. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Kellerberg“ mit Änderungen (aufgestellt in den Jahren 1980 bis 2000) regelt dort die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

##### Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine - hier gegenständlichen Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien im Abstand von 0,5 m Höhendifferenz integriert ist. Hieraus lässt sich erkennen, dass das Planungsgebiet nach Norden hin ansteigt. Das Plangelände beinhaltet ein Relief, das von ca. 755,0 m üNN bis ca. 765,0 m üNN reicht und bei der Erstellung des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist. Ein Hochpunkt mit ca. 771,0 m üNN liegt nördlich des Plangebietes, ein weiterer mit ca. 764,0 m üNN im Süden. Östlich sowie im Südwesten des Plangebietes fällt das Gelände ab. Der Bereich am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist vollständig als Ortsrandeingrünung, also als Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben, festgesetzt und darf nicht bebaut werden.

##### 4.2 Bodenverhältnisse

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Diese bestehen vordringlich aus Kiesen oder lehmigen Kiesen und sind sandig bis tonig-schluffig. Der südlichste Hangteil weist kalkhaltige Gleye und andere grundwasser-beeinflusste Böden mit Talsedimenten auf. Das Gebiet zeigt vorherrschend Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde.

##### 4.3 Planungsalternativen

Die Gemeinde Aitrang hat die gegenständliche Fläche (oranger Pfeil) ausgewählt, da in den Innenbereichsflächen bzw. in den als Siedlungsfläche dargestellten Bereichen keine Flächen für die Entwicklung zur Verfügung stehen. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Nordwesten, dargestellte Wohnbaufläche (rote Kreuzschraffur): der Bereich liegt in der Sichtachse der Wallfahrtskirche St. Alban, Görwangs, zudem stehen der Gemeinde keine adäquaten Tauschflächen zur Verfügung, um die Flächen zur Entwicklung erwerben zu können;
- Süden, hellblaue Schrägschraffur entlang des Mühlbachs / der Kirnach: Hochwassergefahrenbereich der Jahrhunderthochwasserlinie HQ 100 der Kirnach. Zur Bebauung daher ungeeignet.
- Osten, dunkelblaue Schrägschraffur: als Wasserschutzgebiet festgesetzte Flächen, Einzugsgebiet für Trinkwasser der Gemeinde Ruderatshofen, Bebauung nicht zulässig.
- Innerorts
  - Fl 171/2 und 172, dargestellte Mischbaufläche (braune Kreuzschraffur) und Fläche für Gemeinbedarf (violette Kreuzschraffur): auf Grund der Hochwassergefahren und der Lage an der Bahnstrecke für Wohnbebauung ungeeignet (Hierzu liegt auch ein Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu vom 28.07.2016 vor)
  - Römerstraße 8 (Grüne Umrandung): offen gelassene Althofstelle,
- weiter westlich, Außerhalb des Ausschnittes der Abbildung 3: in Görwangs ist eine Erweiterung der Ortslage problematisch. Die Wallfahrtskirche St. Alban ist hier als Denkmal von besonderer Bedeutung ausschlaggebend.

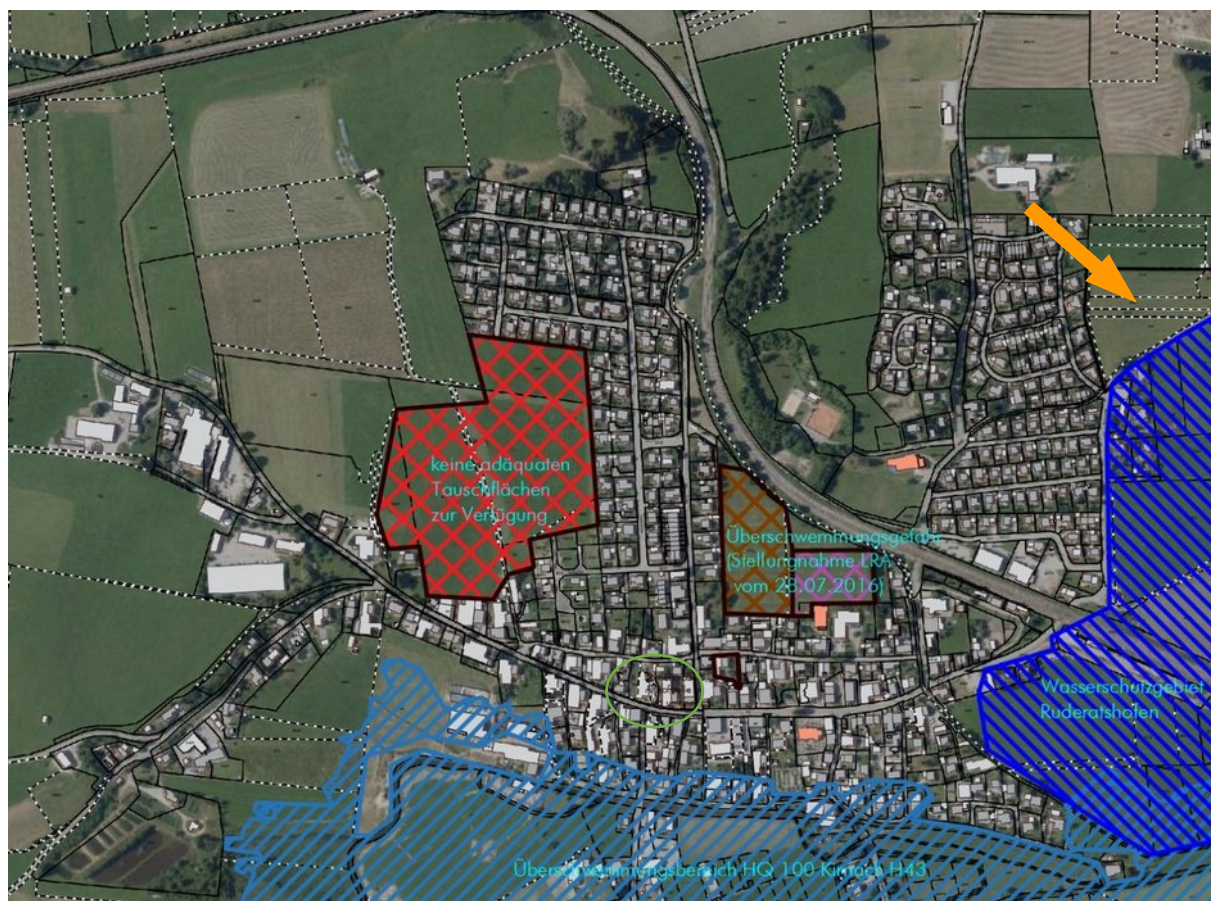


Abbildung 3: Flächenbetrachtung Gemeinde Aitrang, Plangebiet: oranger Pfeil

Wie durch die oben dargelegte Betrachtung klar wird sind in den Innenbereichsflächen und in den anderen Bereichen in Angrenzung an das Siedlungsgebiet keine geeigneten Flächen für die Ausweisung von Bauland zur Wohnnutzung vorhanden. Auch Leerstände wurden geprüft und sind ohne positiven Befund verblieben. Das gegenständliche Plangebiet ist somit die beste verbleibende Alternative: Hier sind die Flächen in Anbindung an den Siedlungsbereich, liegen nicht in Wasserschutzbereichen oder hochwassergefährdet. In Zukunft (z.B. durch Wegfall des Wasserschutzgebietes) stehen der Gemeinde Aitrang ggf. neue Flächen in Aussicht, die eine Siedlungsentwicklung Richtung Osten planbar machen. Diese Entwicklung könnte sich dann organisch im Süden des Panoramawegs anschließen. Es wäre dann eine Möglichkeit für die Gemeinde die o.g. langfristig nicht entwickelbaren Flächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu nehmen. Die mit nicht bedienbaren Tauschflächen- oder Kaufpreis-Vorstellungen verbundenen, bisher noch dargestellten Flächen bieten sich hier an. Die Gemeinde strebt weiterhin langfristig die Aktivierung von innerörtlichen Potentialen an. Kurz- bis mittelfristig sind durch die gegenständliche Bauleitplanung städtebauliche Maßnahmen zur Bewältigung des konstant hohen Siedlungsdruckes nötig.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### a) Verkehr

Das Plangebiet wird über den von Süden kommenden Panoramaweg sowie über die neu geplanten Planstraßen im Plangebiet erschlossen. Bei Bauplatz 16 und 17 ist darauf zu achten, dass diese auf Grund der Grundstückszuschnitte anfahrbar sind. Andernfalls ist durch grundrechtliche entsprechende Geh- und Fahrtrechte zu sichern.

#### b) Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sollten, wenn möglich, alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – ausgebildet werden. Zufahrten sind auch in Asphalt möglich.

## 5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Es erfolgt eine Unterteilung in die Gebiete WA-1, WA-2 und WA-3.

Die Baugrenze darf für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 7 der BayBO.

### Garagen und Stellplätze:

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten. Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Garagen müssen auf jeden Fall einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straße einhalten, auch wenn die Zufahrt parallel zum Straßenverlauf verläuft.

Es ist im Plangebiet Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

Für den Teilbereich **WA-1** wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 6 m festgesetzt. Zur besseren Definition wird die maximale Wandhöhe hier mit 6 m bei einer Dachneigung von 18 – 24° oder einer maximalen Wandhöhe von 5,6 m bei einer Dachneigung von 25 – 36° festgesetzt. Hier beläuft sich die zulässige Giebelbreite auf maximal 11,50 m. Dies dient dazu, die Firsthöhen innerhalb eines verträglichen Maßes zu halten.

Das Teilgebiet **WA-2** wird mit niedrigeren Werten versehen. Bei gleicher maximaler Giebelbreite sind nur Häuser in I+D - Bauweise mit einer Wandhöhe von maximal 5,6 m und Dachneigungen von 18 - 24° zulässig. Diese Gebäude können zweigeschossig errichtet werden, das erste Obergeschoss ist jedoch als Dachgeschoss auszubilden.

In Wohngebäuden des WA-1 und WA-2 sind maximal je zwei Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

Dichtere Nutzung (z.B. Geschosswohnungsbau) ist für das **WA-3** vorgesehen und soll dort seinen Platz finden. Auf Grund des Reliefs soll zusätzlich zu den zwei regulären Geschossen ein Untergeschoss in Erscheinung treten können. Dachneigungen von 18-36° sind zulässig. Im östlichen Teil sind Wandhöhen bis 7 m zulässig mit maximal drei Geschossen (II+D), die Wandhöhe im Westen zur Bestandsbebauung hin wurde zur Rücksichtnahme auf 6 m begrenzt und nur zwei Geschosse zugelassen.

Bei der Gestaltung der Wohneinheiten ist auf gesunde Wohnverhältnisse und möglichst barrierefreie Bauweise zu achten.

Die Festlegung einer Hauptgebäuderichtung soll das neue Wohngebiet in den Teilgebieten WA-1 und WA-2 gestalterisch gliedern. Für das WA-3 wurde auf die Festlegung der Richtung des Hauptfirstes verzichtet, da lagebedingt vielfältige Firstausbildungen denkbar und verträglich erscheinen.

Es sollte durch die Gestalterischen Festsetzungen insgesamt eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

Es wird ausdrücklich auf die Definition der Wandhöhe gemäß § 8 Ziffer 1 hingewiesen, wo es heißt: „Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.“

## 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 2 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

|                               | Flächenteil | Gesamt                      | Anteil |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------|--------|
| Bauflächen (ohne Grünflächen) |             |                             |        |
| WA                            |             | <u>14.263 m<sup>2</sup></u> | 73 %   |
| Verkehrsflächen               |             |                             |        |
| Planstraße                    |             | <u>3.482 m<sup>2</sup></u>  | 18 %   |
| Grünflächen                   |             |                             |        |

|  |                          |                       |       |
|--|--------------------------|-----------------------|-------|
| Öffentliche Grünflächen                      | 563 m <sup>2</sup>       |                       |       |
| Private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen | 505 + 647 m <sup>2</sup> |                       |       |
|  |                          | 1.715 m <sup>2</sup>  | 9 %   |
| Gesamtfläche, neu                            |                          | 19.460 m <sup>2</sup> | 100 % |

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt. Den Südrand des Plangebietes bildet der Panoramaweg, der Hinterliegerhöfe im Norden Aitrangs erschließt. Nördlich der Hausnummern 5 und 6 des Panoramaweges liegt eine Baumhecke. Das Relief ist bewegt und fällt in südliche Richtung ab. Weiteres ist dem Punkt 4.1 der Begründung zu entnehmen.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der nordöstliche Rand des Plangebietes wird mit einer 8 m breiten privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

### 6.3 Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 4.

### 6.4 Private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen und öffentliche Grünflächen

Entlang der Planstraßen finden sich öffentliche Grünflächen und innerhalb der Grundstücke private Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Maßnahmen dienen der Definition des Straßenraumes im Plangebiet und zur Durchgrünung. Die Grünflächen entlang des Panoramaweges dienen der Einbindung ins Landschaftsbild. Auf privaten Flächen sind die Pflanzungen privatrechtlich zu sichern.

### 6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung gemäß §13b BauGB. Eine Ausgleichsfläche ist daher nicht notwendig.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Flächen mit Pflanzbindung

#### Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Altlasten nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht.

Das Plangebiet befindet sich in einer Moränenlage, der Untergrund ist teils lehmig und hat einen guten Wasserversorgungszustand.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche von max. 0,3 liegt in einem Bereich, die eine Einzelhausstruktur mit Doppelhäusern mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den

Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

#### Schutzgut Wasser:

Im Süden und Osten grenzt ein Wasserschutz- und vorbehaltsgebiet an. Das Relief lässt die Vermutung zu, dass dieses Gebiet jenseits des Panoramaweges keine Beeinträchtigung erfahren wird. Es liegen keine genauen Erkenntnisse zum Grundwasserabstand vor. Bis 3,60m Tiefe wurde im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Im Abstand von 2 m zum Grundwasser sind Bautätigkeiten unzulässig. Eine Baugrunderkundung wird auf Grund der möglicherweise kleinräumlich wechselnden geologischer Strukturen empfohlen.

#### Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt nordöstlich an die bestehende Bebauung von Aitrang an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rande der Ortslage Aitrang. Ein Hochpunkt mit ca. 771,0 m üNN liegt nördlich des Plangebietes, ein weiterer mit ca. 764,0 m üNN im Süden. Östlich sowie im Südwesten des Plangebietes fällt das Gelände ab. Von den Kuppen der Hochpunkte wird baulicher Abstand gehalten. Insgesamt wird sich das Neubaugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### Zusammenfassung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von max. 0,30 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, ein Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Der Plan soll gemäß §13b BauGB aufgestellt werden

### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

#### 7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einer überwiegend ländlich geprägten Region, daher wird unter „Hinweise“ im Besonderen auf die Landwirtschaftliche Emissionen hingewiesen, die als unvermeidlich gelten und deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden müssen. Dies betrifft unter Anderem, aber nicht ausschließlich, auch Lärm- und Geruchsemissionen.

#### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Gemeinde Aitrang steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden. Für nicht anfahrbare Grundstücke wurden Mülltonnensammelpunkte in der Planzeichnung vorgesehen.

#### 7.3 Altlasten / Bodenschutz

##### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Panoramaweg" 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.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über den Panoramaweg mit der Fl. Nr. 252/3, dessen ausgebaute Verlängerung im Plangebiet (ebenfalls auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 252/3) sowie über die zusätzlich festgesetzten Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschlossen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist für Einfriedungen und Zäune ein Abstand von 0,5 m zu halten, um die Schneeräumvorgänge nicht zu erschweren.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage Aitrang - Ruderatshofen anzuschließen. Näheres ergibt sich aufgrund der durch das von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros durchgeführten Erschließungsplanung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Aitrang. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt (Bescheid zur Grundwasserentnahme auf Fl. 513/7 und 513/8, AZ 41-642-1.1 vom 20.12.2018 durch das Landratsamt Ostallgäu).

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Aitrang den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; der Überlauf kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH über Erdkabelleitungen an das bestehende Netz. Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Die Deutsche Telekom, Kempten hat mit Schreiben vom 03.08.2017 mitgeteilt:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: Planauskunft. Sued@telekom.de*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe hat mit Schreiben vom 08.08.2017 mitgeteilt:

*„im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes verläuft eine 20kV Kabelleitung unserer Gesellschaft. Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gibt es unsererseits keine Einwände, sofern diese Kabelleitung im Bestand gesichert bleibt.*

*Bestehende 20kV-Kabelleitung A11 07 A*

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft. Diese ist im beiliegenden Kabellageplan dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

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.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitung Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen

Ebenhofener Straße 36

87640 Biessenhofen

Tel. 0834119527- 55

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung der betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unserer Kabelleitung.

Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten.

#### Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

#### Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.

#### Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Sofern diese Belange berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

## 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

## 8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

## 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.



**Anlage:****Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu**

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

**A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090**

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

**B Öffentliche Verkehrsflächen**

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

**C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW**

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Wohngebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Wohngebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**





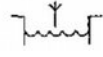
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

**E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

**F Planzeichen**

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

|   |               |  |
|---|---------------|--|
|  | <b>DN 80</b>  | <b>Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80</b>  |
|  | <b>DN 100</b> | <b>Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100</b>  |
|  | <b>50</b>     | <b>Löschwasserbehälter, z.B. 50 m<sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch</b>        |
|  | <b>90</b>     | <b>Löschwasserbehälter, z.B. 90m<sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken</b> |
|  |               | <b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>   |

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Panoramaweg“ sieht vor am nordöstlichen Hang von Aitrang, nördlich des Panoramaweges in Anschluss an die Ortslage ein Wohngebiet mit Eingrünung nach Süden und Osten und guter Durchgrünung vor. Hierbei entfallen von ca. 2 ha Fläche etwa 10% auf Eingrünung, 20 % auf Verkehrsflächen und 70% auf Flächen des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3. Ziel des Bebauungsplan ist es kurz- bis mittelfristig die hohe Anfrage an Wohnbauplätzen bedienen zu können. Die Neuausweisung von ca. 20 Bauplätzen soll auf verfügbaren und geeigneten Flächen stattfinden und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird in diesem Mittelzentrum die Gewerbeansiedlung entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen mit Ausnahme des vorliegenden Wasserschutz- und -vorbehaltsgebietes 57 betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das bisher intensiv landwirtschaftliche Gebiet liegt in östlicher Anbindung an die Ortslage in Südhanglage. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

#### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Diese bestehen vordringlich aus Kiesen oder lehmigen Kiesen und sind sandig bis tonig-schluffig. Der südlichste Hangteil weist kalkhaltige Gleye und andere grundwasser-beeinflusste Böden mit Talsedimenten auf. Das Gebiet zeigt vorherrschend Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,3) und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebiet werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

#### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Informationen vor. Das Gebiet liegt Hochwasserfrei direkt westlich außerhalb des weiteren Schutzbereiches des WV 57. Reliefbedingte Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Der Grundwasserabstand liegt bei über 3,60 m.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die meisten Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohnnutzung unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung über den Panoramaweg können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülledüngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand und zu möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Hierdurch ist eine hohe Erheblichkeit zu begründen, die jedoch mit geeigneten Maßnahmen auf mittlere Erheblichkeit gemindert werden kann.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Das Gebiet befindet sich in Hanglage und ist vergleichbaren energetischen Einflüssen durch das Klima ausgesetzt wie das westlich liegende Wohngebiet.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet und auf den Zubringern verstärken. Energetisch ist die Lage durch die östliche Anbindung an bestehende Bebauung günstiger (Westwindlage). Die Gebäudestellung ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Eine klimaangepasste Bebauung ist ermöglicht. Durch die Wohnnutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Individualverkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Eine Feldgehölzhecke besteht im südwestlichen Geltungsbereich am Panoramaweg.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege sowie innerhalb des Gebietes und vor allem den neu angelegten Ortsrand wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. Die Feldgehölzhecke wird im Bestand gesichert und fortgeführt mit einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Das Gebiet wird gut durchgrünt. Die Feldgehölzhecke wird nicht beeinträchtigt. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Der Hang nordöstlich von Aitrang bietet eine gute Aussicht, weiter Hangaufwärts befinden sich Hofstellen.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes erhält die Zugänglichkeit der umliegenden Flächen und der Ausblick wird auch weiterhin möglich sein. Von dem Wohngebiet werden keine signifikanten Lärmemissionen erwartet. Ziel- und Quellverkehr der neuen Wohnungen werden die zusätzlichen PKW ebenfalls keine signifikanten Beiträge zur Lärmsituation liefern.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rande der Ortslage Aitrang. Ein Hochpunkt mit ca. 771,0 m üNN liegt nördlich des Plangebietes, ein weiterer mit ca. 764,0 m üNN im Südosten. Östlich sowie im Südwesten des Plangebietes fällt das Gelände ab. Von den Kuppen der Hochpunkte wird baulicher Abstand gehalten. Der Hangbereich im Westen ist bereits mit Gebäuden bebaut. Südöstlich schirmt ein Hügel das Plangebiet zur Landschaft hin ab. Abgesehen von der kleinen Feldgehölzhecke an der Kreuzung im Süden liegt keine Eingrünung vor.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Wohngebiet anfügen. Die Verkehrswege werden mit Baumreihen angelegt und das Gebiet gut durchgrünt. Die östliche Grünfläche dient gleichsam zur Eingrünung nach Osten, die hier bisher fehlt. Nach Süden wird ebenfalls eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt insgesamt eine geringe Beeinträchtigung.

### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Sichtachsen sind nicht betroffen.

Auswirkung: keine

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen ohne Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Das benachbarte Wasserschutzgebiet ist dringend zu beachten.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen Beitrag zur Einfügung des Ortes in die Landschaft und wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen. Die Gülle-Düngung wird weiterhin durchgeführt. Der Ortseindruck von Südwesten bleibt an dieser Stelle zurück.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Eine Bodenerkundung im Rahmen der Erschließungsplanung legt mögliche kleinräumige Veränderungen des Untergrunds nahe. Es werden daher Baugrunduntersuchungen für die Einzelvorhaben empfohlen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Lage am Ostrand der bestehenden Siedlungsstrukturen ist auf Grund der vorherrschenden Westwindlage günstig für den Energiehaushalt und die Luftaustauschbahnen der Ortslage.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf Bepflanzungstreifen festgesetzt. Diese grünen Bereiche ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im Osten wird für eine Eingrünung gesorgt und im Plangebiet „grüne Inseln“ festgesetzt. Diese Maßnahmen erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Von den bestehenden Gebäuden am bisherigen Ortsrand wird rücksichtsvoll Abstand genommen.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Bisher bestand auf der Ostseite keine Eingrünung, die Eingrünung nach Süden wird verbessert und erweitert. Die Grünflächen und die Bäume entlang der Straßen sorgen für ein gutes Einfügen in die Landschaft.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

## 4.2 Ausgleich

Bei dem Gelände handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Daher handelt es sich laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsmuseums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet geringer Bedeutung. Da zudem die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt ist, handelt es sich laut dem Leitfaden um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Die Einrichtung einer Ausgleichsfläche ist nicht vorgesehen, da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Westen der Gemeinde sind noch große freie Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit dieser Flächen kommen diese jedoch nicht zur Entwicklung in Betracht. Es wird hierzu auch auf die detaillierte Betrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Messdaten vor.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Baugrunduntersuchungen für Vorhaben im Plangebiet sind bei Hinweisen auf die Betroffenheit von Grundwasser oder auf hydrogeologische Auswirkungen auf das benachbarte Wasserschutzgebiet der Gemeinde vorzulegen und auf diese Erkenntnisse hinzuweisen. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Betrachtung des Gebietes vornehmen und auf unerwartete Auswirkungen prüfen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsausgang soll das Wohngebiet entwickelt werden. Die Einrichtung des Wohngebiets führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen können vor allem für die Artenvielfalt und die Grundwasserneubildung eine Kompensation bieten. Landschaftlich wird der Vorschub der Bebauung keinen großen Unterschied machen. Die Eingrünung der Ortslage hingegen wird verbessert.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut           | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------|
| Boden               | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Wasser              | Hoch       | Hoch           | Gering          | Mittel   |
| Klima / Luft        | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Tiere / Pflanzen    | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Mensch (Erholung)   | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Lärm                | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Landschaft          | Gering     | Mittel         | Gering          | Gering   |
| Kultur- / Sachgüter | Gering     | Keine          | Keine           | Gering   |

## 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren, den

Aitrang, den

Thomas Haag Architekt Stadtplaner

Schweikart, Erster Bürgermeister