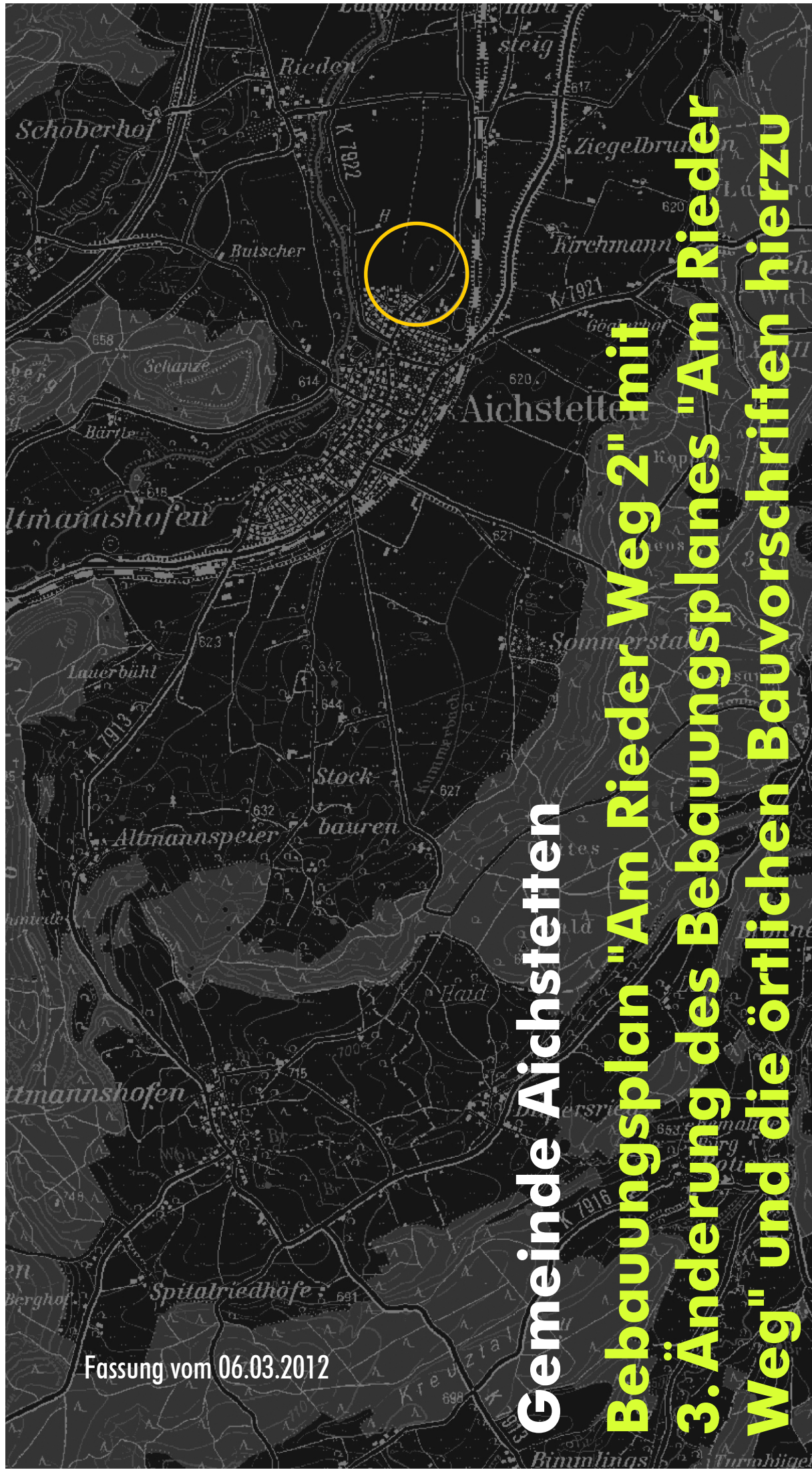


Fassung vom 06.03.2012

Gemeinde Aichstetten

Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
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)
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Hinweise und Zeichenerklärung
7	Satzung
8	Begründung — Städtebaulicher Teil
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
10	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
11	Begründung — Sonstiges
12	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
13	Begründung — Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) |
| 1.8 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178) |

2.1

WA₁**Allgemeines Wohngebiet 1**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2

WA₂**Allgemeines Wohngebiet 2**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.3

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4

Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

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

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

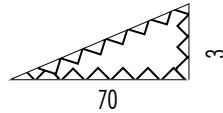
2.12 E.../D... Wo

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 Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

2.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

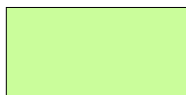
2.14



Verkehrsflächen

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

2.15



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

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

2.16



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.17



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)

2.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.19 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

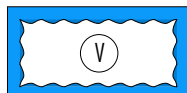
Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

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. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20



Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zurück zu halten 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)

2.21



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Versickerungsbereich

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

2.22



Öffentliche Grünfläche als Straßeneingrünung

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

2.23

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen (z.B. LEDs) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22–06 Uhr) so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abzuschalten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Aichstetten zur Unterhaltung des bestehenden Abwasserkanals

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

2.25



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

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Bahnlinie "Memmingen - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Westen und Süden) zu orientieren.
- Ruheräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseiten (nach Norden, Westen und Süden) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

2.26



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

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Bahnlinie "Memmingen - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Westen und Süden) zu orientieren.
- Ruheräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseiten (nach Westen und Süden) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

2.27



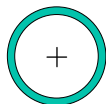
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Bahnlinie "Memmingen - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren.

- Ruheräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseite (nach Westen) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) auszustatten.

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

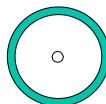
2.28



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.29



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.30



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.31 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte aus-

zubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und als Extensivwiese zu entwickeln.
- 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 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche

Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus

Sträucher

Berberitze
Waldrebe
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Zimt-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris
Clematis vitalba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33

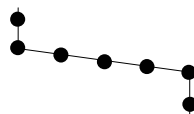


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung;

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingu-
rünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu
"Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeich-
nung)

2.34



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

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

siehe Planzeichnung)

2.35



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

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg". Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" (Fassung vom 21.01.1998, rechtsverbindlich seit 12.03.1998, geändert am 17.07.1998 und 27.02.2004) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr.1034 (Teilfläche) der Gemarkung Aichstetten (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme (1,13 ha)



verbleibende Ausgleichsfläche (2,68 ha; steht der Gde. Aichstetten für weitere Planungen zur Verfügung)



Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

①

Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes

②

Umwandlung des Maisackers in Extensivgrünland

Nach der Aushagerungsphase ist die gesamte Ausgleichsfläche zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.). Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten.

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

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/PD/WD

Dachform alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen;

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

4.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchiegel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand). Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie beschichtete Metalloberflächen mit einer maximalen Stehfalzhöhe von 35 mm zulässig. Bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° ist zusätzlich auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

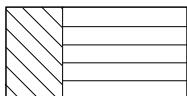
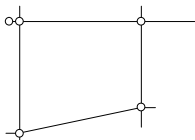
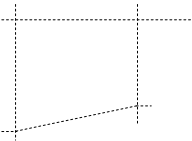
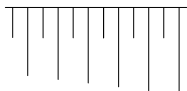
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

**5.1 Wasserschutzgebiet
 "Aitrachtal"**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Aitrachtal" (Nr. 4.36.142). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 11.12.2006.

Hinweis: Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen mehrheitlich außerhalb des Planausschnittes.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanzV)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)
- 6.5 1033/1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.9 **Natur- und Artenschutz** Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg). Die Baufeldräumung sollte ebenfalls außerhalb der Brutzeit

von Vögeln durch Umpflügen erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege von europäischen Vogelarten (u.a. der Feldlerche) zerstört werden (siehe § 44 BNatSchG).

Die öffentlichen Grünflächen sollten mit einer kräuterreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft eingesät und anschließend zwei- bis maximal dreimal jährlich mit Abtransport des Mähguts gemäht und nicht gedüngt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Auf Mauern als Einfriedungen sollte verzichtet werden.

Die Auswahl der Photovoltaik-Module soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

6.10 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

6.11 Abwasserkanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Aichstetten (siehe Planzeichnung)

6.12 20-kV-Kabel der EnBW

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Kabel der EnBW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

6.13 20-kV-Freileitung der EnBW

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.14

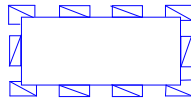
Versickerungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

6.15

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte

Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.16



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" der Gemeinde Aichstetten (siehe Planzeichnung)

6.17 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.18 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, Drainagen und Bodenschutz**

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

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

- Versickerungsfläche $\sim 15\%$ der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Einstauhöhe max. 0,30m
- Überschreitungshäufigkeit $T=5a$ (d.h. im Mittel 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser kann oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä. ausgebildet werden.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

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

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

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sollte ein Mulden-Rigolen-System zur Ausführung kommen, ist auf eine direkte Verbindung von Mulde in die Rigole (z.B. für die Notentlastung) zu verzichten. Das Niederschlagswasser muss immer die 30 cm Oberbodenpassage durchströmen.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich, soweit dies der wirtschaftliche Bauablauf für die Erschließungsarbeiten zulässt. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeu-

gen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

6.19 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

6.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das

zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

Auf Grund der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (Schule) ist mit der Einwirkung von vorübergehenden Geräusch-Immissionen (z.B. Schulbusverkehr, Pausenglocken, spielende Kinder etc.) zu rechnen.

6.21 Plangenaugigkeit

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

6.22 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 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 09.11.2010 (GBl. BW S. 793), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten den Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 07.03.2012 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.03.2012.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1034 (Teilfläche) der Gemarkung Aichstetten.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.03.2012. Dem Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 06.03.2012 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" (Fassung vom 21.01.1998, rechtsverbindlich seit 12.03.1998, geändert am 17.07.1998 und 27.02.2004) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 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
- Dachneigung
- Materialien
- Farben
- Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

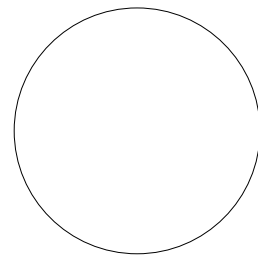
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Aichstetten, den

.....
(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)



(Dienststempel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; Änderungsbereich

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Aichstetten, westlich der Bahnlinie "Wangen-Memmingen".
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der nördlich der "Kastanienstraße" liegenden Grundstücke und umfasst im Osten einen Teilbereich der "Hardsteiger Straße". Im Westen endet der Geltungsbereich an der Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 1033/1. Der Geltungsbereich umfasst den ersten Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes, welches eine Bebauung für den gesamten Bereich der Fl.-Nr. 1033/1 sowie der östlich zwischen "Hardsteiger Straße" und Fl.-Nr. 1033/1 gelegenen Fl.-Nr. 1034 vorsieht.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 227/62 (Teilfläche), 229/17 (Teilfläche), 229/24, 230/2 (Teilfläche), 1033/1 (Teilfläche), 1034 (Teilfläche), 1035 (Teilfläche), 1073 (Teilfläche).
- 8.1.2.4 Im südwestlichen Bereich der "Hardsteiger Straße" wird ein schmaler Streifen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" überplant. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 227/62 (Teilfläche), 229/17 (Teilfläche), 230/2 (Teilfläche), 1035 (Teilfläche), 1073 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 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 heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle nach Nordosten sowie nach Nordwesten auf. Zu den bereits bebauten Grundstücken im Süden besteht eine Böschung. Das Planungsgebiet ist auf Grund der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße auf das Niveau der angrenzenden Grundstücke anzuheben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Da in der Gemeinde Aichstetten in der Vergangenheit wenig bauliche Entwicklung stattgefunden hat, erwächst der Gemeinde daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl, ursprüngliche Festsetzungen

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

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"
- 2.4.3 Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt (...) und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
"Landesentwicklungsachsen"
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.2.2 Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraum-Schaffung auszuschöpfen.
- 3.2.4 Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

8.2.3.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Hauptortes Aichstetten ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraum-Angebotes 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. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Hauptortes Aichstetten erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Ziel 1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Bereich Wohnbauflächen (W) in Planung darstellt.

8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Aichstetten als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.5 Das Planungsgebiet befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). Der Planungsbereich ist im Regionalplan als geplantes regional bedeutsames Wasserschutzgebiet festgelegt. Der Grundwasserschutzbereich Nr.8 "Unteres Aitrachtal" ist auf Grund der Lage des Plangebietes westlich der Bahnlinie "Wangen-Memmingen" noch nicht betroffen.
- 8.2.3.6 Die Gemeinde Aichstetten verfügt zusammen mit der Stadt Leutkirch i. Allgäu sowie der Gemeinde Aitrach über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 28.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan umgesetzt. Entlang der "Hardsteiger Straße" wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Baumstandorten der Darstellung als Grünfläche mit Ortsrandeingrünung entsprochen.
- 8.2.3.8 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohngebiet erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt

"Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

- 8.2.3.10 Im südwestlichen Bereich der "Hardsteiger Straße" wird ein schmaler Streifen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" überplant. Dieser setzt für den entsprechenden Bereich einen öffentlichen Geh- und Radweg, daran angrenzend öffentliche Grünflächen mit Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, sowie im südlichen Bereich Straßenflächen fest.
- 8.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Die Wahl des Standortes erfolgte auf Grund der noch freien im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Gebiete. Im Hauptort Aichstetten befinden sich diese beiden Flächen am nördlichen Ortsende. Auf Grund der Verfügbarkeit der Flächen wurde die Entscheidung für den vorliegenden Standort getroffen. Im Vorfeld der Planung wurde für den Bereich der Fl.-Nr. 1033/1 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1034 ein Gesamtkonzept für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes entwickelt. Die vorliegende Planung bildet nun den ersten Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes.
- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Lage des Planungsgebietes westlich der Bahnlinie Wangen-Memmingen sowie der Sport- und Schulanlagen hingewiesen.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bestehenden Wohngebietsstrukturen am nördlichen Ortsende des Hauptortes der Gemeinde Aichstetten zu erweitern, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die der Gemeinde vorliegen, nachzukommen.
- 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 landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorha-

ben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet, welche ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Fl.-Nr. 1033/1 sowie eines Teilbereiches der Fl.-Nr. 1034 vorsehen. Diese Alternativen 1-3 wurden bereits im Vorfeld jeweils überarbeitet. Alternative 2.1 wurde schließlich weiterverfolgt und erneut überarbeitet.
- 8.2.5.2 Die Alternative 1.1 sieht eine vierreihige Ergänzung der bisherigen Siedlungsstruktur nach Norden hin vor. Die vier Häuserreihen werden durch einen Ring mit zwei Zufahrten zur "Hardsteiger Straße" erschlossen. Des Weiteren sind zwei Zufahrten zur "Kastanienstraße" im Süden angedacht. Im Nordwesten und Nordosten ist jeweils ein Versickerungsbereich auf Grund der vorhandenen Topographie vorgesehen. Im Norden und Nordosten schließt eine große Grünfläche an, auf der u.a. der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht werden könnte. Die Alternative sieht 30 Einzelhaus sowie drei Doppelhausgrundstücke vor. Da der Gemeinderat eine externe Ausgleichsfläche favorisiert, wurde Alternative 1.1 nicht weiterverfolgt.
- 8.2.5.3 Die Alternative 2.1 sieht ebenfalls zunächst eine dreireihige Ergänzung der bisherigen Siedlungsstruktur nach Norden hin vor. Die drei Häuserreihen werden auch durch einen Ring mit zwei Zufahrten zur "Hardsteiger Straße" erschlossen. Des Weiteren sind ebenfalls zwei Zufahrten zur "Kastanienstraße" im Süden angedacht. Die in Alternative 1.1 vorgesehene Grünfläche im Norden und Nordosten ist in Alternative 2.1 als Baugebiet angedacht. Im Nordosten ermöglicht ein kleiner zweiter Erschließungsring mit einer dritten Zufahrt zur "Hardsteiger Straße" eine weitergehende Bebauung. Im Nordwesten ist wiederum ein Versickerungsbereich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche auf Grund der vorhandenen Topographie vorgesehen. Der Versickerungsbereich im Nordosten befindet sich außerhalb des Planungsgebietes. Im Bereich der südlichsten Zufahrt zum Baugebiet von der "Hardsteiger Straße" kommend sind Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese Alternative sieht 37 Einzelhäuser sowie zwei Doppelhausgrundstücke vor. Alternative 2.1 wurde vom Gemeinderat mit dem Auftrag der Überarbeitung ausgewählt. Die Überarbeitung erfolgt durch Alternative 2.2, welche sich von Alternative 2.1 dahingehend unterscheidet, dass die öffentlichen Stellplätze nicht am Eingang zum Baugebiet gebündelt sondern an unterschiedlichen Stellen im Planungsgebiet vorgesehen werden. Des Weiteren ist ein zusätzlicher Auslass nach Norden hin vorgesehen. Alternative 2.2 sieht 38 Einzel- und zwei Doppelhausgrundstücke vor.

8.2.5.4 Die Alternative 3.1 sieht ein vom Grundsatz her anderes Erschließungsprinzip vor. Zwei Erschließungsstraßen von West nach Ost mit Zufahrten zur "Hardsteiger Straße" werden von insgesamt drei Straßen von Nord nach Süd verbunden. Somit entstehen zwischen den Erschließungsstraßen Häusergruppen von sechs bis acht Gebäuden. Das Baugebiet ist ebenfalls über zwei Zufahrten zur "Kastanienstraße" an das bestehende Baugebiet angebunden. Nach Norden hin sind drei Auslässe, nach Westen ein Auslass vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich ist wiederum eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbereich eingeplant. Der nordöstliche Versickerungsbereich liegt ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Diese Alternative sieht 35 Einzelhäuser sowie vier Doppelhausgrundstücke vor. Auf Grund der im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur stark abweichenden Erschließungsstruktur wurde Alternative 3.1 vom Gemeinderat nicht weiterverfolgt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das bestehende Wohngebiet an der "Kastanienstraße" in Anlehnung an die bisherige Struktur nach Norden hin zu erweitern. Dabei sind die zwei neu hinzukommenden Gebäudezeilen direkt von der "Hardsteiger Straße" erschlossen, weiterhin bestehen zwei direkte Zufahrtsmöglichkeiten von der bestehenden "Kastanienstraße", um die Baugebiete miteinander unmittelbar zu verknüpfen. Nach Norden und Westen sind Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

8.2.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

8.2.6.3 Die geplante Grünfläche im Nordwesten ist zum einen als Versickerungsbereich für das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser geplant, weiterhin ist dadurch eine großzügige Öffnung in die Landschaft vorgesehen. Gleichzeitig wird die im Flächennutzungsplan entlang der "Hardsteiger Straße" dargestellte Grünfläche in ihrer Breite auf ca. 10 m reduziert. Die Intention des Flächennutzungsplanes, an dieser Stelle eine Eingrünung des Baugebietes nach Osten hin vorzunehmen, wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Grünfläche weiterhin aufrechterhalten.

8.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Die westlichen und somit inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungssituation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche, als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.

8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches denkbar. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Das allgemeine Wohngebiet 2 unterscheidet sich vom allgemeinen Wohngebiet 1 durch die generelle Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben. Der Bereich ist auf Grund der Lage entlang der "Hardsteiger Straße" als Übergangsbereich zu den inneren Bereichen des Wohngebietes für die Unterbringung dieser Nutzungen geeignet.

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

ständig sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,24 bis 0,30 (Typ 1 0,24, Typ 2 0,26, Typ 3 0,30) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung sowie der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude z.B. mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städ-

tebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

- 8.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung Einzelhaus stellt einen Grundzug der Planung dar.
- 8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 8.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet 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 Erschließungs-Situation. 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 Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert weiterhin das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

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

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Die Erforderlichkeit einer Trafostation ist bei der Erschließung zu überprüfen. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird somit bewusst verzichtet, da sich deren Notwendigkeit bzw. exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.8.4 Im südlichen Planungsgebiet verläuft ein Abwasserkanal der Gemeinde Aichstetten. Um dessen Bestand und Unterhalt zu sichern, wird für diesen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Aichstetten festgesetzt.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Hardsteiger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hardsteiger Straße" besteht eine Anbindung an die L260 nach Leutkirch sowie Aitrach. In Altmannshofen besteht weiterhin eine Anbindung an die Autobahn 96 nach Lindau (B) bzw. Memmingen.
- 8.2.9.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist mit den Linien 7569 (Leutkirch-Memmingen) bzw. 7552 (Bad Wurzach-Altmannshofen) des Verkehrsverbundes Bodensee-Oberschwaben gegeben. Darüber hinaus ist Aichstetten an den Zugverkehr nach Hergatz bzw. Buchloe angebunden.
- 8.2.9.3 Die vorhandenen Fußwegverbindungen der südlich angrenzenden Baugebiete werden durch die direkten Anbindungen des neuen Baugebietes an die "Kastanienstraße" weitergeführt und mit der

freien Landschaft verbunden. Entlang der "Hardsteiger Straße" ist zur Verbesserung der Sicherheit der Fußgänger v.a. zu den benachbarten Schulen ein Gehweg vorgesehen.

- 8.2.9.4 Im Einmündungsbereich in die "Hardsteiger Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen sowie Abrundungen gewährleistet. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die "Hardsteiger Straße" fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrssituation vorzusehen.
- 8.2.9.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von der "Hardsteiger Straße" mit zwei direkten Zufahrtsmöglichkeiten zur bestehenden "Kastanienstraße". Bei einer Fortführung des Baugebietes nach Norden wird die Erschließung in Form einer Ringerschließung erweitert. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst sowie als Stellplätze in der öffentlichen Fläche vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege sowie der Sichtflächen und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 8.2.9.6 Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist nicht geplant, da die Erschließungsstraße im Rahmen der Fortführung des Baugebietes im nächsten Bauabschnitt zu einer Ringerschließung ergänzt werden wird.
- 8.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.10 Gebäudetypen

- 8.2.10.1 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 westlichen Bereich sowie auf Grundstück Nr. 10 im Osten vorgesehen. Durch die niedrige Grundflächenzahl fügt er sich in den Übergangsbereich zu den derzeit nach Westen und Osten anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen vorgesehen. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke im Westen besitzen auf Grund der derzeitigen direkten Lage zur freien Landschaft bzw. im Randbereich eines zentralen Trenngrüns bei Realisierung der im Westen anschließenden Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes

eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

- Typ 2 ist im zentralen und östlichen Plangebiet vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden.
- Typ 3 ist insgesamt für drei Grundstücke im Plangebiet vorgesehen. Durch die höhere Grundflächenzahl können hier neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen entstehen. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

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 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich des Hauptortes Aichstetten ausgewiesen.

9.1.1.2 Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Aichstetten unmittelbar westlich der "Hardsteiger Straße". Im Süden grenzt Wohnbebauung an, südöstlich liegen eine Schule, eine Mehrzweckhalle sowie Sportanlagen. Etwa 120m weiter östlich verläuft die Bahnlinie "Lindau (B)–Memmingen". Das Gebiet wird im größeren westlichen Teil als Grünland, im kleineren östlichen Teil als Maisacker genutzt. Auch die westlich und nördlich angrenzenden sowie die östlich der "Hardsteiger Straße" liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aitrach-Aichstetten (Genehmigung vom 28.10.2002) als Teil einer geplanten Wohnbaufläche mit umlaufendem, mit Bäumen bestandenen Grünstreifen dargestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" 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.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 80.510 Ökopunkten erfolgt vollständig auf einer externen, aber benachbart zum Plangebiet liegenden Fläche der Gemarkung Aichstetten (nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1034).

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,67 ha, davon sind 1,17 ha allgemeines Wohngebiet, 0,30 ha Verkehrsflächen und 0,20 ha Grünflächen.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Etwa 270 m weiter westlich befindet sich entlang des Flusslaufs der Aitrach das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier befindet sich auch ein gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop ("Gehölzsäume an der Aitrach", Nr. 180264360079).
- Etwa 250 m weiter östlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop ("Weiher an der B 18 W Kirchmann", Nr. 180264361749).

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung von 2002):

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Bereich des Grünstreifens, der die geplante Wohnbaufläche an drei Seiten umschließt, geplante Bäume dar.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".

9.2 Beschreibung und Bewertung der 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 sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich im größeren westlichen Teil um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Der kleinere östliche Teil wurde 2011 als Maisacker bewirtschaftet. Zwischen beiden Flächen verläuft ein Feldweg. Im Süden grenzt die äußerste Bauzeile des Ortsrandes (ein seit etwa zwölf Jahren bestehendes Wohngebiet), im Osten eine Gemeindeverbindungsstraße an. An dieser Straße stehen dicht nebeneinander zwei

Birken (keine Höhlenbäume). Die westlich und nördlich angrenzenden sowie die jenseits der Straße im Osten liegenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich, meist als Grünland, genutzt. Das südlich angrenzende Wohngebiet schließt nach Norden hin durch einen kleinen Erdwall ab, der zum Teil mit Rasen bewachsen, zum Teil mit heimischen Laubsträuchern und vereinzelt auch Koniferen bepflanzt ist. Der überplante Bereich ist in der Zielartenkartierung (ZAK) des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 2 für die Zielart Feldlerche kartiert. Da das Plangebiet den bisherigen Ortsrand jedoch lediglich um etwa 60 m nach Norden verschiebt, ist auf Grund der Kulissenwirkung im Bereich der überplanten Flächen nicht mit Brutvorkommen der Feldlerche zu rechnen. Hier vorkommende Tiere können zudem durch Haustiere (zwischen Grünland und Acker häufig von Spaziergängern genutzter Feldweg) oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es über die ZAK hinaus keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, des angrenzenden Ortsrandes und mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Prognose bei Durchführung: Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes und des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die beiden Birken werden gefällt, da sie genau im Bereich der geplanten Gebietszufahrt liegen. In Folge der zweizeiligen Bebauung verschiebt sich die bereits vorhandene Kulissenwirkung, die den Lebensraum von Bodenbrütern einschränkt, um etwa 60 m nach Norden. Dadurch verkleinert sich der potenzielle Feldlerchen-Lebensraum. Mit der Zerschneidung von Lebensräumen ist auf Grund der Ortsrandlage nicht zu rechnen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Lebensraum-Verluste reduziert und im Plangebiet weiterhin Flächen angeboten werden, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen: Im nordwestlichen Plangebiet wird rund um die Versickerungsmulde eine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, welche Kleinlebewesen einen Rückzugsraum bietet. Zudem ist im Straßenraum die Pflanzung von insgesamt zehn Bäumen vorgesehen. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Beleuchtung sollte in Richtung naturnaher Bereiche (also v.a. in Richtung Norden und Westen) abgeblendet und während der

Nacht zeitweise abgeschaltet werden. Zur Abschirmung von Lichtemissionen aus dem Plangebiet in Richtung des FFH-Gebietes im Westen werden zudem vor allem am Westrand der öffentlichen Grünfläche Strauchpflanzungen festgesetzt. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland sowie der Acker werden nicht bebaut und bleiben als Lebensraum erhalten.

9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland und Acker). Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zu den Schotterfluren der Riß-Aitrach-Platten (als Untereinheit der Donau-Iller-Lech-Platten). Daher stehen ab Tiefen von 0,8 m bis 2,3 m unter der Gelände-

oberkante würmzeitliche Niederterrassenschotter an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Gemäß dem geotechnischen Gutachten der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 19.12.2011 lagern über den Terrassenkiesen eine bis zu 2 m mächtige Verwitterungsdecke sowie etwa 30 cm Mutterboden. Laut der 1995 herausgegebenen Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) haben sich aus den Schottern tiefgründige, lehmige Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Basierend auf den Bodenschätzungsdaten für die östlich angrenzenden Flächen liegt die natürliche Bodenfruchtbarkeit im mittleren Bereich, so dass von einem durchschnittlich bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort ausgegangen werden kann. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. 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, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ zwischen 0,24 und 0,30 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
--	--	-----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
------------------------------	---------------------------------	-----

betriebsbedingt

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Gärten, Autowäsche)	Eintrag von Schadstoffen, Dünger, Herbiziden	—
--	--	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächste Gewässer ist die Aitrach etwa 300 m westlich. Der Grundwasserflurabstand liegt nach dem o. g. geotechnischen Gutachten bei etwa 6,70 m. Die im Feldversuch gemessenen, vertikalen Durchlässigkeitsbeiwerte stufen den anstehenden Terrassenkies als einen "durchlässigen" Boden ein. Die kiesig-lehmige Verwitterungsdecke ist je nach lokalem Kiesgehalt als "durchlässiger" bis "schwach durchlässiger" Boden zu klassifizieren. Die Schotterfelder des Aitrach-Tals weisen bedeutende Grundwasservorkommen auf. Die überplanten Flächen befinden sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat voraussichtlich nur eine geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Da Flächen versiegelt werden, sinkt zwar deren Versickerungsleistung. Auf Grund des geplanten Entwässerungskonzepts (siehe unten) ergeben sich dadurch aber keine wesentlichen Verringerungen der Grundwasserneubildungsrate. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser in zwei Versickerungsmulden einzuleiten, von denen eine im Bereich der nordwestlichen Grünfläche und eine weitere außerhalb des Plangebietes liegt. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll unmittelbar auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, breitflächig versickert werden. Auf Grund der Lage im

Wasserschutzgebiet sind Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden nicht zulässig. Für die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit oder zur Speicherung von wassergefährdenden Stoffen und für den Umgang mit diesen Stoffen (z.B. Heizöl) gelten besondere Vorschriften (siehe Schutzgebietsverordnung).

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung zwar reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, aber kaum Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wg. nahezu vollständiger Wasserrückführung in neu anzulegenden Versickerungsbereichen	0
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung	u. U. Schadstoffeinträge	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet südlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in zwei Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone versickert (eine im nordwestlichen Plangebiet, eine weitere nordöstlich an das Gebiet angrenzend). Das Niederschlagswasser, das auf den Dach-, Hof- und Stellplatzflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den je-

weiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Wohngebiet südlich des Planbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,5°C bis 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund des überwiegend ebenen Geländes kommt der Kaltluft jedoch keine besondere Siedlungsrelevanz zu. Der Verkehr auf der östlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße ist wegen der geringen Frequentierung im Hinblick auf Schadstoffemissionen nicht von Relevanz.
- Prognose bei Durchführung: Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (GRZ zwischen 0,24 und 0,30) und der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust der Offenflächen (Acker, Grünland) sowie zweier einzelner Bäume	Verminderung der Kaltluftproduktion, jedoch ohne Siedlungsrelevanz; Frischluftproduktion/	–

	Luftfilterung nicht beeinträchtigt (nur 2 Bäume)	
Anlage von Grünflächen, Gehölz-Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

- Bestandsaufnahme: Aichstetten liegt innerhalb des Naturraums "Östliche Riß-Aitrach-Platten" und ist durch die Lage im überwiegend ebenen Talraum der Aitrach geprägt. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Aichstetten. Die Fläche liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 616 m ü. NN und fällt kaum merklich von der Mitte in Richtung Osten und Westen hin ab. Mit Ausnahme der beiden dicht nebeneinander wachsenden Birken weist sie keine auffallenden natürlichen Strukturen auf und ist nicht von besonderer landschaftlicher Attraktivität. Südlich des überplanten Gebietes liegen die Wohngrundstücke des bisherigen Ortsrandes, welche nach Norden hin mit einem kleinen, teils mit Rasen, teils mit Gehölzen begrüntem Erdwall abschließen. In Richtung Osten, Norden und Westen prägen große, ebene Acker- und Wiesenflächen das Landschaftsbild. Die einzigen auffallenden vertikalen Elemente in unmittelbarer Nähe des Planbereichs sind die vom Plangebiet in Richtung Nordosten führende Stromfreileitung sowie ein einzelner in der Wiese stehender Stadel nordwestlich des Gebietes. Weiter im Norden reichen die Blickbeziehungen bis zur Bebauung der dort liegenden Ortsteile Rieden und Hardsteig. Im Westen werden landwirtschaftlichen Flächen durch die Aitrach mit den sie begleitenden Gehölzsäumen unterbrochen. Weiter entfernt bilden sowohl im Westen als auch im Osten die bewaldeten Hänge des Aitrach-Tals die natürliche Begrenzung des Ausblicks vom Plangebiet. Der Bereich ist vor allem von der von Rieden kommenden Kreisstraße K7923 im Westen sowie von der von Hardsteig kommenden Gemeindeverbindungsstraße im Osten gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der durch das Gebiet führende Feldweg wird teils von Spaziergängern genutzt; der Bereich weist jedoch keine besondere Erholungseignung auf. Auf Grund seiner Lage am Ortsrand prägt er aber das Erscheinungsbild der Siedlung.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper werden die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrand-Anlieger in Richtung Landschaft eingeschränkt. Die Landschaft kann

von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Die gut einsehbare Acker- bzw. Wiesenfläche geht verloren. Der ländliche Charakter des Ortsumfeldes wird dadurch jedoch nur geringfügig beeinträchtigt, weil sich der bisherige Ortsrand lediglich um zwei Bauzeilen (ca. 60 m) nach Norden vorverlagert, der landschaftliche Gesamteindruck aber ähnlich bleibt wie bisher. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass die Bebauungsdichte und -höhe in Anpassung an die bestehende Bebauung erfolgt (GRZ und Höhenfestsetzungen) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden am südöstlichen sowie am nordwestlichen Plangebietsrand öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zur Gebietseingrünung beitragen und – im Falle der nordwestlichen Grünfläche – einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Um die Gebäudekanten und die gesamte Siedlungsgrenze aufzulockern, sind auf diesen Grünflächen Baum- sowie (im Nordwesten) Strauchpflanzungen vorgesehen. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	geringfügige Vorverlagerung des nördlichen Ortsrandes weiter Richtung Norden, kleinflächiger Verlust freier Landschaft	–
Entfernung der beiden dicht nebeneinander wachsenden Birken	Verlust eines das Landschaftsbild prägenden Elementes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung des ursprünglichen (dörflichen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

9.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommen im Wesentlichen zwei Lebensräume vor (Acker und Grünland). Die intensive Nutzung der Flächen beschränkt deren Artenvielfalt (Acker: regelmäßiger Bodenumbbruch/teils keine Vegetationsbedeckung/Einsaat und Förderung einer einzigen Pflanzenart [hier: Mais]; Grünland: häufiger, viele Pflanzenarten verdrängender Schnitt; Grünland und Acker: Eintrag von Nährstoffen und u.U. auch Herbiziden). Nach der Zielartenkartierung des Landkreises wäre der Ackerschlag potenziell für die Feldlerche oder andere Bodenbrüter geeignet (Priorität 2-Fläche). Der Habitatwert im Hinblick auf diese Vogelgruppe wird jedoch durch die angrenzende Wohnbebauung (Störungen durch Spaziergänger/Hunde) und die von den Gebäuden ausgehende Kulissenwirkung gemindert. Die beiden Birken sind potenzieller Lebensraum für Kleinlebewesen und mögliche Ansitzwarte für Vögel.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die Arten des Ackers sowie des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Der potenzielle Lebensraum für bodenbrütende Vögel verkleinert sich geringfügig. Die beiden Birken werden gefällt. 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 (Grünflächen, Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte öffentliche Stellplätze 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. Mögliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt werden durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen deutlich reduziert (z.B. Pflanzgebote, siehe Punkt 9.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume").
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

9.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 270 m weiter westlich befindet sich entlang des Flusslaufs der Aitrach das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier befindet sich auch ein gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop ("Gehölzsäume an der Aitrach", Nr. 180264360079). Etwa 250 m weiter östlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop ("Weiher an der B 18 W Kirchmann", Nr. 180264361749). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".
- Prognose bei Durchführung: Mögliche indirekte Auswirkungen auf die Tierwelt des FFH-Gebietes einschließlich der dort liegenden Biotop, z.B. durch Lichtemissionen aus dem Plangebiet, werden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird eine in-

sektenschonende Beleuchtung festgesetzt. Um mögliche negative Auswirkungen auf Wasserinsekten durch fehlgeleitete Eiablagen zu reduzieren, sind nur solche Fotovoltaikanlagen zulässig, die weniger als 8 % Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite). Zudem sind lediglich drei Wohngrundstücke in Richtung des FFH-Gebietes orientiert; im Nordwesten gewährleisten die Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche eine ausreichende Abschirmung. Aus diesen Gründen ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes insgesamt nicht zu erwarten. Sofern die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung eingehalten werden, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Biotope) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wander- oder Radwege laufen nicht durch oder entlang des Gebietes. Der nächste ausgeschilderte Radweg verläuft entlang der etwa 260 m westlich liegenden K 7922 von Aichstetten nach Aitrach. Für die Naherholung hat das Gebiet eine indirekte Bedeutung, da der zwischen Wiese und Acker verlaufende Feldweg von Spaziergängern genutzt wird. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen der L 260, der Bahnlinie "Lindau (B)–Memmingen", der gemeindlichen Schul- und Sportanlagen, der Turn- und Festhalle sowie des Jugendraumes ein. Nutzungskonflikte liegen im Plangebiet bisher nicht vor. Durch die im Zusammenhang mit den Veranstaltungen in der Turn- und Festhalle auftretenden Geräusch-Immissionen fühlen sich unmittelbare Anwohner westlich und südlich der Turn- und Festhalle insbesondere in ihrer Nachtruhe beeinträchtigt. Dies führte bereits zu Beschwerden.
- Prognose bei Durchführung: Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird durch die geplanten Baukörper etwas beeinträchtigt. Auf Grund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen verschlechtert sich die Naherholungs-Funktion der umliegenden Flächen jedoch nicht wesentlich. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt über die geplante Erschließungsstraße im Westen erhalten. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen (L 260 und Bahnlinie "Lindau (B)–Memmingen"), Sportlärm-Immissionen (Fußball, Tennis, Skaterplatz etc.) und Gewerbelärm-Immissionen (Turn- und Festhalle, Jugendraum) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Büro Sieber, 14.11.2011). Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Tages-Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Während

der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet auf Grund der Lärmimmissionen der Bahnlinie "Lindau (B)—Memmingen" insbesondere durch den hohen Güterverkehrsanteil überschritten. Die Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße 260 wirken gegenüber denen der Bahnlinie irrelevant ein und unterschreiten die zulässigen Orientierungswerte deutlich. An der zur Bahnlinie nächstgelegenen Baugrenze werden die zulässigen Nacht-Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Berechnungsergebnisse der zu erwartenden Sportlärm-Immissionen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-Schutz-Verordnung) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" werktags und an Sonn- und Feiertagen tagsüber sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeit und während der Nachtzeit eingehalten werden. Die zu gesellschaftlichen Veranstaltungen (z.B. Fasnetsveranstaltungen, Konzerten, Seminaren, Bazaren) genutzte Turn- und Festhalle ist gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2004 auf zehn lärmrelevante Veranstaltungen in ihrer Nutzung eingeschränkt. Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sieht höhere Immissionsrichtwerte (tags/nachts von 70/55 dB(A)) für eine Gesamtzahl von maximal zehn so genannten seltenen Ereignissen pro Jahr vor. Die o. g. schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Nutzungen in der Turn- und Festhalle sowohl beim "Normalbetrieb" als auch bei den "seltenen Ereignissen" tagsüber und während der zu beurteilenden lautesten Nachtstunde (22:00 bis 23:00 Uhr) eingehalten werden. In der Prognose zum so genannten "Normalbetrieb" wurden die Nutzungen des nördlich der Festhalle gelegenen Jugendraumes mitberücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Berechnungen bzgl. der Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm-Immissionen auf die östlich der "Hardsteiger Straße" gelegene Fl.-Nr. 250/4 (westlicher Teilbereich) ausgedehnt. Dabei zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auf Grund der Sport- und Gewerbelärm-Immissionen sowie die zulässigen Orientierungswerte auf Grund der Schienenverkehrslärm-Immissionen überschritten werden. Dieser Bereich wurde deshalb aus der Planung ausgenommen. Zur Konfliktlösung der Verkehrslärm-Immissionen westlich der "Hardsteiger Straße" werden in der o. g. schalltechnischen Untersuchung vier Varianten, bestehend aus aktiven Lärmschutz-Maßnahmen und Kombinationen aus aktiven und passiven Lärmschutz-Maßnahmen, vorgeschlagen. Die lärmindernden Wirkungen der einzelnen aktiven Lärmschutz-Maßnahmen in den Varianten 1 bis 3 sind in einer ergänzenden Rasterlärmkarte (Büro Sieber, 11.01.2012) dargestellt. Darin zeigt sich, dass durch die Realisierung der Variante 1 eine Pegelminderung von bis zu 5-6 dB(A), bei Variante 2 eine maximale Minderung um 2-3 dB(A) und in der Variante 3 eine maximale Minderung von 1-2 dB(A) im östlichsten Bereich des Plangebietes zu erzielen ist. Variante 4 sieht ausschließlich passive Maßnahmen vor. Nach Abwägung der verschiedenen Alternativen sieht die Gemeinde Aichstetten von einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme ab und nimmt ausschließlich passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume und schallgedämpften Lüftungsanlagen) zur Konfliktlösung der Verkehrslärm-Immissionen während der Nachtzeit auf. Der Begriff "Ruheräume" wird in der Festset-

zung beispielhaft beschrieben mit der Nennung von Schlaf- und Kinderzimmer. Bei den Ruheräumen handelt es sich um schutzbedürftige Räume, die während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) zum Schlaf/Ruhe genutzt werden. Ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) bzgl. der Schalldämm-Maße der Außenbauteile der geplanten Gebäude ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da der hierbei zu ermittelnde maßgebliche Außenlärmpegel sich auf den Tageszeitraum bezieht und auf Grund der geringen Verkehrslärm-Immissionen der Bahnlinie "Memmingen-Leutkirch" keine Anforderungen gemäß der DIN 4109 bestehen. Eine Lärmschutzwand ist an dieser Stelle jedoch aus Sicht der Gemeinde mit deutlichen Nachteilen verbunden: Zum einen würde dadurch die ohnehin bereits vorhandene Barriere-Wirkung des Bahngleises verstärkt, was sich auf mobile Tierarten nachteilig auswirken könnte. Zum anderen ist die Errichtung einer Wand in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wäre im vorliegenden Fall auch nicht wirtschaftlich umsetzbar (z.B. Kosten der Lärmschutz-Maßnahme V3: ca. 70.000 Euro; Pegelminderung: max. 1 bis 2 dB(A), an vier der 16 geplanten Grundstücken). Die für die Errichtung der Wand erforderlichen Grundstücke sind für die Gemeinde zudem nicht verfügbar. Ein Abrücken der Bebauung bis in die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, bedeutet, dass die vorgeschlagenen Grundstücke Nrn. 10 und 16 von Bebauung freizuhalten wären. Das vorliegende Baugebiet ist als Fortführung des bestehenden Wohngebietes an der "Kastanienstraße" zu sehen, welches durch die östlich verlaufende "Hartsteiger Straße" begrenzt wird. Somit erscheint für das neu auszuweisende Plangebiet ebenfalls die "Hardsteiger Straße" als geeigneter Abschluss der Bebauung in Richtung Osten. Somit wird durch die bestehende Straße eine Abrundung des Siedlungskörpers Aichstettens erreicht. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Baugebietes ist es für die Gemeinde wichtig, die anliegenden Grundstücke als Baugrundstücke zu veräußern, um v.a. die Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) zu finanzieren und für die Bauherren in angemessenem Rahmen zu halten. Da die zulässigen Orientierungswerte außerdem ausschließlich während der Nachtzeit überschritten werden, ist ein Schutz des Außenwohnbereiches z.B. durch eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutzwand) nicht zwingend erforderlich. In der Nacht wird aus schallschutztechnischer Sicht in erster Linie die Vermeidung von Schlafstörungen bezweckt. Deshalb gilt es im Folgenden zu prüfen, ob durch passive Schallschutz-Maßnahmen ein ungestörter Schlaf gewährleistet werden kann. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 17.02.2010, AZ: BVerwG 4 BN 59.09) wird ein Dauerschallpegel in einem Bereich zwischen 30 und 35 dB(A), der unter dem Aspekt der Gesundheit am Ohr des Schlafers während der Nachtzeit nicht überschritten werden sollte, genannt. Während der Nachtzeit liegt im vorliegenden Fall ein Außenpegel von maximal 50 dB(A) an den zur Bahnlinie nächstgelegenen Grundstücken vor. Bei Räumen üblicher Größe und Beschaffenheit und bei geschlossenen Einfachfenstern kann ein Unterschied von 20 bis 25 dB(A) zwischen den Mittelungspegeln innen und außen als Dämmung im ungünstigsten Fall angenommen werden (BVerG 104,123). Während der Nachtzeit ist somit im ungünstigsten Fall mit einem Innenpegel von 30 dB(A) zu rechnen. Der

in der Rechtsprechung genannte Pegelbereich wird somit nicht überschritten. Besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Ruheräume sind nicht erforderlich. Deshalb wurde dem Grundsatz "aktivem vor passivem Schallschutz" im vorliegenden Fall nicht nachgekommen. Um auch bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Schienenverkehrslärm-Immissionen zu gewährleisten wird in den Bebauungsplan die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in den konfliktfreien Bereich als Festsetzung aufgenommen. Die zur Konfliktlösung festgesetzten Orientierungsaufgaben bzgl. der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume in den konfliktfreien Bereich gewährleisten in diesem Bereich auch bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Schienenverkehrslärm-Immissionen. Auf die von der Schulanlage ausgehenden Geräusch-Immissionen wurde hingewiesen.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine

Veränderungen.

9.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Staub-, Geruchs- oder Lärm-Emissionen führen (z.B. Ausbringung von Gülle, Traktorengeräusche). Abfälle und Abwässer fallen im Plangebiet momentan nicht an. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die östlich liegende Bahnlinie verursacht Verkehrslärmimmissionen in Plangebiet. Zudem führen die südöstlich liegenden Schul- und Sportanlagen sowie die Mehrzweckhalle und der Jugendraum zu Lärmimmissionen. Nutzungskonflikte liegen im Plangebiet bisher nicht vor; es gab jedoch bereits Beschwerden über nächtlichen Lärm aus dem Bereich der Mehrzweckhalle von den unmittelbaren Anwohnern.
- Prognose bei Durchführung: Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann im neuen Baugebiet zeitweise zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen führen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das häusliche Schmutzwasser wird über die privaten Hauskontrollschächte an das geplante öffentliche Schmutzwasserkanalnetz übergeben und im weiteren Verlauf über die bestehenden Entwässerungsleitungen zur Verbandskläranlage Tannheim geleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in zwei Versickerungsmulden im nordwestlichen Plangebiet sowie nordöstlich des Gebietes versickert. Das auf den privaten Dach-, Hof- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Zu dem Umgang mit den Lärmemissionen siehe den Punkt 9.2.1.9 "Schutzgut Mensch".
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

9.2.1.12 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.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist überwiegend eben.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist in Verbindung mit den geplanten Grundstückszuschnitten eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

9.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 270 m weiter westlich befindet sich entlang des Flusslaufs der Aitrach das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" mit einem gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotop ("Gehölzsäume an der Aitrach"). Etwa 250 m weiter östlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop ("Weiher an der B 18 W Kirchmann"). Das Plangebiet liegt laut Regionalplan Bodensee-Oberschwaben in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal". Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aitrach-Aichstetten verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt einen die Wohnbaufläche auf drei Seiten umschließenden Grünstreifen mit Bäumen dar.
- Prognose bei Durchführung: Die Biotope erfahren durch die Planung keine Verschlechterung. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Entfernung zur Aitrach ausgeschlossen werden (siehe Punkt 9.2.1.8 "Schutzgebiete/Biotope"). Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, ist auch der Trinkwasserschutz nicht gefährdet. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Wesentlichen übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird in sehr geringem Umfang vom bestehenden Verkehr auf der "Hardsteiger Straße" sowie von der im Gebiet und angrenzend daran ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer").
- Prognose bei Durchführung: Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Belastungen (Staub, Geruch) bleiben bestehen. Das Gebiet erfährt zudem eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund der Art und Gestaltung des geplanten Baugebietes (überwiegend Wohnnutzung, kein Durchgangs-

Verkehr, Baumpflanzungen zur Förderung der Frischluftbildung) nicht zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.15 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):

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011). Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005). Darüber hinaus wird für alle Schutzgüter eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung durchgeführt. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen.

9.2.2.2 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg"" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter

9.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

9.2.2.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen 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):

- randliche Eingrünung des Wohngebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (4 % je Solar-glasseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- vollständige Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- fachgerechte Behandlung des Bodens im Rahmen der Bauarbeiten, z.B. durch getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens; Beachtung der einschlägigen Normen wie der DIN 19731 und der DIN 18915, Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzepts (Hinweise, Schutzgut Boden)

9.2.2.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.2.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland und Acker; Rodung von zwei Birken	Die Lebensräume "Intensivgrünland" und "Maisacker" sowie die beiden Birken werden durch die Überbauung zerstört. Die vom Ortsrand ausgehende Kulissenwirkung verschiebt sich um ca. 60 m nach Norden. Hierdurch geht pot. Lebensraum für die Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) verloren.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung einheimischer Gehölze; Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit und Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen (Hinweise)	Eingriff erheblich

Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	Planung und Umsetzung eines Bodenmanagementkonzepts im Rahmen der Erschließungsarbeiten	Eingriff erheblich

9.2.2.7 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses	Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers auf den Baugrundstücken sowie in zentralen Versickerungsmulden	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich versickert.

9.2.2.8 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung bisher offener Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen und den vorgesehenen Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

9.2.2.9 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von 16 Wohngebäuden (zwei Bauzeilen) in ebener, aber gut einsehbarer Ortsrandlage	Der Ortsrand wird um etwa 60 m nach Norden verlagert. In den wenigen ersten Jahren nach der Bebauung ist mit einer kaum wirksamen Eingrünung zu rechnen (Entwicklungszeit Gehölze!).	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper; Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert.

9.2.2.10 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.2.11 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf die Lebensräume "Intensivgrünland" und "Acker" sowie auf die beiden Birken an der "Hardsteiger Straße". Diese Auswirkungen sind auszugleichen.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.10	Acker	2.338	4	4	9.312
33.60	Intensivgrünland	13.305	6	6	79.830
60.23	Feldweg	256	2	2	512
60.20	Bestehende Straße	572	1	1	572

60.50	Straßenböschung (grasbewachsen)	103	4	4	412
45.10-45.30a	Birken, 2 Stück, auf geringwertigem Biototyp, Stamm-Umfang etwa 170 cm und 94 cm	264	6	6	1.584
Planerischer Bestand (vgl. Bebauungsplan "Am Rieder Weg")					
33.41	Grünfläche als Extensivwiese	51	13	13	663
60.23	Feldweg (landwirtschaftliche Zufahrt)	72	2	2	144
60.21	Erschließungsstraße	5	1	1	5
Summe Bestand		16.692			93.034

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (berechnet basierend auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) + der gesetzl. zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten)	4.600	1	1	4.600
60.22, 60.23	zusätzlich mit teilversiegelten Belägen überbaubare Grundstücksfläche auf Grund der zusätzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit	1.534	1,5	1,5	2.301
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Allgemeinen Wohngebiete, Garten)	5.571	6	6	33.426
60.21	Straße (Bestand + neue Erschließungsstraße)	2.858	1	1	2.858
33.70, 60.50	Verkehrsbegleitgrün (Bestand + neu)	175	4	4	700
33.41	öffentliche Grünflächen (abzüglich der Flächen für Strauch-Pflanzungen)	1.704	13	13	22.152
41.20	Strauchpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche im NW zur landschaftlichen Einbindung	250	15	15	3.750
45.10-45.30b	Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), 15 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 90 cm	1.350	5	5	6.750
45.10-45.30a	Einzelbäume im Straßenraum u. auf den Privatgrundstücken (geringwertige Biototypen), 36 St., progn. Stamm-Umfang nach 25 Jahren 90 cm	3.240	6	6	19.440
Summe Planung		16.692			95.977
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen					95.977
Summe Bestand					93.034
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)					-2.943

- 9.2.2.12 Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird bereits vollständig durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet abgedeckt. Es verbleibt ein Überschuss von 2.943 Ökopunkten, der schutzgutübergreifend für die Eingriffe in das Schutzgut Boden verwendet wird. Zusätzlich werden auf einer externen, in räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsgebiet liegenden Ausgleichsfläche Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes für die Feldlerche und andere Bodenbrüter umgesetzt (siehe unten).
- 9.2.2.13 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Grünland- und Ackerflächen. Diese Auswirkungen sind auszugleichen (abzüglich der bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Versiegelung von 77 m² an Straßen- und Feldwegfläche im Änderungsbereich sowie der Versiegelung im Bereich der bestehenden "Hardsteiger Straße", die mit Straßenböschungen 680 m² umfasst). Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 - Filter und Puffer für Schadstoffe
 - Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall aller Wahrscheinlichkeit nach nicht der Fall. Die Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde) enthält keine Daten für die überplanten Flächen. Die Zuordnung von Bewertungsklassen zu den vorkommenden Böden erfolgte daher auf Grundlage der vorhandenen Informationen zum geologischen Untergrund sowie auf Grund von Analogieschlüssen von Bodenwerten benachbarter Grundstücke. Bei den vorkommenden Böden handelt es sich um tief entwickelte, schluffig-sandige und sandige Lehme, meist mit geringem bis mittlerem Kiesgehalt (Parabraunerde-Braunerde der würmzeitlichen Schotterfluren). Die Funktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" werden mit "hoch" bewertet; die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen ("natürliche Bodenfruchtbarkeit") ist fast im gesamten bewerteten Gemeindegebiet von Aichstetten mit "mittel" eingestuft.

Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. 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. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze, Straßenbegleitflächen) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
für die versiegelten Flächen	8.487	3-3-2	2,666	10,664	90.510
Summe	8.487				90.510

- 9.2.2.14 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 90.510 Ökopunkten. Für das geplante Baugebiet "Rieder Weg 2" sind Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Baustellen- und Bodenmanagementkonzepts eingeleitet worden (bodenkundliche Beschreibung, Massenbilanzierung). Weitere Maßnahmen (Eingrenzung der Arbeitsflächen, Ausweisung von Lagerflächen) sind in Vorbereitung und sollen in das Leistungsverzeichnis einfließen. Unter der Voraussetzung der fachlich korrekten Durchführung der Maßnahmen können – in Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg – die o. g. Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden in einer Höhe von 10.000 Ökopunkten angerechnet werden. Das heißt, der Ausgleichsbedarf reduziert sich dadurch auf 80.510 Ökopunkte.
- 9.2.2.15 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.16 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.17 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.18 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 9.2.2.19 Schutzgut Boden: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die externe Fläche (Teil der Fl.-Nr. 1034 der Gemarkung Aichstetten) liegt nördlich des Plangebietes und ist ebenfalls noch als Lebensraum der Priorität 2 für die Feldlerche kartiert. Die Fläche wird im größeren südlichen Teil als Maisacker genutzt. Im Norden ist sie als Intensivgrünland ausgebildet. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf der Fläche sollen insbesondere den Lebensraumansprüchen der Feldlerche gerecht werden, in deren potenziellen Lebensraum mit der Planung eingegriffen wird. Zudem sollen Nähr- und Schadstoffeinträge in den Boden verringert werden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch Planskizze unter

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

- Um den Nährstoffgehalt des Bodens zu reduzieren, soll der angestrebten extensiven Grünlandnutzung eine drei- bis fünfjährige Aushagerungsphase vorausgehen. Hierzu ist im bisher als Acker genutzten Bereich eine Saatgutmischung aus vorwiegend niedrigwüchsigen Gräsern und Kräutern einzusäen. Sowohl diese Einsaatfläche als auch die bisher schon als Grünland genutzte Fläche sind bei Verzicht auf Düngung vier- bis fünfmal pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen. Der letzte Schnitt soll hierbei spätestens Mitte August erfolgen, damit im nächsten Frühjahr noch Altgrasbestände für die Feldlerche vorhanden sind. Vor einer Mahd im Zeitraum von April bis Ende Mai ist durch zweimalige Übersichtsbegehung im Abstand von mehreren Tagen zu prüfen, ob die Feldlerche auf der Fläche brütet. Falls dies der Fall ist, ist die Mahd zu unterlassen oder auf diejenige Teilfläche zu beschränken, auf der sich kein Brutvorkommen befindet (sofern diese Teilfläche ermittelt werden kann).
- Im Anschluss an die Aushagerungsphase wird durch Schnittreduktion die Entwicklung einer artenreicheren Fettwiese angestrebt. Zur Förderung des Blütenreichtums ist hierzu eine Nachsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung gebietseigener Herkunft (Mischung Fettwiese) vorzunehmen. Das Grünland soll zweimal pro Jahr (Schnittzeitpunkt Mitte Juni bis Ende August) gemäht und nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Auf die Pflanzung von Baum- oder Strauchgruppen wird bewusst verzichtet, um keine die Bodenbrüter störenden Vertikalstrukturen zu schaffen.

9.2.2.20 Dem vorliegenden Bebauungsplan wird nur der nördliche, momentan als Intensivgrünland genutzte Teil des Flurstücks als Ausgleichsfläche zugeordnet:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland	11.250	6	6	67.500
	Summe Bestand	11.250			67.500
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, extensiv genutzt	11.250	13	13	146.250
	Summe Planung	11.250			146.250

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	146.250
Summe Bestand	67.500
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 78.750

- 9.2.2.21 Die Maßnahmen erzielen für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine Aufwertung von 78.750 Ökopunkten. Diese wird zusammen mit dem anrechenbaren Überschuss aus den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes schutzgutübergreifend zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs in den Boden verwendet wird. Da die gesamte mit Ausgleichsmaßnahmen überplante Fläche eine Größe von 3,81 ha aufweist, der vorliegenden Planung aber nur die oben bilanzierten 1,13 ha (nördlicher Teil der Fläche) zugeordnet werden, verbleiben 2,68 ha, die der Gemeinde Aichstetten für weitere Bauleitplanungen zur Verfügung stehen. Die verbleibende Fläche entspricht einer Aufwertung von 228.075 Ökopunkten.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen)	– 80.510
Anrechenbare Punkte aus schutzgutübergreifendem Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Überschuss von Schutzgut Arten/Lebensräume)	+ 2.943
Anrechenbare Punkte aus schutzgutübergreifendem Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche, Teil der Fl.-Nr. 1034 (Überschuss von Schutzgut Arten/Lebensräume)	+ 78.750
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 1.183

- 9.2.2.22 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust des Intensivgrünlandes sowie des Ackers wird durch die Extensivierung (Vorgaben in Bezug auf Mahd sowie Düngung) von Intensivgrünland sowie durch die Umwandlung von Acker in eine Fettwiese ausgeglichen. Die Nutzungsänderung und Extensivierung wertet die Flächen auch als potenziellen Lebensraum für die Feldlerche auf, die gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises (Priorität 2-Flächen) hier generell geeignete Habitatbedingungen vorfindet. Durch den Verzicht auf Vertikalstrukturen in der Umgebung (z.B. Baumpflanzungen) wird die Fläche in Bezug auf eine Besiedelung durch Feldlerchen zusätzlich optimiert.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Extensivierung ebenfalls Verbesserungen, da der Verzicht auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln den Schadstoffgehalt des Bodens verringert und damit auch zur Reinhaltung des Grundwassers beiträgt (Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe"). Durch die Umwandlung von Acker in Grünland findet kein regelmäßiger Bodenumbau mehr statt und die Fläche ist auch im Winter mit Vegetation bedeckt (verringerte Erosionsgefahr). Eine seltenere Befahrung durch Mähfahrzeuge reduziert zudem das Risiko einer weiteren Bodenverdichtung und kommt damit der Funktion des Bodens als Ausgleichs-

körper im Wasserkreislauf zugute.

- 9.2.2.23 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.24 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.25 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.26 Der Ausgleichsbedarf wird durch die o. g. auf einer Fläche von 1,36 ha umzusetzenden Maßnahmen vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 9.2.3.1 Standortalternativen: Der Standort des Wohngebietes ergibt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand (angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet) und wegen der topographischen Gegebenheiten gute Wohnqualitäten auf. Da sie für die Gemeinde verfügbar ist, wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet geprüft.
- 9.2.3.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet, welche ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Fl.-Nr. 1033/1 sowie eines Teilbereiches der Fl.-Nr. 1034 vorsehen. Die Alternativen unterscheiden sich vor allem in der Form der gewählten Erschließung (eine oder zwei Ringstraße/n bei den ersten beiden Alternativen oder zwei separate "Hauptstraßen" mit untergeordneten Verbindungsstraßen bei der dritten Alternative; zwei bzw. drei Zufahrten zur "Hardsteiger Straße"), in der Zahl der vorgesehenen Wohngrundstücke, der Zahl und Anordnung der im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sowie in der Größe der im Norden geplanten Grünflächen (größte Grünfläche [gedacht als Ausgleichsfläche] bei der ersten Alternative; bei den beiden anderen lediglich Versickerungsmulden als Grünflächen). Die erste Alternative wurde nicht weiterverfolgt, da der Gemeinderat eine externe Ausgleichsfläche favorisiert. Die dritte Alternative wurde ebenfalls vom Gemeinderat abgelehnt, weil sie im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur eine stark abweichende Erschließungsstruktur vorsieht. Daher wurde die zweite Alternative in einer überarbeiteten Variante als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf ausgewählt.

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

- 9.3.1 **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
 - 9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
 - 9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt basierend auf dem Heft "Bewertung

der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie nach der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011) des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Zudem erfolgt eine detaillierte verbalargumentative Abarbeitung.

9.3.1.3 Zu dem Projekt fand ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz und Grundwasserschutz jeweils eine Stellungnahme abgaben (siehe Ergebnisvermerk vom 20.09.2011). Vom Büro Sieber, Lindau (B), liegt eine schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2011 vor.

9.3.1.4 Von der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, liegt ein geotechnisches Gutachten zum Baugebiet "Am Rieder Weg II" vom 19.12.2011 vor.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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

9.3.3 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):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.3.3.2 Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aichstetten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll in fünfjährigem Turnus eine Kontrolle der Ausgleichsfläche erfolgen, bis das festgelegte Entwicklungsziel erreicht ist. Danach kann die Überprüfung in längeren Zeitabständen durchgeführt werden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grünflächen sich entsprechend der Zielvorgaben entwickelt haben, ob die privaten Bauherren die für ihre Grundstücke geltenden Pflanzgebote erfüllt haben und ob in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem weiter westlich liegenden FFH-Gebiet aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

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

- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit voraussichtlich 16 Wohngrundstücken und festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,24 und 0,30.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,67 ha.
- 9.3.4.3 Etwa 270 m weiter westlich befindet sich entlang des Flusslaufs der Aitrach das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier befindet sich auch ein gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop ("Gehölzsäume an der Aitrach"). Etwa 250 m weiter östlich liegt ein weiteres kartiertes Biotop ("Weiher an der B 18 W Kirchmann"). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".
- 9.3.4.4 Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Aichstetten unmittelbar westlich der "Hardsteiger Straße". Im Süden grenzt Wohnbebauung an, südöstlich liegen eine Schule, eine Mehrzweckhalle sowie Sportanlagen. Etwa 120 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie "Lindau (B)–Memmingen". Das Gebiet wird im größeren westlichen Teil als Grünland, im kleineren östlichen Teil als Maisacker genutzt. Auch die westlich und nördlich angrenzenden sowie die östlich der "Hardsteiger Straße" liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (teils Grünland, teils Acker). Durch das nordöstliche Gebiet verläuft eine Stromfreileitung. Die überplanten Flächen sind überwiegend eben und durch die Lage im Talraum der Aitrach geprägt. Sie sind nicht exponiert, aber von der angrenzenden Straße sowie von der freien Landschaft her (v. a. von Norden und Nordosten) sehr gut einsehbar. Ihre Bedeutung für die Flora ist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gering. Auch für die Tierwelt spielt das Gebiet nur eine untergeordnete Rolle. Es ist vorwiegend für Offenlandbrüter interessant. Laut der Zielartenkartierung des Landratsamtes Ravensburg handelt es sich um einen Lebensraum der Priorität 2 für die Feldlerche. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Bahnlinie sowie von Sportanlagen und einer Mehrzweckhalle), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben der Acker sowie das Grünland unbebaut.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sowie durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht; Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren; Schutz von Boden und Grundwasser durch vollständige Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers un-

mittelbar vor Ort sowie Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei.

- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt basierend auf dem Biotopwert-Modell des Landes Baden-Württemberg sowie nach der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Zudem erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf einer externen Ausgleichsfläche der Gemarkung Aichstetten umgesetzt. Hierzu wird eine 1,13 ha große Teilfläche der nördlich des Plangebietes liegenden Fl.-Nr. 1034 für den Naturhaushalt, insbesondere auch für Bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche, durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes aufgewertet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann damit vollständig abgedeckt werden.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper sehen neben Satteldächern auch Pult- und Walmdächer vor. Die Dachform Satteldach entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Da bereits moderne Satteldächer mit vertikalen Versätzen im südlich angrenzenden Baugebiet entstanden sind, erscheint eine Öffnung für Pult- und Walmdächer angemessen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firststrichung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) 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.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.3 Auf Grund der unterschiedlichen umsetzbaren Dachformen, wird auf eine Regelung der Minstdachüberstände verzichtet.
- 10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt, Genüge getan.

10.1.2 Stellplätze und Garagen

- 10.1.2.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Auf Grund des beschränkten Regelquerschnitts der Erschließungsstraße ist diese im Hinblick auf die uneingeschränkte Befahrbarkeit u.a. mit Einsatzfahrzeugen von ruhendem Verkehr möglichst freizuhalten. Da in dem Planungsgebiet durch die getroffenen Festsetzungen eine überwiegende Bebauung mit Einzelhäusern zu erwarten ist, die nicht dem Geschosswohnungsbau mit relativ kleinen Wohnungsgrößen zugeordnet werden, erscheint die nachzuweisende Stellplatzzahl in vertretbarem Rahmen. Um eine städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt.

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 (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für den Bereich des Baugebietes statt.
- 11.1.1.4 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

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: 1,67 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,17	70,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen (ohne Bestand)	0,24	14,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand: "Hardsteiger Straße")	0,06	3,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,20	12,0 %

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb der Baugebiete): 20,5 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 19
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 16,2
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 48

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalsystem, Verbandskläranlage Tannheim
- 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: EnBW Regional AG
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aichstetten
- 11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Kanalisation	€	221.000,-
Wasserversorgung	€	85.000,-
Straßenbau	€	406.000,-
Grünflächen und Pflanzungen	€	5.000,-
Gesamt	€	717.000,-

- 11.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.11.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.11.2011 wie folgt Berücksichtigung:

- Herausnahme der Festsetzung zu Bodenbelägen in den Baugebieten
- Aufnahme von beschichteten Metalloberflächen in die örtliche Bauvorschrift zu Materialien
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

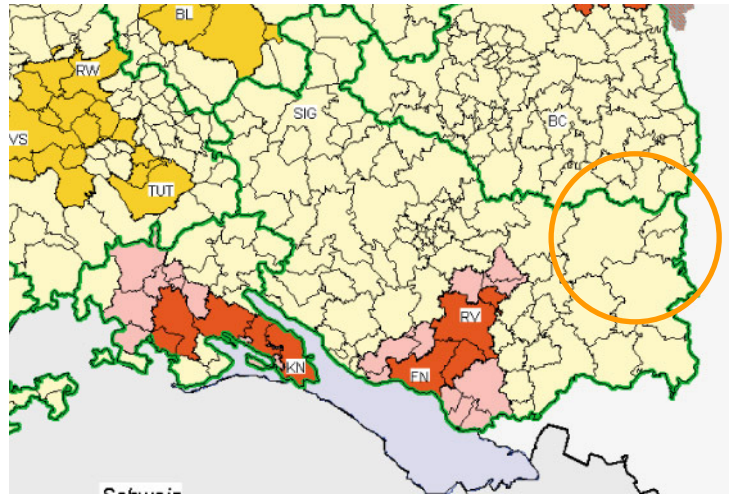
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.01.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der vorgenommenen Abwägungen zu der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 25.01.2012 enthalten):

- Herausnahme der bedingten Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Grundstücken Nrn. 10 und 16
- Anpassung der Flächengrößen in Planskizze und Text bei der Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsfläche an den nach Berücksichtigung des Bodenmanagements verminderten Ausgleichsbedarf
- Ergänzung eines Hinweises zur möglichen Erweiterung des Baugebietes im Plan
- Aufnahmen eines Hinweises zu Baumpflanzungen
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

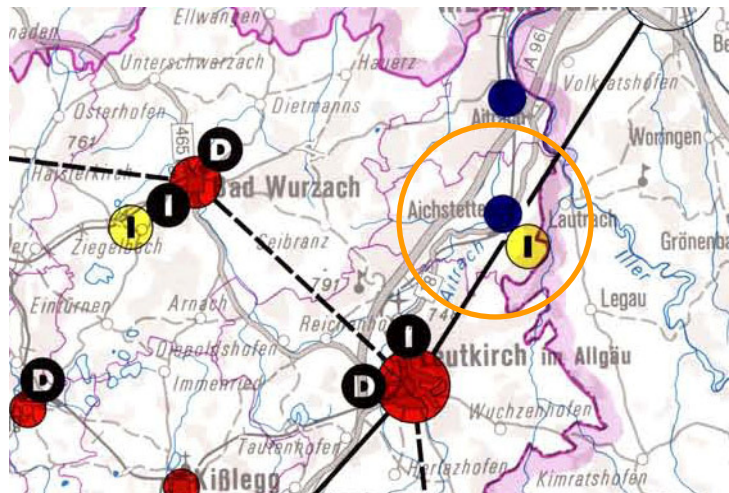
11.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.03.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der vorgenommenen Abwägungen zu der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 07.03.2012 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz u.a. um Drainagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

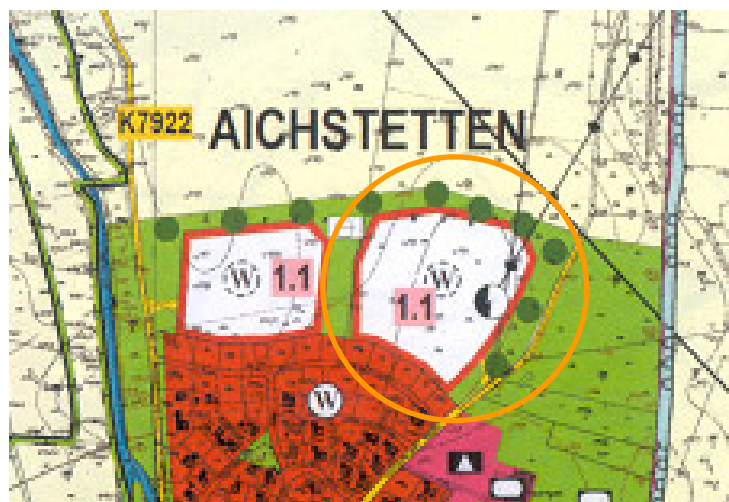
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als geplante Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingu



Blick von Nordwesten
über das Plangebiet auf
die südlich angrenzende
Bebauung an der "Kasta-
nienstraße"



Blick von Westen entlang
des bestehenden Wohn-
gebietes an der "Kasta-
nienstraße"



Blick von Osten entlang
der bestehenden Bebau-
ung an der "Kastanien-
straße"



Blick von Nordosten über
den Planungsbereich auf
die bestehende Bebauung
entlang der "Kastanien-
straße"



Blick von Süden auf das
Flurstück Nr. 1034 ent-
lang der "Hardsteiger
Straße"



Blick von Norden auf den
bisherigen Ortsrand der
Gemeinde Aichstetten. Im
Vordergrund die
"Hardsteiger Straße".



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2011. Der Beschluss wurde am 29.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Aichstetten, den 15.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 09.05.2011 bis 10.06.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.12.2011 bis 13.01.2012 (Billigungsbeschluss vom 16.11.2011; Entwurfsfassung vom 16.11.2011; Bekanntmachung am 25.11.2011) sowie in der Zeit vom 13.02.2012 bis 27.02.2012 (Billigungsbeschluss vom 25.01.2012; Entwurfsfassung vom 20.01.2012; Bekanntmachung am 03.02.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aichstetten, den 15.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.09.2011 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 30.11.2011 (Entwurfsfassung vom 16.11.2011; Billigungsbeschluss vom 16.11.2011) sowie mit Schreiben vom 02.02.2012 (Entwurfsfassung vom 20.01.2012; Billigungsbeschluss vom 25.01.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aichstetten, den 15.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 07.03.2012 über die Entwurfsfassung vom 06.03.2012.

Aichstetten, den 15.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Aichstetten, den 15.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aichstetten, den 19.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aichstetten, den 19.03.2012

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.11.2011
Plan geändert am: 16.11.2011
Plan geändert am: 20.01.2012
Plan geändert am: 06.03.2012

Planer:

.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.