



Gemeinde Aichstetten
Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie
die 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Rieder Weg 2" und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu

Fassung 13.09.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	17
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	25
5	Nachrichtliche Übernahme von nach an-deren gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	28
6	Hinweise und Zeichenerklärung	29
7	Satzung	41
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	43
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	66
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	111
11	Begründung – Sonstiges	113
12	Begründung – Bilddokumentation	115
13	Verfahrensvermerke	116

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44) |

1.9	Bundes-Immissions- schutzgesetz	(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)
-----	------------------------------------	--

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☐	☒	☐
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
(3) 4. Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
(3) 5. Tankstellen	☐	☐	☒

Fernmeldetechnische Haupt- oder Nebenanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen) sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2	GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.3	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten – Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO – bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.4	GH m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)
2.5	WH m ü. NHN	Maximal zulässige Wandhöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)
2.6	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern

einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt), bleiben hiervon unberücksichtigt.

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

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

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

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

2.7 o

Offene Bauweise

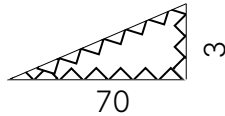
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.14 **E.../D... Wo** **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaus-
hälfte (als Wohngebäude)

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

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.16



Verkehrsflächen

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

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.).

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

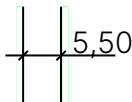
2.18



Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

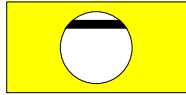
2.19



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

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

2.20



Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Abwasserpumpstation**

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

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22

Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

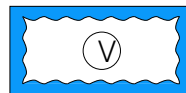
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist herzustellen.

Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser den geplanten Versickerungsbecken zugeführt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Versickerungsbereiche

In den Bereichen ist anfallendes Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

- 2.24  Öffentliche Grünfläche als Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  Öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung, ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung, ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Spielplatz sind als extensive Fettwiese zu entwickeln. Hierzu sind auf den Flächen gebietsheimische Saatgutmischungen anzusäen und die Flächen durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Saatgutmischungen sind vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.29



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

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Bahnstrecke "Leutkirch – Memmingen" rückwärtige Gebäudeseite (Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.30



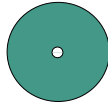
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die der Bahnstrecke "Leutkirch – Memmingen" abgewandten Gebäudeseiten (Norden, Westen, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume

ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.31



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.32



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.34 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste

festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Für jede weitere 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind ein weiterer Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

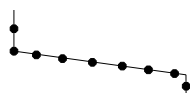
Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



Abgrenzung ("Nutzungskordel") vom unterschiedlichen Maß der Nutzung

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

2.36

EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN; Abweichungen max.: ± 30 cm. Gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

Die Höhe sämtlicher Bauteile, über die Wasser ins Gebäude eindringen kann, wie z. B. Licht- und Luftschächte, darf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

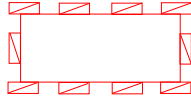
2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 4" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV)

2.38



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" (Fassung vom 06.03.2012, rechtsverbindlich seit 16.03.2012) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3		Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
3.1	Ausgleichsbedarf	Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 477.645 Ökopunkten.
3.2	Ausgleichsflächen	Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen) sowie auf den Fl.-Nrn. 63 und 64 (Gemarkung Altmannshofen) erbracht.
3.3	Ausgleichskonzept	Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Schaffung von Nasswiesen sowie die Pflanzung von gewässerbegleitenden Auenwald-Streifen, von Auengebüschen und Einzelbäumen vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.



- ① Pflanzung des Auenwald-Streifens (15 m Pufferbereich zur Aitrach)
- ② Entwicklung einer Nasswiese
- ③ Pflanzung eines Auengebüsches als Waldsaum
- ④ Pflanzung von Laubbäumen

Bestandsbiotope:

- Fettwiese (artenarm) / Gewässerbegleitender Auwald-Streifen

Zielbiotope:

- Nasswiesen
- Gewässerbegleitender Auenwald-Streifen
- Auengebüsch (Mantel zum Auenwald)

- 4 Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp

Herstellung:

- Zunächst ist die Wiedervernässung der Fläche anzustreben, wobei darauf zu achten ist, dass dies in einem Maß stattfindet, welches die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt. Sofern Drainagen in der Fläche verlegt sind, sind diese hierfür zu entfernen.
- Entlang der "Aitrach" ist ein Auwald-Streifen auf einem etwa 15 m breiten Bereich anzupflanzen. Zu pflanzen sind insb. *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Quercus robur*, *Salix alba*, *Salix fragilis* und *Salix rubens*. Als Sträucher sind mit einzubringen: *Euonymus europaeus*, *Prunus spinosa* und *Viburnum opulus*. Die bestehenden Auwald-Fragmente, insbesondere im Süden der Ausgleichsfläche, sind zu integrieren. Die zu pflanzenden Bäume sind durch Biberschutzzäune zu sichern.
- Zu der offenen Grünlandfläche hin ist eine Waldsaum zu pflanzen. Der Saumstreifen soll 5 m breit angelegt und mit *Alnus incana*, *Salix daphnoides*, *Salix eleagnos*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix rubens*, *Salix triandra* und *Salix viminalis* bepflanzt werden.
- Für die restliche Fläche ist der Biotoptyp artenreiche Nasswiese vorgesehen. Zunächst ist eine Erhöhung der Artenvielfalt erforderlich. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-

Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens zwei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.

- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Im südwestlichen Bereich der Fläche sollen vier Laubbäume (z.B. *Acer pseudoplatanus* oder *Quercus robur*) entlang des Feldweges gepflanzt werden, um die Fläche von diesem abzuschirmen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume sind durch Biberschutzzaune zu sichern.
- Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege:

- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Der zu pflanzende Auwald-Streifen ist – soweit möglich – sich selbst zu überlassen, um mittel- bis langfristig einen totholzreichen Lebensraum zu schaffen.
- Der zu pflanzende Waldsaum kann erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise durch Auf-den-Stock-setzen gepflegt werden. Dabei sind zwischen einzelnen Pflegemaßnahmen drei bis vier Jahre ohne Pflege einzuhalten. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen (nicht zwischen 01.10. und 28.02).
- Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.



Bestandsbiotope:

- Fettwiese (artenarm)

Zielbiotope:

- Nasswiesen

Herstellung:

- Zunächst ist eine Erhöhung der Artenvielfalt erforderlich. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten

(Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens zwei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.

- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Um den Wasserhaushalt der Fläche zu erhöhen, ist zunächst die Wiedervernässung der Flächen anzustreben, wobei darauf zu achten ist, dass dies in einem Maß stattfindet, welches die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt. Hierfür bietet sich die Schließung des zwischen beiden Flurstücken verlaufenden Entwässerungsgrabens an. Die Schließung sollte am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr.63 erfolgen, um eine westläufige Vernässung zu ermöglichen. Die Entwässerung der westlich angrenzenden Flurstücke (bspw. Fl.-Nr.62) muss weiterhin gewährleistet bleiben. Daneben ist auch die Schließung des Entwässerungsgrabens zwischen den Fl.-Nrn. 63 und 63/1 denkbar. Dieser sollte ebenfalls am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr.63 geschlossen werden, um eine südläufige Vernässung zu ermöglichen. Auch hier ist die Entwässerung der südlich angrenzenden Flurstücke (bspw. Fl.-Nr. 4070) weiterhin zu gewährleisten.
- Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege:

- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd Mitte/Ende Juni und die 2. Mahd Ende August/Anfang September durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

- Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

3.4 Ausgleichsfläche/-maßnahme zum Artenschutz

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung eines Feldlerchen-Brutpaares, welches innerhalb der Effektdistanz des Vorhabens nachgewiesen wurden. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1034/2 Gemarkung Aichstetten zugeordnet (siehe nachfolgende Planskizze).

Die Maßnahme ist vor dem Eingriff funktionsfähig umzusetzen.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Lage des verfügbaren Flurstücks

Beschreibung der Maßnahme

Anlage einer Buntbrache als CEF-Maßnahme für die Feldlerche:

- Aufgrund der erbrachten Brutnachweise sind Ersatzmaßnahmen für ein Feldlerchen-Brutpaar erforderlich, um eine indirekte Zerstörung der Reviere durch die Verschiebung der Kulissenwirkung zu vermeiden.

- Als CEF-Maßnahmen ist daher ein mindestens 5000 m² großer Buntbrachestreifen im räumlich-funktionalen Umfeld innerhalb des Flurstücks 1034/2, Gemarkung Aichstetten im Abstand von mind. 100 m zu vertikalen Strukturen mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche umzusetzen.
- Hierfür ist eine autochthone Saatgutmischung für eine Buntbrache einzubringen und in den nachfolgenden Jahren zu pflegen. Die Fläche ist jeweils zur Hälfte (südlicher und nördlicher Bereich) abwechselnd im Turnus von 2 Jahren jeweils im Herbst zu mähen und ohne Neuein-
saat umzubrechen.
- Die Blühfläche ist aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen zusammenzusetzen.
- Auf den Blüh- und Brachestreifen darf kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist ebenfalls nicht zulässig.
- Eine Bodenbearbeitung innerhalb der Feldlerchen-Brutzeit (Mitte März bis einschließlich August) ist untersagt.
- Um eine hohe Eignung für die Feldlerche zu generieren, ist eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) einzusetzen, um einen lückigen Bestand zu erzielen. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten.

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

4.2

SD/WD/PD/FD

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

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

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

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 16 - 38 °

WD 16 - 32 °

PD 10 - 26 °

FD: 0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o. a. Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen).

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

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- | | | |
|-----|--|---|
| 4.5 | Farben | <p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen).</p> <p>Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.</p> <p>(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)</p> |
| 4.6 | Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken | <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei.</p> <p>(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)</p> |
| 4.7 | Einfriedungen in dem Baugebiet | <p>Als Einfriedungen sind Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Darüber hinaus sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.</p> <p>Die max. Höhe von Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten kann parallel zum privaten Nachbargrundstück bis zu 1,80 m erhöht werden, sofern lediglich 33 % der Gesamtlänge davon betroffen, sie um mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und es sich um eine angrenzende Wohnbebauung handelt.</p> <p>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</p> |

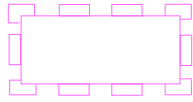


Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone "III A" des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Aitrachtal“ (Nr. 436.142). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom "01.12.2006" sind zu beachten. So sind nach § 8 Nr. 13 der Rechtsverordnung Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden verboten.

Nach § 6 Nr. 9 (Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen in Zone IIIA) ist der Betrieb dichter Abwasserkanäle und -leitungen zulässig, sofern diese in angemessenen Zeitabständen nach Maßgabe der Eigenkontrollverordnung auf Dichtheit geprüft werden.

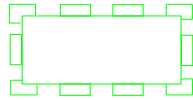
(§ 9 Abs.6 BauGB; Nr.10.3. PlanZV; die Schutzgebietsgrenzen liegen außerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes)

6.1



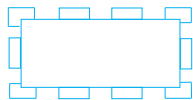
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Am
Rieder Weg 3" und die 4. Änderung des Bebauungs-
planes "Am Rieder Weg" der Gemeinde Aichstetten
(siehe Planzeichnung)

6.2



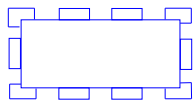
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Am
Rieder Weg 2 - 2. Bauabschnitt" der Gemeinde
Aichstetten (siehe Planzeichnung)

6.3



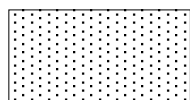
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Am
Rieder Weg 2 - 3. Bauabschnitt" der Gemeinde
Aichstetten (siehe Planzeichnung)

6.4



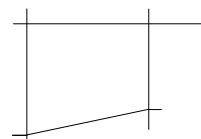
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des angrenzenden Bebauungsplanes Bebau-
ungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Be-
bauungsplanes "Am Rieder Weg" der Gemeinde
Aichstetten (siehe Planzeichnung)

6.5



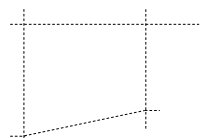
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

6.6

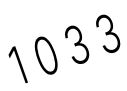
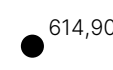


Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.7



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeich-
neten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung
der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

- 6.8 Nr.;....m² Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)
- 6.9  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.10  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.11  Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.12 Begrünung privater Grundstücke Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 6.13 Klimaschutz Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

6.14 Naturschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.15 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss folgende Vermeidungsmaßnahme eingehalten werden:

- Die Baufeldräumung hat zwischen 01.09. und 15.03, außerhalb der Brutzeit von Feldlerchen zu erfolgen.

Darüber hinaus sind CEF-Maßnahmen in Form einer Buntbrache umzusetzen (s. Festsetzungen).

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Gutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.07.2024.

6.16 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen,

- 6.17 Standorte für die Straßenbeleuchtung
- Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Aichstetten behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.18 Bodenschutz / Geotechnik
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älteren Auenlehmen und Illmensee-Schottern. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".
- Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder
[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)
- Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.
- Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg "Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren"). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden ("Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG").

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

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

6.19 Kulturdenkmalpflege

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.20 Landwirtschaftliche Immissionen

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen

und Stäuben können nicht ausgeschlossen werden und sind von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.

6.21 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. einmal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügbaren Pflastersteinen, o. ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren

- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig (§ 55 Abs. 1 WHG).

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig (§ 3 Abwasserverordnung).

6.22 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen

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

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

Im Plangebiet ist mit Grundwasserhöchstständen von ca. 611 – 612 m üNN zu rechnen. Aufgrund der möglichen Grundwasserhöchststände sollten Unterkellerungen als weiße Wanne umgesetzt werden.

6.23 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.24 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

6.25 Überflutungsschutz

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

- Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.
- 6.26 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Aichstetten ausdrücklich empfohlen.
- 6.27 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 6.28 Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 6.29 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 6.30 Brandschutz** 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Aichstetten verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehr Leutkirch im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort stationierte Drehleiter nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

6.31 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand:

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Aichstetten vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

6.32 Plangenaugigkeit

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

6.33 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten den Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.09.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 4" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.09.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.09.2024.

Dem Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 13.09.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 06.03.2012, rechtsverbindlich seit 16.03.2012) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte dieser 1. Änderung vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachformen für Hauptgebäude
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
- Einfriedungen in dem Baugebiet

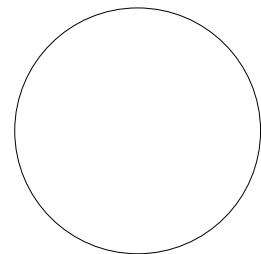
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Aichstetten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aichstetten, den

.....
(H. Erath, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes "Aichstetten".

8.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

8.1.1.3 Gemäß § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13b BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.

8.1.1.4 Gemäß § 215a Abs. 3 i.V.m. § 13b BauGB ist ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes "Aichstetten".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt südlich und westlich (derzeit in der Entwicklung) an die bestehende Wohnbebauung des nördlichen Siedlungskörpers des Hauptortes "Aichstetten". Östlich wird das Plangebiet durch die "Hardsteiger Straße" begrenzt. Nördlich geht der Bereich in landwirtschaftliche Flächen über. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1033 (Teilfläche), 1034, 1034/2 (Teilfläche) sowie 1035 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum der östlichen Riß-Aitrach-Platten geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Aichstetten. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung. Die Gemeinde Aichstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten beziehungsweise welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder ein Erwerb der Grundstücke auf absehbare Zeit möglich ist.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

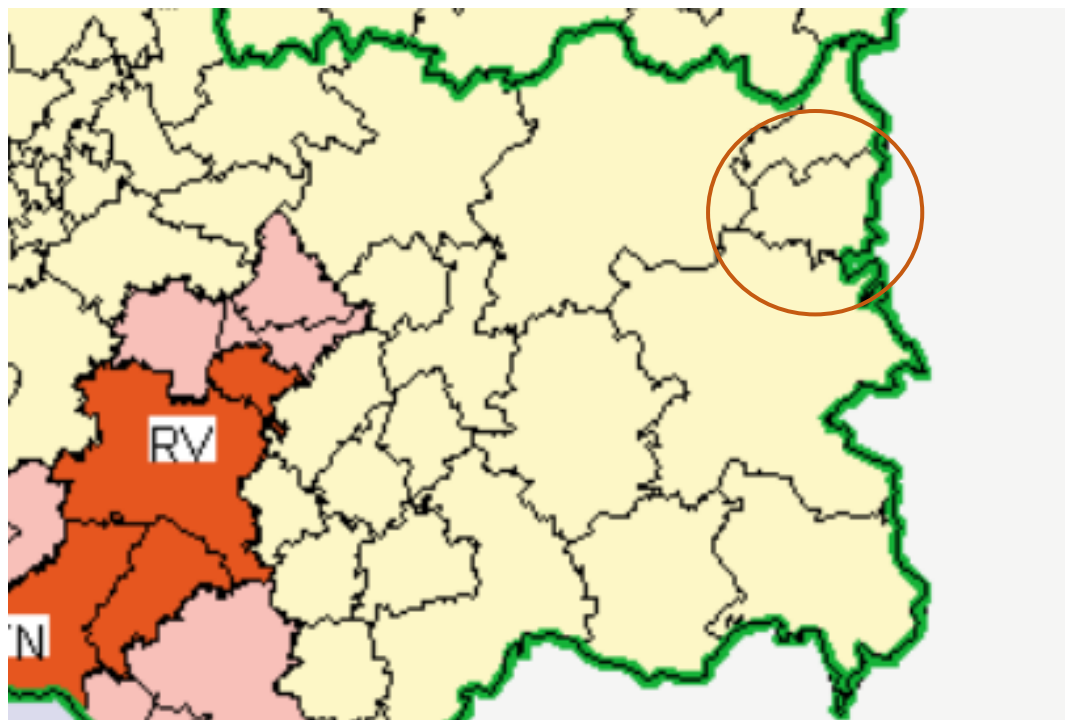
- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen" Lindau (B) - Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

8.2.3.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Hauptortes Aichstetten ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraumangebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich.

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



8.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus

dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhltingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.0 (G) 6 Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden an der Landesgrenze zu Bayern.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Leutkirch mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

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

- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (G) 8 Einer Zunahme von Zweitwohnungen soll durch die Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinden entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Bodenseeufergemeinden.
- 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen.
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 4 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen. Örtlich bedingte Besonderheiten können zu einem höheren oder geringeren Bedarf führen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

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

- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.

8.2.3.5 Zu den Zielen 2.4.0 Z (2) und 2.4.1 Z (3):

Die Gemeinde Aichstetten ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht, sondern auch erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Aichstetten. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung. Die Gemeinde Aichstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung der Ortsteile ein wichtiges Anliegen. Diese nachhaltige Entwicklung beinhaltet zwar ein Wachstum, dies muss aber maßvoll sein.

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften ist ein Baustein in der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht nur auf den Bebauungsplan selbst bezogen, sondern auf die gesamte Entwicklung in Aichstetten.

Strukturdaten Aichstetten:

Einwohner 2022	2.871
Einwohner 2022 gem. Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; Hauptvariante)	2.863

Einwohner 2040 Regionalisierte Bevölkerungs-vorausrechnung Basis 2020; Hauptvariante)	2.988
Belegungsdichte* *errechnet sich aus den Einwohnern/Anzahl der Wohneinheiten	2,3 Einwohner/Wohnung
Raumkategorie	ländlicher Raum im engeren Sinn

- Rückgang Belegungsdichte

Der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumsprüche. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, welcher gemäß dem o.g. Hinweispapier statistisch mit einem fiktive Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr berechnet werden kann.

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungs-dichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (2020-2040): **172**

- Einwohnerentwicklung

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeit-raum: **133**

(Da die tatsächliche Bevölkerungszahl bereits zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, wurde diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet.)

- Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ: $172 + 133 = 305$

- relativer zusätzlicher Flächenbedarf

Die Ermittlung des Flächenwertes erfolgt über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Der Orientierungs-wert ergibt sich aus den Festlegungen des Regionalplans (Genehmigung vom 09.09.2023 (2.4.1 (Z) 6: Tabelle 2)): Mindest-Bruttowohndichte für Wohnbauflächen außerhalb von Vorranggebieten für den Wohnungsbau:

Aichstetten = sonstige Gemeinden im ländlichen Raum im en-geren Sinne 45 EW/ha.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$305\text{EW}/45\text{ha} = \mathbf{6,77\text{ ha}}$ Wohnbaufläche

Diesem Bedarf sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale und Nachverdichtungspotenziale gegenüberzustellen.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass die Gemeinde selbst ein großes Interesse an nachhaltiger Verdichtung hat. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Potenzialanalyse zur Nachverdichtung in der Fassung vom 10.07.2023 erstellen lassen, um entsprechende Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln und zu aktivieren. Im Rahmen der Nachverdichtungsanalyse wurden rechtsverbindliche Bebauungspläne auf den Prüfstand gestellt und hinsichtlich der Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung untersucht. Betrachtet wurden dabei insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien), zur Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie zu Dachaufbauten und Vollgeschossen. Im Ergebnis wurde insbesondere bei 5 Bebauungsplänen hohes Nachverdichtungspotenzial erkannt. Die Änderung dieser Bebauungspläne ist ein weiterer Schritt der Strategie im Rahmen der Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale. Die Aktivierung dieser Potenziale macht jedoch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht obsolet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Aichstetten. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung. Die Gemeinde Aichstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen.

Aktuell stehen der Gemeinde Aichstetten in den Ortsteilen Aichstetten und Altmannshofen noch folgende Kapazitäten an Baugrundstücken zur Verfügung:

Baugebiet	Baufläche WA
Baugebiet "Am Rieder Weg 3" (2018)	2,42 ha
Baugebiet "Kirchstraße" (2001)	0,16 ha
Baugebiet "Aichstetten Insel" (1994)	0,31 ha
Baugebiet "Aichstetten Süd-Ost" (1988)	0,07 ha
Bebauungsplan "Aichstetten Süd" (1977)	0,25 ha

Bebauungsplan "Altmannshofen Nord BA2" (1994)	0,18 ha
Insgesamt	ca. 3,39 ha

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die hier aufgeführten Flächen bereits überwiegend veräußert und der Gemeinde somit nicht mehr zur Verfügung stehen. Lediglich im Baugebiet "Am Rieder Weg 3" sind insgesamt 1,45 ha (Bauabschnitt 3) noch nicht veräußert, weshalb diese bei der Berechnung des absoluten Bedarfs miteinberechnet werden. Für den zu ermittelnden absoluten Bedarf können die weiteren Potenziale von insgesamt 1,94 ha dagegen nicht herangezogen werden. Aus denselben Gründen können auch die ermittelten "nicht aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale" in Höhe von 2,48 ha nicht herangezogen werden, da diese ebenso der Gemeinde langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen befinden sich lediglich im Ortsteil Altmannshofen (2,91 ha). Der Hauptort Aichstetten verfügt über keine weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Im Gesamtgemeindegebiet belaufen sich die Flächen somit auf insgesamt 2,91 ha.

Es verbleibt ein absoluter zusätzlicher Flächenbedarf von 2,41 ha.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten beziehungsweise welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder ein Erwerb der Grundstücke auf absehbare Zeit möglich ist.

8.2.3.6 Zu Plansatz 2.4.1 Z (6):

Gemäß dem Regionalplan hat die Gemeinde Aichstetten bei der Ausweisung von Wohngebieten als "Ländlicher Raum im engeren Sinne" eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sind 33 Grundstücke für Einzelhäuser (1-4 Wohneinheiten), 3 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (1-4 Wohneinheiten) sowie 3 Mehrfamilienhäuser (1-9 Wohneinheiten) innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Aus der errechneten Belegungsdichte der Gemeinde Aichstetten (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021, Belegungsdichte für Aichstetten) sowie dem Durchschnittswert der maximal und minimal möglichen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine voraussichtliche Einwohnerzahl von 190. Im Baugebiet sind als Bauflächen (WA) 2,40 ha und als Öffentliche Verkehrsfläche/Begleitfläche 0,54 ha festgesetzt (insgesamt 2,94 ha). Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 64,62 Einwohner je Hektar.

Der Gemeinde ist bewusst, dass es zwar nicht auf den einzelnen Bebauungsplan ankommt, sondern vielmehr auf die im Mittel eingehaltene

Bruttowohndichte bei den neu hinzutretenden Baugebieten. Allerdings geht die Gemeinde bei ihrer vorliegenden Berechnung auch von einem Mittelwert und nicht von einem Maximalwert aus und kommt dennoch zu einer Brutto-Wohndichte von ca. 64,62 Einwohner je Hektar. Zusätzlich ist anzumerken, dass die überplanten Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen. Die Gemeindef wird im Sinne einer Gesamtbetrachtung die Belegungsdichte bei bereits umgesetzten neueren Baugebieten überprüfen und für den Fall, dass ein Erfordernis erkannt wird, bei der Vergabe der Grundstücke bzw. der Umsetzung der Planung explizit auf eine entsprechende Anzahl von Wohneinheiten zu achten.

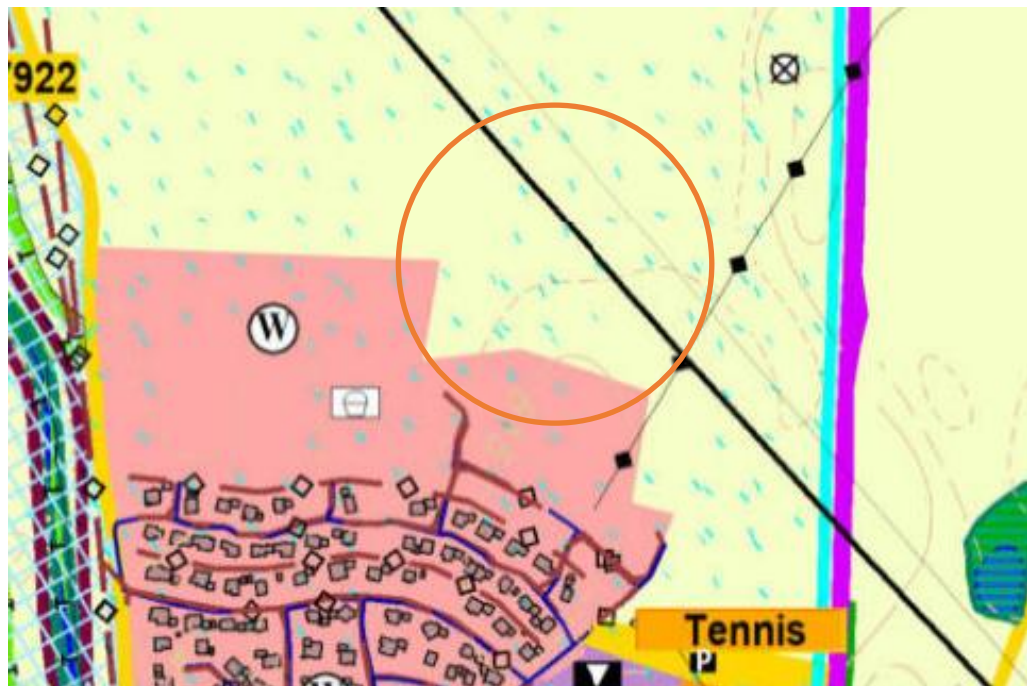
8.2.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.8 s. Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



8.2.3.9 Die Gemeinde Aichstetten ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" und im südlichen Bereich als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

- 8.2.3.10 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Wohnbauflächen (W)".



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

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden insgesamt sechs Standorte für die Umsetzung eines Wohngebiets geprüft, dabei ergab sich der Standort "Am Rieder Weg 4" als geeignet.
- 8.2.4.2 Die Stärken des gewählten Standortes liegen dabei im Flächenzuschnitt, worauf eine flexible Einteilung möglich ist. Ebenso ergeben sich durch die Topographie keine Einschränkungen. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich nördlich direkt angrenzend an schon bestehende Siedlungsstrukturen, wobei die Einbindung und die Vereinbarkeit mit der Bestandsbebauung gegeben ist. Dementsprechend ist die Erschließung durch die "Hardsteiger Straße", die Einmündung in die Kreisstraße "K7922" und an das südlich angrenzende Wohngebiet durch die vorgesehenen Auslässe, möglich. Dementsprechend liegen keine Einschränkungen für Abwasser und Energie vor.
- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde insbesondere auf Belange des Naturschutzes hingewiesen sowie auf artenschutzrechtliche Belange. Diese wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt und entsprechend ins städtebauliche Konzept eingearbeitet.

- 8.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplans "Am Rieder Weg 4" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 8.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 9406 m² und somit unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten
- 8.2.4.8 Der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat die Gemeinde Aichstetten das Aufstellungsverfahren pausiert. Nachdem der Gesetzgeber nun zum 01.01.2024 den § 215a BauGB als "Reparaturvorschrift" eingeführt hat, möchte die Gemeinde Aichstetten hiervon Gebrauch

machen. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor dem Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe von § 215a Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann von den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Aufgrund des erwarteten Eingriffs u.a. in das Schutzgut Boden nimmt die Gemeinde Aichstetten vorliegend davon Abstand eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Aichstetten wird eine Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen sowie den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichen. Von den übrigen Verfahrenserleichterungen (insb. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) wird die Gemeinde Aichstetten weiterhin Gebrauch machen

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

8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

8.2.5.1 Die Gemeinde Aichstetten ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

8.2.6 Städtebauliche Entwurfsalternativen

8.2.6.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Am Rieder Weg 4" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und drei Entwurfsalternativen erstellt, welche die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigen. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

8.2.6.2 Alternative 1: Die Erschließung der Alternative 1 erfolgt über eine Ringerschließung, was eine verkehrliche Entschleunigung innerhalb des Plangebietes bewirkt. Durch den Anschluss an die "Harsteiger Straße" und die Aufnahme der

verkehrlichen Strukturen innerhalb des westlich angrenzenden Baugebietes "Am Rieder Weg 3" wird das Plangebiet optimal in die bestehenden Strukturen eingebunden. Darüber hinaus wurde durch den vorgesehenen Auslass die Voraussetzungen für zukünftige Erweiterungsmaßnahmen geschaffen. Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten sorgen darüber hinaus dafür, dass parkender Verkehr innerhalb des Gebietes vermieden wird.

Hinsichtlich der Positionierung der Mehrfamilienhäuser hat sich die Gemeinde Aichstetten bewusst dafür entschieden, diese entlang der "Hardsteiger Straße" im südlichen Bereich des Geltungsbereiches und außerhalb des neuen Siedlungskörpers zu positionieren. Dadurch wird u.a. der durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehr aus dem Plangebiet gehalten.

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchungen wurde sich für eine Entwässerung mit entsprechenden Versickerungsbecken entschieden. Aufgrund der topographischen Situation und der Größe des Geltungsbereiches wurden hierfür insgesamt 3 Versickerungsbecken vorgesehen. Die nördlich vorgesehene Eingrünungsmaßnahme dient darüber hinaus dazu, der sensiblen Ortsrandlage entsprechend Rechnung zu tragen. Der nordöstlich vorgesehene Spielplatz kann durch seine Lage auch optimal vom Baugebiet "Am Rieder Weg 3" erreicht werden. Insgesamt entstehen innerhalb dieser Alternative 33 Einfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser sowie 3 Mehrfamilienhäuser. Zudem befindet sich ein Spielplatz im nordwestlichen Bereich.



An aerial photograph of a residential area in Lincoln, UK. A large, irregularly shaped area in the upper right is highlighted with a red outline, indicating the proposed development site. This area contains several green spaces and is bordered by a road to the north and a river to the east. To the west of this area, a large residential development is shown with numerous houses and a winding road. The River Great Ouse flows along the eastern boundary of the development area. The map includes various labels for roads and landmarks, such as 'River Great Ouse', 'Lincoln Road', and 'St. Mary's Church'.

- 8.2.6.4 Alternative 3: Die verkehrliche Erschließung zeichnet sich hier durch eine übergeordnete Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet "Am Rieder Weg 3" und der "Hardsteiger Straße" sowie eine untergeordnete Ringerschließung aus. Die Themenpunkte "Ortsrandeingrünung", "Positionierung der Mehrfamilienhäuser", "Lage der Versickerungsbecken", "Öffentliche Parkmöglichkeiten" wurden ebenso innerhalb der Plangebietes vorgesehen. Ein Spielplatz wird im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes angedacht. Insgesamt entstehen innerhalb dieser Alternative 31 Einfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser.



- 8.2.6.5 Der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten hat sich für die Alternative 1 als Grundlage für die konkrete Ausarbeitung des Bebauungsplanes entschieden. Bei der Wahl der Alternative gaben u.a. Kriterien wie die verkehrliche Erschließung, Vermarktung und Grundstückszuschnitt den Ausschlag. Diese Alternative stellt eine moderate städtebauliche Bebauung zwischen dem klassischen freistehenden Ein- und Doppelhausbebauung und einer Mehrfamilienhausbebauung dar.

8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

- 8.2.7.2 Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus den genannten Verkehrsachsen ergebenden Richtungssysteme angeboten. Diese Bezugnahme ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt bei den bestehenden Gebäuden zu beobachten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen und Richtungsstrukturen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.

8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.8.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 4" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- 8.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 10 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche und gemeindliche Fehlentwicklungen vermeiden. Die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes sind teilweise nur schwer lösbar. Die Nutzungen sind grundsätzlich für die innerörtliche Siedlungsstruktur angedacht.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. §§ 14 Abs. 1a, Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen der konkurrierenden Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit dem öffentlichen Interesse einer ausreichenden Mobilfunkversorgung und den Belangen des Post- und Fernmeldewesen kann vorliegend der Ausschluss des Mobilfunkanlagen gerechtfertigt werden. Die Gemeinde beabsichtigt neugeschaffene, sensible Wohnbereiche von Mobilfunkanlagen freizuhalten, sofern die flächendeckende Mobilfunkversorgung gesichert ist. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden

Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind Baugebiete vorhanden oder festgesetzt, welche weniger sensibel im Hinblick auf die Errichtung von Mobilfunkanlagen sind. Nachdem seitens eines Mobilfunkbetreibenden die Geeignetheit eines solchen Standortes außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe bestätigt wurde, wird die flächen-deckende Versorgung der Mobilfunkbenutzer gleichwohl gewährleistet.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs.2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

8.2.8.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Je nach Gebäudetyp wurden unterschiedliche Werte der GRZ festgesetzt. Die Typen 1, 3 und 4 erhalten einen Wert von 0,40 und Typ 2 einen Wert von 0,36. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

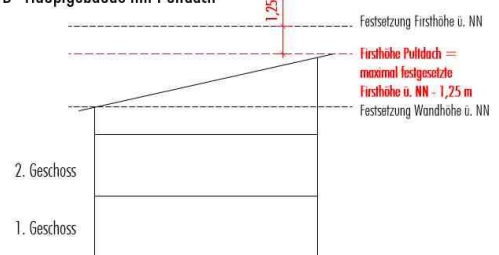
Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge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

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungsalternative zu Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich, was aber insgesamt weniger aussagekräftig und mehr Handlungsspielraum offen lässt, als von der Gemeinde Aichstetten gewünscht.
- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoss



B Hauptgebäude mit Pultdach



8.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

8.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Die Förderung regenerativer Energien stellt einen zentralen Aspekt bei der Planung nachhaltiger Baugebiete dar. Gleichzeitig soll der Bauherrschaft jedoch auch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der genauen Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglicht werden, sodass die Baufenster über die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehen.

Zusätzlich sind in dem Baugebiet die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Tiefgaragen zulässig.

- 8.2.8.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern (in bestimmten Bereichen auch maximal vier Wohneinheiten) sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 8.2.8.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.8.8 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregenereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.
- 8.2.9 Infrastruktur**
- 8.2.9.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein.
- 8.2.9.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.2.9.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen ist in Form einer Abwasserpumpstation gegeben.

8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Ringerschließung besteht eine Anbindung an die Kreisstraße "Hardsteiger Straße". Im unmittelbaren südöstlichen Anschluss besteht eine Bushaltestelle.

8.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich südöstlich mit den Linien 7662 sowie 7569 gegeben.

8.2.10.3 Im Einmündungsbereich in die "Hardsteiger Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.2.10.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Diese werden entlang der Straßenführung verwirklicht.

8.2.10.5 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherrschaft eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der Straße möglich.

8.2.10.6 Die im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen.

8.2.11 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.11.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Schienenverkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Leutkirch – Memmingen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 06.06.2024).

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 tagsüber eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert im Plangebiet bis zu einem Abstand von ca. 220 m zur Schienenmitte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird nachts geringfügig um max. 1 dB(A) überschritten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes bei Verkehrslärmimmissionen stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Ein Kriterium für den adäquaten Schutz des Außenwohnbereiches ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht gehobener Sprechlautstärke (übliches Gespräch zwischen zwei Personen). Den Schwellenwert hierfür sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1078/04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A).

Um den Konflikt im Plangebiet mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme zu lösen, wäre zum Beispiel eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer relativen Höhe von über 8,0 m erforderlich. Eine Lärmschutzwand mit dieser Höhe ist in Bezug auf das Landschaftsbild als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Da der oben genannte Schwellenwert für den Schutz von Außenwohnbereichen im Tageszeitraum im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird, wird eine Maßnahme zum Schutz der Außenwohnbereiche im vorliegenden Fall als nicht erforderlich angesehen.

Daher wird der Konflikt mittels passiver Schallschutzmaßnahmen gelöst. Dafür ist die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in den konfliktfreien Bereich als Festsetzung aufgenommen. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume, welche keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich aufweisen, ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen auszustatten.

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

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

8.2.12 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im nördlichen Bereich und innerhalb der Ringerschließung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,40 und ermöglicht damit eine flexible Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke. Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach sowie das Walmdach.
- Typ 2 ist mehrheitlich im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und kann als Einzelhaus mit vier Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,36, was eine flexible Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach sowie das Walmdach.
- Typ 3 ist innerhalb der Ringerschließung des Planungsgebietes vorgesehen und umfasst sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser. Dabei sind drei Wohneinheiten in einem Einzelhaus und zwei Wohneinheiten in einem Doppelhaus realisierbar. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,40. Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach sowie das Walmdach.
- Typ 4 ist am südöstlichen Rand des Planungsgebietes vorgesehen und soll als Einzelhaus mit maximal 9 zulässigen Wohneinheiten realisiert werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,40. Zulässige Dachformen sind das Satteldach, das Walmdach das Pultdach sowie das Flachdach.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 4" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Aichstetten ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich vollständig um intensiv genutztes Grünland. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen der unbebauten, offenen Landschaft an. Im Süden liegt Bestandsbebauung der Gemeinde Aichstetten. Östlich begrenzt eine asphaltierte Überlandstraße den Geltungsbereich, dahinter liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.
- 9.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Art der baulichen Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,40 (Typ 1, 5 und 6), 0,36 (Typ 2), 0,32 (Typ 3) und 0,30 (Typ 4). Diese maximal zulässigen Grundflächenzahlen dürfen neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um gewisse Anlagen handelt (siehe Ziffer 2.3). Des Weiteren sind maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen über NHN festgesetzt. Im Westen Norden und Süden des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, welche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. In den festgesetzten Versickerungsbereichen ist anfallendes Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Darüber hinaus sind pro angefangene Grundstücksfläche Pflanzgebote aufgenommen, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Die festgesetzte Pflanzliste soll die Verwendung standortheimischer Gehölzarten gewährleisten. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.4 Für den Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 36.658 m², davon sind 24.012 m² allgemeines Wohngebiet, 4.968 m² Verkehrsflächen, 6.220 m² öffentliche und 961 m² private Grünfläche. 31 m²

entfallen auf die Abwasserpumpstation und 466 m² auf das festgesetzte Straßenbegleitgrün.

- 9.1.1.6 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 477.645 Ökopunkten wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen) sowie auf den Fl.-Nrn. 63 und 64 (Gemarkung Altmannshofen) erbracht. Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Schaffung von Nasswiesen sowie die Pflanzung von gewässerbegleitenden Auenwald-Streifen, von Auengebüschen und Einzelbäumen vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommenen Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe städtebauliche Begründung unter Ziffer 8.2.3).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Aichstetten ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" und im südlichen Bereich als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311), welches sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m befindet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung können aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Aitrachtal" (Nr. 436.142; Rechtsverordnung vom 01.12.2006) der Zone III und IIIA.
- Etwa 250 m südöstlich befindet sich das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Weiher an der B 18 W Kirchmann" (Biotop-Nr. 1-8026-436-1749).
- Eine Betroffenheit der Biotope durch die Planung ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht anzunehmen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen der guten fachlichen Praxis aufgenommen (insektenschonende Beleuchtung, Reduktion der Reflexion von PV-Modulen, etc.).
- Darüber hinaus sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch das Vorhaben betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am nördlichen Ortsrand von Aichstetten. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Fl.-Nr. 1034/2 ist bestehende Ausgleichsfläche für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 09.10.2012). Als Maßnahme ist die Extensivierung von Grünland vorgesehen. Anhand des gegenwärtigen Vegetationsbestandes lässt sich jedoch noch keine wesentliche Aufwertung feststellen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches kommen lediglich zwei junge Laubbäume vor, die im Zuge der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" im südwestlichen Plangebiet gepflanzt wurden.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG BW) vorhanden.
- Innerhalb des Plangebietes liegen keine kartierten Flächen des landesweiten Biotopverbundes und des Wildtierkorridors. Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung keine ökologisch hochwertigen Elemente auf. Insbesondere fehlen lineare Biotopstrukturen, welche hinsichtlich des Biotopverbundes von nennenswerter Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Es bestehen jedoch nach Westen, Norden und Osten unverbaute Verbindungen in die offene Landschaft. Hierdurch sind Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten auch für flugunfähige Tiere gegeben.
- Die überplanten Flächen werden auch durch die angrenzende Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher). Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna daher vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abschätzen zu können, wurde das Gebiet von Biologen untersucht. Die Ergebnisse sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.07.2024 zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

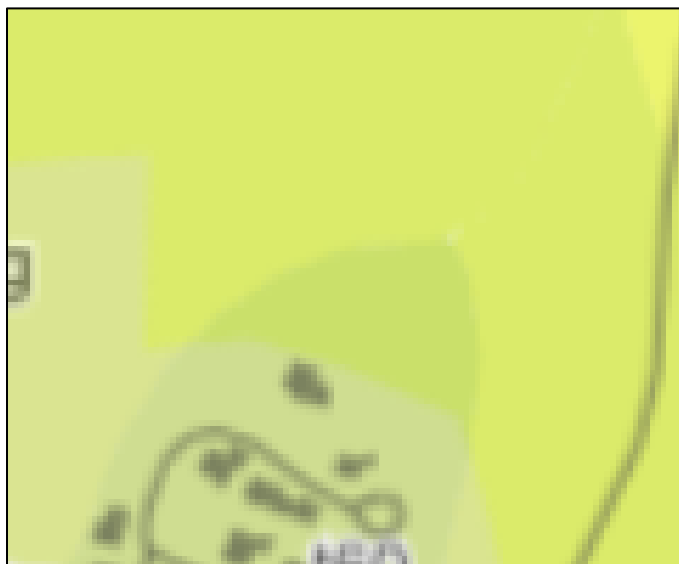
9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Das Plangebiet liegt im Übergang von zwei geologischen Einheiten (siehe nachfolgender Auszug). Der westliche Geltungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheit des "Älteren Auenlehms" (Lfa), der östliche Geltungsbereich innerhalb des "Illensee-Schotter" (qLg). Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Hieraus haben sich überwiegend "Braunerde und Brauner Auenboden aus Auensedimenten über Flussschotter und Hochflutlehm" (■) bzw. "Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus würmzeitlichen Terrassenschottern" (■) ausgebildet (siehe nachfolgender Auszug).



Auszug aus der Geologischen Karte (M 1:50.000; GeoLa GK50).
In hellblau die geologische Einheit "Lfa", in türkis "qLLg".



Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000; GeoLa BK50).

- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach der Bodenkarte (M 1:50.000) unter der Kategorie "Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung" des LGRB.

Im Bereich der "Braunerde und Brauner Auenboden aus Auensedimenten über Flussschotter und Hochflutlehm" (■) liegen folgende Bewertungen vor:

- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden **keine** hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung

potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.

- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Bodenfruchtbarkeit sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3,0) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine **mittlere bis hohe Bedeutung** (2,83) zu.

Im Bereich der "Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde aus würmzeitlichen Terrassenschottern" () liegen folgende Bewertungen vor:

- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden **keine** hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.
 - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3,0) bewertet.
 - Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
 - Als Filter und Puffer für Schadstoffe kommt den Böden eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.
 - Insgesamt kommt den Böden damit eine **hohe Bedeutung** (3,0) zu.
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen und der unversiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu unbeeinträchtigt erfüllen können.
 - Allerdings befinden sich im südöstlichen und im südwestlichen Plangebiet zwei Retentionsbereiche. Hier haben bereits Eingriffe in den Oberboden stattgefunden. Eine gewisse Beeinträchtigung der Bodenfunktionen muss hier folglich angenommen werden.
 - Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht von der fm geotechnik GbR erstellt (siehe Gutachten in der Fassung vom 10.06.2024). Die geomorphologische Situation, die Bodenschichten, die bautechnische Beschreibung etc. sind unter Ziffer 2 des Gutachtens ausführlich beschrieben.
 - Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.
- Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.06.2023 liegen nach langjährigen Messungen des Grundwasserspiegels in einem ca. 300 m westlich liegendem Messpegel die Maximalwerte nur ca. 3,4 m unter der Geländeoberkante und damit ca. 3 m unter der Geländeoberkante des Baugebiets. Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht von der fm geotechnik GbR erstellt (siehe Gutachten in der Fassung vom 10.06.2024). Hierbei wurde zu den Grundwasserverhältnissen folgendes festgestellt (siehe Ziffer 3.1 des Gutachtens): "Während den Aufschlussarbeiten am 14.05.2024 wurde in keiner der Schürfgruben Wasser festgestellt. Grundwasser kommt im Untersuchungsbereich erfahrungsgemäß flächig in den Schmelzwasserkiesen vermutlich erst ab Tiefen von > 6 m u. GOK vor. Angaben zum Schwankungsbereich des Grundwassers liegen [...] nicht vor. Der Grundwasserstauer wird von den Mergeln und Tonmergeln der tertiären Molasse gebildet, die mit den Aufschlüssen nicht erreicht wurden. Die Grundwasserfließrichtung ist den allgemeinen hydrogeologischen Gegebenheiten zufolge nach Norden gerichtet. In den Verwitterungsböden ist nach langanhaltenden Niederschlägen mit temporären, jedoch geringen Mengen Schichtwasser zu rechnen, das an ein diffuses Adern- und Rinnensystem gebunden ist."
- Das Vorhaben liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone "III A" des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Aitrachtal“ (Nr. 436.142).
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt anteilig oberflächig über diese ab.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für hundertjährige (HQ₁₀₀) oder extreme Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}).

- Das Gelände fällt von Süden nach Norden um etwas mehr als einen Meter ab und ist damit praktisch eben. Dennoch kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu oberflächlich zu- und abfließendem Hangwasser kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beläuft sich auf etwa 1.146 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen aufgrund der südlich angrenzenden Bebauung zu einer Kühlung ebendieser bei.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs jedoch nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Die beiden jungen Laubbäume produzieren nur geringfügig Sauerstoff und tragen aufgrund der nahezu unbedeutenden luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung kaum zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.
- Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich, nördlich und östlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Die Gemeinde Aichstetten liegt in der Großlandschaft der "Donau-Iller-Lech-Platte" (Nr. 4) und wird innerhalb dieser dem Naturraum der "Riß-Aitrach-Platten" (Nr. 41) zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Alt-moränenlandschaft mit den dafür typischen Landschaftsformen, wie Schmelzwasserrinnen, Toteislöchern oder Drumlins. Im Wesentlichen handelt es sich somit um eine leicht wellige, risszeitliche Grundmoräne. Darunter liegt eine mächtige, eiszeitliche Schotterschicht, die an Hanglagen auch zutage tritt. Ein Großteil der Landschaft ist vernässt oder anmoorig. Es dominiert der Offenlandcharakter mit Wiesen und Weiden. (BfN 2024)
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Intensivgrünland am nördlichen Ortsrand von Aichstetten. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente. Die beiden jungen Laubbäume im Südwesten des Plangebietes sind die einzigen strukturgebenden Elemente, welche aufgrund der geringen Größe jedoch kaum als solche in Erscheinung treten. Dem Plangebiet kommt demnach lediglich eine gewisse Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes zu.
- Südlich grenzt Bestandsbebauung an. In diese Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet eingeschränkt. Sichtbeziehungen bestehen jedoch nach Westen, Norden und Osten in die offene Landschaft.
- Das Plangebiet ist aufgrund des praktisch ebenen Geländes und der Höhenlage nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung und der fehlenden Infrastruktur keine Erholungseignung.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Schienenverkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Leutkirch – Memmingen sowie der Verkehrslärmimmissionen durchgeführt (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.06.2024). Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 tagsüber eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert im Plangebiet bis zu einem Abstand von ca. 220 m zur Schienenmitte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird nachts geringfügig um max. 1 dB(A) überschritten. Den Schwellenwert für Verkehrslärmimmissionen sieht die Rechtsprechung

(BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1078/04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A).

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Südlich und nördlich der Planung liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.157 kWh/m². Da das Gelände praktisch eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

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

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vor kommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird

nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die bestehende Ausgleichsfläche für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 09.10.2012) auf Fl.-Nr. 1034/2 lässt noch keine wesentliche Aufwertung feststellen. Dennoch muss im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von der damals festgelegten Zielwertigkeit ausgegangen werden (13 Ökopunkte/m²; siehe Ziffer 9.2.4.3).
- Die beiden jungen Laubbäume im Südwesten des Plangebietes gehen aufgrund der Vergrößerung des Versickerungsbereiches verloren.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus

naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG BW) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Aufgrund der intensiven Nutzung im überplanten Gebiet, dem Fehlen ökologisch hochwertiger Elemente insbesondere linearer Biotopstrukturen und den Vorbelastungen durch die angrenzende Bestandsbebauung, entstehen hinsichtlich des Biotopverbundes keine nennenswerten Beeinträchtigungen. Dennoch wird durch die Bebauung die Durchgängigkeit des Plangebietes für flugunfähige Tiere verschlechtert. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten jedoch auch künftig eine Durchgängigkeit für kleinwüchsige Arten (siehe nachfolgende Aufzählungen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz. Hierdurch entsteht neuer Lebensraum.
 - Pflanzung von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Hierdurch entsteht ebenfalls neuer Lebensraum.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Diese fungieren als Nahrungsgrundlage für zahlreiche Arten.
 - Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Für jede weitere 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind ein weiterer Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Hierdurch wird eine Durchgrünung des Plangebietes geschaffen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Gutachten der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.07.2024) genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Hierzu sind die Maßnahmen unter den Ziffern 7 und 8 zu beachten und einzuhalten.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) mehr wahrgenommen werden.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 36.658 m² betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Darüber hinaus besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Bauland (siehe hierzu Ziffer 9.2.5.1). Die Gemeinde muss daher die Belange des Wohnbedarfs denen der Landwirtschaft unterordnen.
- Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht von der fm geotechnik GbR erstellt (siehe Gutachten in der Fassung vom 10.06.2024). Das Gutachten gibt unter Ziffer 4 Schlussfolgerungen hinsichtlich der Gründung und baubegleitender Maßnahmen ab, die bei Bauumsetzung zu berücksichtigen sind.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz. Hierdurch werden unversiegelte Böden erhalten.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Auch hierdurch werden unversiegelte Böden erhalten.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B.

Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Hierdurch werden Verunreinigungen des Bodens vermieden.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. Hierdurch bleiben die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt funktionsfähig.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.
- Auch wenn auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, sind bei entsprechend auftretenden Auffälligkeiten des Bodens (bspw. Verfärbungen, Gerüche) die zuständigen Behörden unmittelbar in Kenntnis zu setzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

9.2.3.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.
- Da im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss, sind die Hinweise zum Grundwasserschutz zu beachten.
- Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Aitrachtal“ (festgesetzt am 01.12.2006) sind die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Aitrachtal“ zu beachten sind (Schutzgebietszone III A).
- Durch die Umsetzung des Vorhabens fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Ableitung zur Sammelkläranlage. Hier kann es dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist herzustellen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser den geplanten Versickerungsbecken zugeführt. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

- Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden bzw. die Versickerungsmöglichkeiten nach DWA-A-138 wurden im Rahmen des geotechnischen Berichts von der fm geotechnik GbR bewertet (siehe Ziffer 3.2 des Gutachtens in der Fassung vom 10.06.2024). Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: "Eine direkte Versickerung ist im Schmelzwasserkies möglich. Der Verwitterungslehm und die Verwitterungsdecke sind zur direkten Versickerung nicht heranzuziehen. Die oberen Dezimeter des Schmelzwasserkieses sind leicht verlehmt, diese sind mit der Sickeranlage zu durchstoßen."
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Das Vorhaben ist nicht von hundertjährigen (HQ₁₀₀) oder extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) betroffen.
- Auch wenn das Gelände praktisch eben ist, sind Schutzvorkehrungen vor Überflutungen sinnvoll, bspw. infolge von Starkregenereignissen. In diesem Zusammenhang sind die Hinweise zum Überflutungsschutz zu berücksichtigen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
 - In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in den festgesetzten Versickerungsbereichen über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen

Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
- Der Verlust der beiden jungen Laubbäume wirkt sich aufgrund deren geringen Bedeutung für das Kleinklima nicht negativ auf ebendieses aus. Die grünordnerischen Festsetzungen (siehe Aufzählung unten) sorgen mittel- bis langfristig für eine deutliche Verbesserung des Kleinklimas.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den

Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz.
 - Pflanzung von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
 - Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Für jede weitere 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind ein weiterer Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in den festgesetzten Versickerungsbereichen über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerrecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

9.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen und der Ortsrand weiter in die unbebaute Landschaft verlagert wird. Die Bereiche mit Einsehbarkeiten werden rechnerisch ermittelt und einem Ausgleich zugeführt (siehe Ziffer 9.2.4.10).
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Westen, Norden und Osten in die offene Landschaft beeinträchtigt. In südliche Richtung ergibt sich aufgrund der Bestandsbebauung keine wesentliche Verschlechterung.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Hierfür werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz.
 - Pflanzung von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Für jede weitere 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind ein weiterer Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
 - In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) in den festgesetzten Versickerungsbereichen über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor

Auswirkung auf das Schutzgut

Wertung (+
pos./ – neg./ 0
neutral)

baubedingt

Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	– –
Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Durchgrünung des Plangebietes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Mit der vorgelegten Planung werden hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflur Stufe II) überplant. Diese gehen folglich für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren.
- Dafür wird dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Die Lärmkonflikte werden mittels passiver Schallschutzmaßnahmen gelöst. Dafür ist die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in den konfliktfreien Bereich als Festsetzung aufgenommen. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Ruheräume, welche keine Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich aufweisen, ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen auszustatten. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.05.2023).
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen

kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern aufgezählten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Schutzgut Mensch. Auf eine erneute Aufzählung an dieser Stelle wird damit verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der

Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.05.2023.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße

Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

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

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

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

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

- Aufgrund der ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

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

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

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

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

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

- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

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

- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Spielplatz.
- Pflanzung von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Für jede weitere 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind ein weiterer Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist herzustellen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser den geplanten Versickerungsbecken zugeführt. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

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

zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm)*	25.499	8	203.992
33.41	Fettwiese (artenreich)**	8.605	13	111.865
60.21	Bestehende Straßen (voll versiegelt)	1.292	1	1.292
60.24	Unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs	659	6	3.954
60.25	Grasweg	519	6	3.114
60.50	Verkehrsbegleitgrün	84	6	504
Summe Bestand		36.658		324.721

* Bewertung aufgrund der ausgesprochen artenarmen Zusammensetzung.

** Ausgleichsfläche für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 09.10.2012)

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Private Grünfläche	961	10	9.610
33.41	Öffentliche Grünfläche (als Spielplatz, Ziffer 2.24)	998	10	9.980
33.41	Öffentliche Grünfläche (als Ortsrandeingrünung, Ziffer 2.25)	5.223	13	67.899
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 1; GRZ 0,40*)	3.726	1	3.726
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 2; GRZ 0,36*)	6.266	1	6.266
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 3; GRZ 0,32*)	1.690	1	1.690
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 4; GRZ 0,30*)	1.391	1	1.391
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 5; GRZ 0,40*)	1.802	1	1.802
60.10	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 6; GRZ 0,40*)	2.750	1	2.750
60.10	Abwasserpumpstation	31	1	31
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unver- siegelte Außenanlagen)	6.386	4	25.544
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	4.968	1	4.968
60.50	Straßenbegleitgrün	466	4	1.864
45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Bi- ototyp), Neupflanzung, 5 St., prognosti- zierter Stammumfang nach 25 Jahren 60 cm	300	8	2.400
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (ge- ringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 52 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 45 cm (Ziffer 2.34, 3. Ab- satz)	2.340	8	18.720
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mit- telwertiger Biototyp), Neupflanzung, 10 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	700	6	4.200
Summe Planung		36.658		162.841
Summe Planung				162.841

9.2.4.4 Für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **161.880 Ökopunkten**.

9.2.4.5 **Schutzgut Boden:**

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

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

9.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Da innerhalb des Plangebietes zwei unterschiedliche Bodenbewertungen vorliegen (siehe Ziffer 9.2.1.2), wird die Bewertung des Schutzgutes Boden für das gesamte Plangebiet gemittelt. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,915, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem allgemeinen Wohngebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus zulässige Überschreitung): 17.625 m²

- Abwasserpumpstation: 31 m²
- Straßen- und Gehwegflächen: 4.968 m²

Von dieser Gesamtfläche von 22.624 m² muss die bereits im Bestand vorhandene (Teil-)Versiegelung in Höhe von 1.951 m² abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 20.673 m².

- 9.2.4.8 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der zusätzlich geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Bei Retentionsbecken mit Restversickerung kann eine Bewertung von 1–1–1 nach dem Eingriff angesetzt werden. Für den Grasweg wird aufgrund der Beeinträchtigung durch Verdichtung (häufiges Befahren mit schwerem Gerät) eine Bewertung von 2–2–2 angesetzt.

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Fettwiese	33.036	3,0 – 3,25 – 2,5 (2,915)	11,66	385.200
Retentionsbereiche	1.068	1 – 1 – 1 (1)	4,00	4.272
Bestehende Straßen (voll versiegelt)	1.292	0 – 0 – 0 (0)	0	0
Unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs	659	0 – 0 – 0 (0)	0	0
Grasweg	519	2 – 2 – 2 (2)	8,00	4.152
Verkehrsbegleitgrün	84	3,0 – 3,25 – 2,5 (2,915)	11,66	979
Summe Bestand	36.658			394.603

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Private Grünfläche	961	3,0 – 3,25 – 2,5 (2,915)	11,66	11.205
Öffentliche Grünfläche	3.442	3,0 – 3,25 – 2,5 (2,915)	11,66	40.134
Retentionsbereiche	2.779	1 – 1 – 1 (1)	4,00	11.116
überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 1; GRZ 0,40*)	3.726	0-0-0 (0)	0	0
überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 2; GRZ 0,36*)	6.266	0-0-0 (0)	0	0

überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 3; GRZ 0,32*)	1.690	0-0-0 (0)	0	0
überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 4; GRZ 0,30*)	1.391	0-0-0 (0)	0	0
überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 5; GRZ 0,40*)	1.802	0-0-0 (0)	0	0
überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (Typ 6; GRZ 0,40*)	2.750	0-0-0 (0)	0	0
Abwasserpumpstation	31	0-0-0 (0)	0	0
nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	6.386	3,0 - 3,25 - 2,5 (2,915)	11,66	74.461
Straßen- und Gehwegflächen	4.968	0-0-0 (0)	0	0
Straßenbegleitgrün	466	3,0 - 3,25 - 2,5 (2,915)	11,66	5.434
Summe Planung	36.658			142.350
Summe Planung				142.350
Summe Bestand				394.603
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				- 252.253

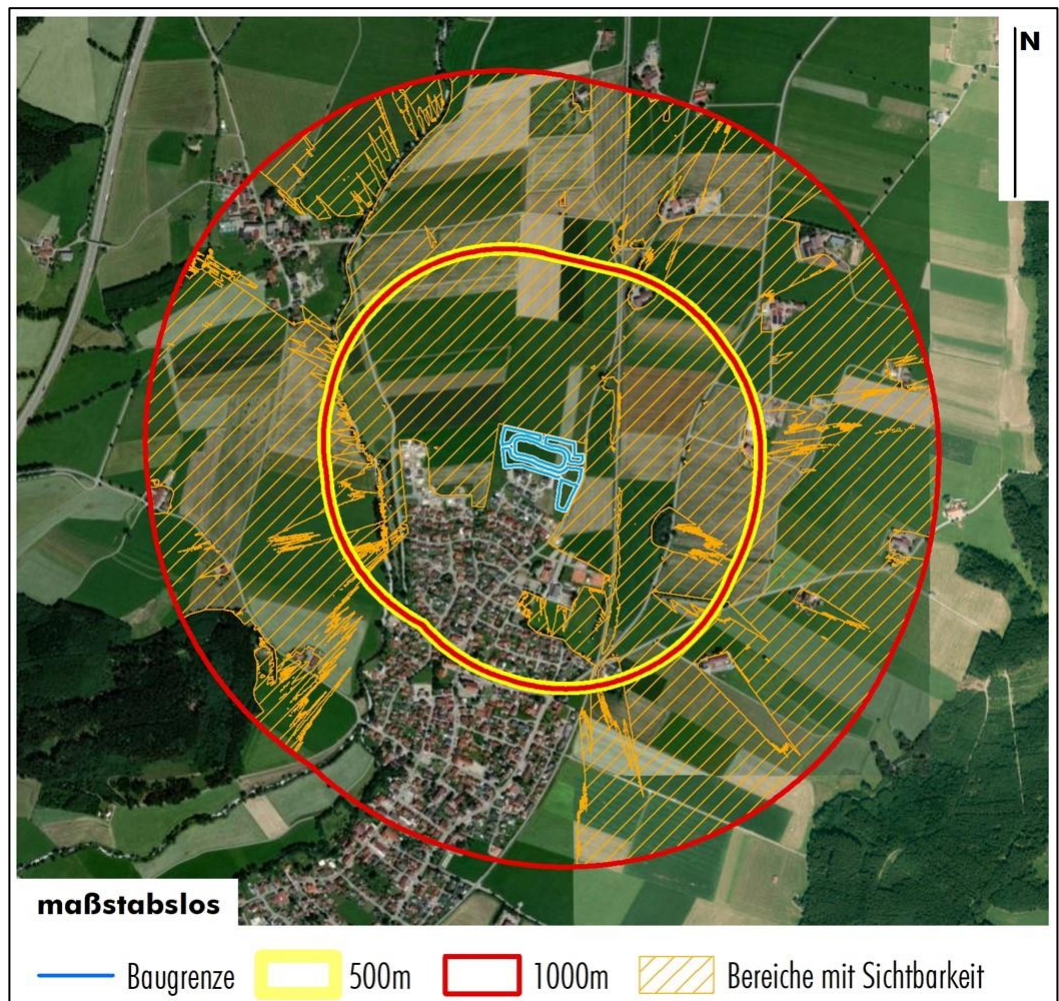
9.2.4.9 Für die Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ergibt sich folglich ein Ausgleichsbedarf von **252.253 Ökopunkten**.

9.2.4.10 **Schutzgut Landschaftsbild:**

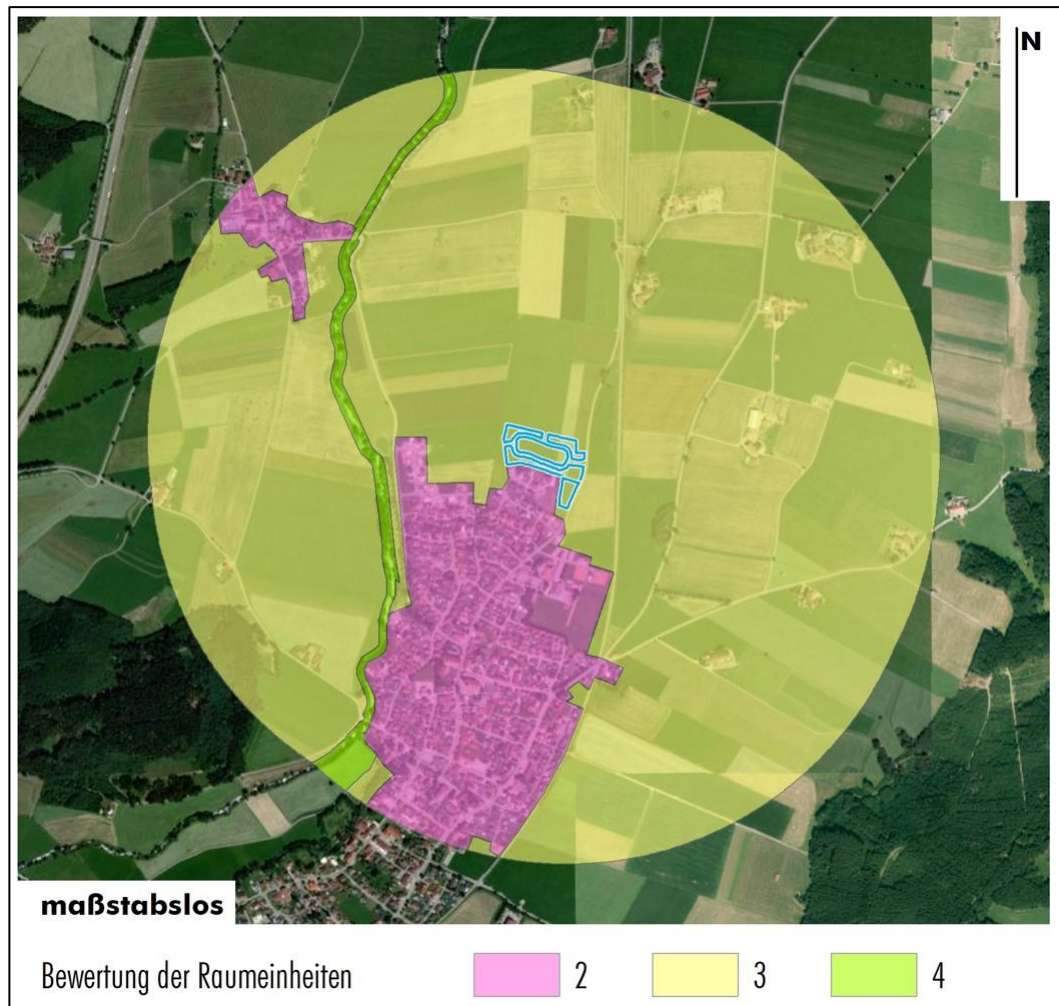
Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

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

sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Bei der ersten handelt es sich um die vorhandenen besiedelten Gebiete der Gemeinde Aichstetten sowie der Ortsteile. Die zweite umfasst die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Grünland) sowie vorkommende Waldgebiete. Die dritte beinhaltet geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft (hier FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Schutzgebiets-Nr. 8126-311)).



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut (siehe Ziffer 9.2.3.5). Daher wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \left[\begin{array}{cc} \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{Bedeutung} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right] & \times & \left[\begin{array}{cc} \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{Bedeutung} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblich- keitsfaktor	Wahrneh- mungskoeffi- zient	Kompensati- onsflächen- faktor	Komp.- umfang
Fläche [m²]	Bedeu- tung	Fläche [m²]	Bedeu- tung				
777.774	3	12.063	4	0,6	0,2	0,1	28.579

Wirkzone II

Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblich- keitsfaktor	Wahrneh- mungskoeffi- zient	Kompensati- onsflächen- faktor	Komp.- umfang
Fläche [m²]	Bedeu- tung	Fläche [m²]	Bedeu- tung				
1.932.717	3	5.993	4	0,6	0,1	0,1	34.933

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 63.512

9.2.4.11 Für die Eingriffe in das **Schutzgut Landschaftsbild** ergibt sich folglich ein Ausgleichsbedarf von **63.512 Ökopunkten**.

9.2.4.12 Der Ausgleichsbedarf summiert sich über die Schutzgüter entsprechend wie folgt:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 161.880
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 252.253
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 63.512
Differenz Ausgleichsbedarf	- 477.645

9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:

Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 477.645 Ökopunkten wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Ein Teil hiervon soll durch die ursprünglich für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Langenberg" vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden. Diese liegen auf den Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen). Die Flächen werden momentan als Intensivgrünland genutzt und liegen innerhalb einer stark ausgeprägten Bach-Schlinge der "Aitrach". Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche liegen

kleinere Fragmente einer Auwald-Vegetation vor. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Ziffer 3):

Fl.-Nr. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen):

Bestandsbiotope:

Fettwiese (artenarm) / Gewässerbegleitender Auwald-Streifen

Zielbiotope:

Nasswiese / Gewässerbegleitender Auenwald-Streifen / Auengebüsch (Mantel zum Auenwald) / 4 Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp

Herstellung:

- Zunächst ist die Wiedervernässung der Fläche anzustreben, wobei darauf zu achten ist, dass dies in einem Maß stattfindet, welches die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt. Sofern Drainagen in der Fläche verlegt sind, sind diese hierfür zu entfernen.
- Entlang der "Aitrach" ist ein Auwald-Streifen auf einem etwa 15 m breiten Bereich anzupflanzen. Zu pflanzen sind insb. *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Quercus robur*, *Salix alba*, *Salix fragilis* und *Salix rubens*. Als Sträucher sind mit einzubringen: *Euonymus europaeus*, *Prunus spinosa* und *Viburnum opulus*. Die bestehenden Auwald-Fragmente, insbesondere im Süden der Ausgleichsfläche, sind zu integrieren. Die zu pflanzenden Bäume sind durch Biberschutzzäune zu sichern.
- Zu der offenen Grünlandfläche hin ist eine Waldsaum zu pflanzen. Der Saumstreifen soll 5 m breit angelegt und mit *Alnus incana*, *Salix daphnoides*, *Salix eleagnos*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix rubens*, *Salix triandra* und *Salix viminalis* bepflanzt werden.
- Für die restliche Fläche ist der Biotoptyp artenreiche Nasswiese vorgesehen. Zunächst ist eine Erhöhung der Artenvielfalt erforderlich. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens zwei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.

- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Im südwestlichen Bereich der Fläche sollen vier Laubbäume (z. B. *Acer pseudoplatanus* oder *Quercus robur*) entlang des Feldweges gepflanzt werden, um die Fläche von diesem abzuschirmen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume sind durch Biberschutzzäune zu sichern.
- Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege:

- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Der zu pflanzende Auwald-Streifen ist – soweit möglich – sich selbst zu überlassen, um mittel- bis langfristig einen totholzreichen Lebensraum zu schaffen.
- Der zu pflanzende Waldsaum kann erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise durch Auf-den-Stock-setzen gepflegt werden. Dabei sind zwischen einzelnen Pflegemaßnahmen drei bis vier Jahre ohne Pflege einzuhalten. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelenschutzzeit durchzuführen (nicht zwischen 01.10. und 28.02).
- Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarfs soll auf den Fl.-Nrn. 63 und 64 (Gemarkung Altmannshofen) erbracht werden. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt, entsprechend artenarm ist der Vegetationsbestand ausgeprägt. Aufgrund der feuchten Standortbedingungen (gut erkennbar an den gut mit Wasser gefüllten Entwässerungsgräben in den Randbereichen der Flurstücke) kommen jedoch auch Initialbestände von Arten feuchterer Grünlandflächen vor (bspw. Wasser-Greiskraut (*Jacobaea aquatica*) oder Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*)), insbesondere entlang der Entwässerungsgräben. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Ziffer 3):

Fl.-Nrn. 63 und 64 (Gemarkung Altmannshofen):

Bestandsbiotope:

Fettwiese (artenarm)

Zielbiotope:

Nasswiese

Herstellung:

- Zunächst ist eine Erhöhung der Artenvielfalt erforderlich. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens zwei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.
- Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Um den Wasserhaushalt der Fläche zu erhöhen, ist zunächst die Wiedervernässung der Flächen anzustreben, wobei darauf zu achten ist, dass dies in einem Maß stattfindet, welches die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt. Hierfür bietet sich die Schließung des zwischen beiden Flurstücken verlaufenden Entwässerungsgrabens an. Die Schließung sollte am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr. 63 erfolgen, um eine westläufige Vernässung zu ermöglichen. Die Entwässerung der westlich angrenzenden Flurstücke (bspw. Fl.-Nr. 62) muss weiterhin gewährleistet bleiben. Daneben ist auch die Schließung des Entwässerungsgrabens zwischen den Fl.-Nrn. 63 und 63/1 denkbar. Dieser sollte ebenfalls am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr. 63 geschlossen werden, um eine südläufige Vernässung zu ermöglichen. Auch hier ist die Entwässerung der südlich angrenzenden Flurstücke (bspw. Fl.-Nr. 4070) weiterhin zu gewährleisten.
- Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege:

- Die Fläche ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd Mitte/Ende Juni und die 2. Mahd Ende August/Anfang September durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

9.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen)

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm)	14.138	8	113.104
52.33	Gewässerbegleitender Auwald-Streifen*	791	20	15.820
Summe		14.929		128.924

* Beeinträchtigung durch angrenzende Bewirtschaftung.

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese	9.185	26	238.810
52.33	Gewässerbegleitender Auenwald-Streifen	4.101	23	94.323
42.40	Auengebüsch (Mantel zum Auenwald)	1.642	21	34.482
45.30b	4 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 77 cm	308	6	1.848
Summe		14.929		369.463

Summe Planung	369.463
Summe Bestand	128.924
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung)	+ 240.539

Fl.-Nr. 63 (Gemarkung Altmannshofen)

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm)	8.015	8	64.120

Summe	8.015	64.120
-------	-------	--------

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese	8.015	26	208.390
Summe		8.015		208.390

Summe Planung	208.390
Summe Bestand	64.120
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung)	+ 144.270

Fl.-Nr. 64 (Gemarkung Altmannshofen)

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm)	5.832	8	46.656
Summe		5.832		46.656

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese	5.832	26	151.632
Summe		5.832		151.632

Summe Planung	151.632
Summe Bestand	46.656
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung)	+ 104.976

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 161.880
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 252.253
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 63.512
Ausgleichsbedarf gesamt	- 477.645

Maßnahme auf Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen)	+ 240.539
Maßnahme auf Fl.-Nr. 63 (Gemarkung Altmannshofen)	+ 144.270
Maßnahme auf Fl.-Nr. 64 (Gemarkung Altmannshofen)	+ 104.976
Erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+ 12.140

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

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

9.2.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Aichstetten. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung. Die Gemeinde Aichstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten beziehungsweise welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder ein Erwerb der Grundstücke auf absehbare Zeit möglich ist.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche,

Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

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

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

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

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Aichstetten als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Aichstetten ausgewiesen.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich vollständig um intensiv genutztes Grünland. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen der unbebauten, offenen Landschaft an. Im Süden liegt Bestandsbebauung der Gemeinde Aichstetten. Östlich begrenzt eine asphaltierte Überlandstraße den Geltungsbereich, dahinter liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.
- 9.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Art der baulichen Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,40 (Typ 1, 5 und 6), 0,36 (Typ 2), 0,32 (Typ 3) und 0,30 (Typ 4). Diese maximal zulässigen Grundflächenzahlen dürfen neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um gewisse Anlagen handelt (siehe Ziffer 2.3). Des Weiteren sind maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen über NHN festgesetzt. Im Westen Norden und Süden des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, welche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. In den festgesetzten Versickerungsbereichen ist anfallendes Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Darüber hinaus sind pro angefangene Grundstücksfläche Pflanzgebote aufgenommen, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Die festgesetzte Pflanzliste soll die Verwendung standortheimischer Gehölzarten gewährleisten. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 36.658 m², davon sind 24.012 m² allgemeines Wohngebiet, 4.968 m² Verkehrsflächen, 6.220 m² öffentliche und 961 m² private Grünfläche. 31 m² entfallen auf die Abwasserpumpstation und 466 m² auf das festgesetzte Straßenbegleitgrün.
- 9.3.3.5 Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 477.645 Ökopunkten wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 49/3 und 49/4 (Gemarkung Altmannshofen) sowie auf den Fl.-Nrn. 63 und 64 (Gemarkung Altmannshofen) erbracht. Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Schaffung von Nasswiesen sowie die Pflanzung von gewässerbegleitenden Auenwald-Streifen, von Auengebüschen und Einzelbäumen vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.
- 9.3.3.6 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311), welches sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m befindet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung können aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung

ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.7 Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Aitrachtal" (Nr. 436.142; Rechtsverordnung vom 01.12.2006) der Zone III und IIIA. Die Rechtsverordnung ist entsprechend zu beachten.

Etwa 250 m südöstlich befindet sich das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Weiher an der B 18 W Kirchmann" (Biotop-Nr. 1-8026-436-1749). Eine Betroffenheit der Biotope durch die Planung ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht anzunehmen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen der guten fachlichen Praxis aufgenommen (insektenschonende Beleuchtung, Reduktion der Reflexion von PV-Modulen, etc.).

Darüber hinaus sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch das Vorhaben betroffen.

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

- 9.3.3.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- BfN, Östliche Riss-Aitrach-Platten, abgerufen am 02.07.2024 unter: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/oestliche-riss-aitrach-platten>

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplanplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk (vom 30.06.2023) zum frühzeitigen Behördenunterrichtungstermin gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.06.2023 per WebEx Videokonferenz
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 06.06.2024 (zu den Schienenverkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Leutkirch – Memmingen und Verkehrslärmimmissionen sowie zur Lösung des Konflikts mittels passiver Schallschutzmaßnahmen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.07.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Geotechnischer Bericht der fm geotechnik GbR in der Fassung vom 10.06.2024 (zu den Themen: Geomorphologische Situation, Bodenschichten, bautechnische Beschreibung, Bodenkennwerte und Bodenklassifizierung, Erdbebenklassifizierung, umwelttechnische Ergebnisse, Schicht- und Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten und Gründung und baubegleitende Maßnahmen).

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach sowie das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Um auf der einen Seite ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und auf der anderen Seite eine möglichst flexible und moderne Bauweise zu ermöglichen, werden zudem das Walmdach, Pultdach und Flachdach festgesetzt. Diese Dachformen fügen sich ebenfalls gut in die schon bestehende Siedlung ein und stellen somit keinen Fremdkörper dar. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Für Garagen und Carports wurden keine Regelungen getroffen, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und land-schaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 10.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung südlich des

Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Aichstetten weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf.

Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

- 10.1.1.4 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,67 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,40 ha	65,40 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,54 ha	14,71 %
Öffentliche Grünflächen	0,62 ha	16,89 %
Sonstige Flächen werden vernachlässigt	0,11 ha	3,00 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 22,50 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 37

- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 145
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 79 EW/ha
- 11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der mindestens unterzubringenden Einwohner*innen im Wohngebiet (mittlere Haushaltsgröße 2,09): 190

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Ableitung zur Sammelkläranlage
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

11.2.3 Planänderungen

- 11.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Aichstetten beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.09.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.09.2024 enthalten):
 - Ergänzung der extensiven Nutzung für die öffentlichen Grünflächen in der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.27
 - Redaktionelle Änderung der "Ausgleichsfläche/-maßnahme zum Artenschutz" unter Ziffer 3.4
 - Redaktionelle Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes unter Ziffer 5.1
 - Ergänzung des Hinweises zum "Grundwasserschutz" unter Ziffer 6.22
 - Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 9.2.4.3 ff.
 - Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (u.a. in der Begründung)

Blick von Westen
("Hardsteiger Straße")
nach Osten auf die an-
grenzende Wohnbebau-
ung inkl. der damals
notwendigen Lärm-
schutzmaßnahmen. Das
Plangebiet im Vorder-
grund wird derzeit land-
wirtschaftlich genutzt.



Blick von Süden in Rich-
tung Norden auf das
Plangebiet. Das Plange-
biet wird derzeit land-
wirtschaftlich genutzt.



Blick von Süden auf die
südöstliche Erschlie-
bungsstraße ("Hardstei-
ger Straße")



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2022. Der Beschluss wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Gemeinderatssitzung vom 17.04.2024 wurde beschlossen, dass Verfahren gem. §215a Abs. 3 BauGB fortzuführen. Der Beschluss wurde am 26.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vom 06.05.2024 bis 31.05.2024 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 26.04.2024).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 12.08.2024 bis 13.09.2024 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2024; Entwurfsfassung vom 12.07.2024; Bekanntmachung am 02.08.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 26.04.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber hinaus im Rahmen eines Termines am 19.06.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 31.07.2024 (Entwurfsfassung vom 12.07.2024; Billigungsbeschluss vom 24.07.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2024 über die Entwurfsfassung vom 13.09.2024.

Aichstetten, den

.....
(Hr. Erath, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 13.09.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Aichstetten, den

.....

(Hr. Erath, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 4" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aichstetten, den

.....

(Hr. Erath, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.07.2024

Plan geändert am: 13.09.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung	Hr. Krug
Landschaftsplanung	Hr. Werner
Immissionsschutz	Hr. Kurz
Artenschutz	Fr. Steinhauser

Verfasser:

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

(i.A. F. Krug)

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