

MARKT AISLINGEN
ORTSTEIL BAUMGARTEN
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDBLICK“

BEGRÜNDUNG TEIL 1
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEGRÜNDUNG TEIL 2
UMWELTBERICHT gem. § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

CORNELIA SING
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANUNG
STETTINER RING 18
86405 MEITINGEN

01. OKTOBER 2019/2021

**Markt Aislingen
Ortsteil Baumgarten
Landkreis Dillingen a. d. Donau**

**Bebauungsplan
„Südblick“**

Teil 1: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestand**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Fließender Verkehr**
 - 6.2 Fußgänger**
 - 6.3 Ruhender Verkehr**
 - 6.4 Ver- und Entsorgung**
- 7. Grünordnerische Belange**
- 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Immissionen**
- 11. Realisierung**
- 12. Erschließungskosten**

Teil 2: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Markt Aislingen verzeichnet eine Nachfrage nach Bauplätzen. Seit Jahren wird von der Bevölkerung ein neues Baugebiet gefordert, für den Ortsteil Baumgarten liegen bereits 9 konkrete Reservierungen vor.

Die Bevölkerungszahlen sind in Aislingen über die vergangenen Jahre einigermaßen stabil gewesen. Hinzu kommt, wie in allen Gemeinden, ein Auflockerungsbedarf. Es wohnen und arbeiten inzwischen durchschnittlich wesentlich weniger Personen in einem Gebäude als früher, so dass insgesamt mehr Gebäude benötigt werden.

Im Ortsteil Baumgarten kann die Gemeinde Bauwilligen im Moment keine Baugrundstücke anbieten: Das bestehende kleine Baugebiet im Südwesten des Ortsteils ist fast komplett bebaut; ein weiteres Baugebiet ist nicht vorhanden.

Innerorts sind zwar noch einige wenige nicht bebaute Grundstücke vorhanden; diese stehen aber nicht zur Verfügung:

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde von Seiten der Gemeinde geprüft, ob es innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten gibt. Zunächst ist dabei festzustellen, dass es aufgrund der relativ dichten Bebauung in einem relativ kleinen Ortsteil nur sehr wenige Flächen gibt, die für eine Nachverdichtung überhaupt in Frage kommen.

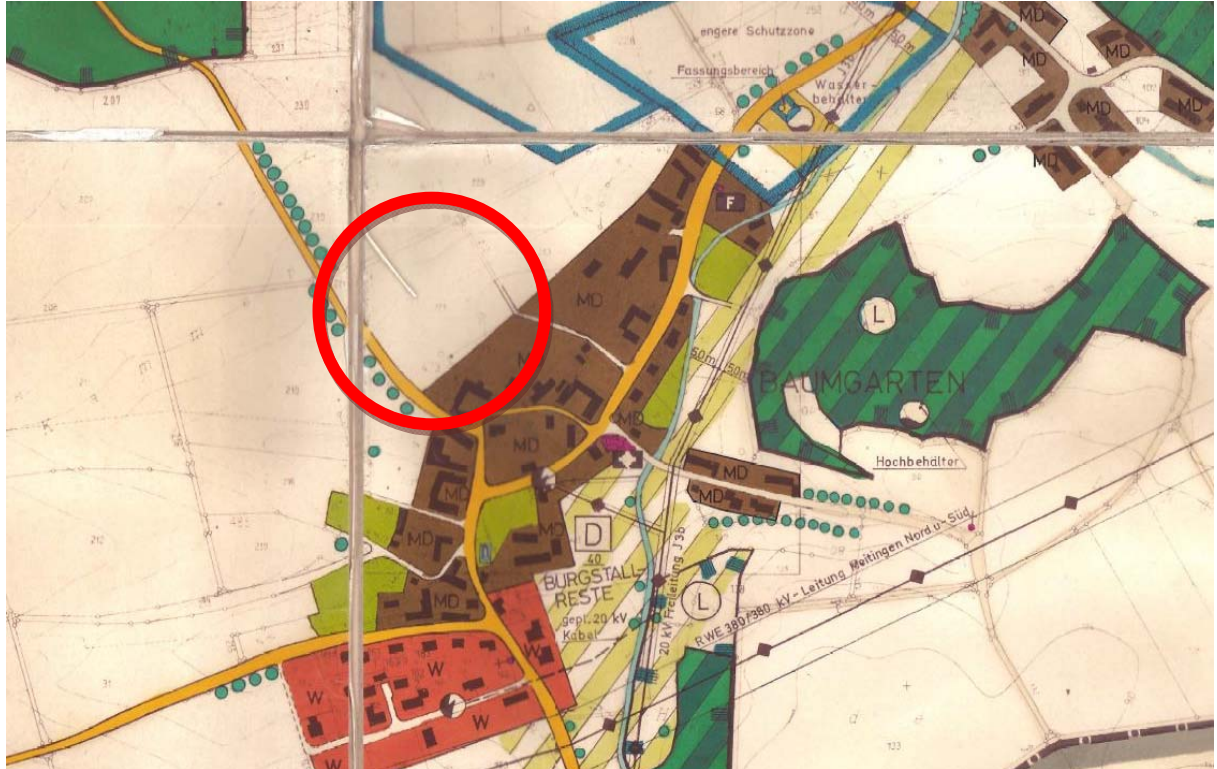
Diese wenigen Flächen befinden sich überwiegend in landwirtschaftlichem Eigentum, und seitens der Grundstückseigentümer gibt es keinerlei Bereitschaft, diese Flächen zu veräußern oder auch nur zu tauschen. Sämtliche Verhandlungen von Seiten der Gemeinde mit Grundstückseigentümern von eventuellen Potentialflächen blieben ergebnislos. Ein Aufruf über das Amtsblatt ergab keine Verkaufsangebote.

Um der Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Baumgarten dennoch gerecht werden zu können, möchte der Markt Aislingen im Ortsteil Baumgarten eine weitere Baufläche ausweisen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Markts Aislingen weist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden:
von Teilflächen der Fl.-Nr. 226 und 220
- im Osten:
von Fl.-Nr. 222, 58/2 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 5 und 4
- im Süden:
von Fl.-Nr. 58/2, 5, 8 und 220 sowie jeweils von Teilflächen der Fl.-Nr. 2 und 1/4
- im Westen:
von Fl.-Nr. 24 und 219 sowie der Teilfläche der Fl.-Nr. 220

jeweils Gemarkung Baumgarten.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:
Fl.-Nr. 221, 58, 8, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 4, 5, und 220,
jeweils Gemarkung Baumgarten.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt: 2,85 ha.

Im Norden, Westen, Osten und Südosten des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten, Süden und Südosten grenzt der Altort an.

Die westliche und die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den neuen Ortsrand.

4. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein hängiges Gelände, das aus einer unbebauten landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden sowie einer teilweise bebauten Fläche des Altortbereichs im Süden besteht. Das Gelände fällt im Geltungsbereich vom äußersten Nordwesten bis in den äußersten Südosten um ca. 17 Meter.

Im Südwesten, Süden und Südosten grenzt der Altortbereich von Baumgarten an. Dieser Bereich ist mit ein- und zweigeschoßigen Gebäuden (Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude) mit steilen und flacheren Satteldächern bebaut und ist ein sehr heterogenes Gebiet. Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend im nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil als Dorfgebiet ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet:

Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt:
GRZ 0,35, GFZ 0,5.

Es wird die offene Bauweise, mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen. Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

Dorfgebiet:

Unerwünschte Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt:
GRZ 0,35, GFZ 0,5.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über den westlich und südlich gelegenen Eichenweg erschlossen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine vom Eichenweg abzweigende Erschließungsschleife.

Diese Erschließungsschleife, die ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr des nördlichen Teils des Geltungsbereichs dient, wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet, in der das Miteinander von Fahrverkehr und Fußgängern auf der gegenseitigen Rücksichtnahme basiert. Das wechselseitige Anordnen von Grünstreifen mit Parkflächen und Bäumen sowie die nicht ganz gerade verlaufende Straßenführung tragen dazu bei, dass in diesem Bereich nicht zu schnell gefahren werden kann.

6.2 Fußgänger

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Anliegerstraße mit ausschließlichem Ziel- und Quellverkehr für das Gebiet handelt, der durch die wechselseitige Anordnung von Grünstreifen mit Parkflächen und Bäumen abgebremst wird, können sich die Fußgänger auf der Mischverkehrsfläche im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme sicher bewegen.

Zur besseren fußläufigen Anbindung an den Altort wird ein Fußweg als Verbindung zwischen der Erschließungsschleife und dem östlich gelegenen Buchenweg angelegt.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Entlang der Mischverkehrsflächen im nördlichen Bereich werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung des Markts Aislingen angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, wo dies möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu versickern.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

7. Grünordnung/ Umweltbelange

Um den Übergang zur freien Landschaft und einem entsprechenden neuen Ortsrand sowie eine Zäsur zum Bestand aufzubauen, wird auf den Grünflächen am nördlichen und westlichen Ortsrand sowie im Süden eine entsprechende Bepflanzung als standortgerechte 2-reihige Hecke vorgesehen.

Entlang der Erschließungsschleife im nördlichen Bereich werden auf den parallel zur Straße liegenden, versetzten Parkständen Bäume festgesetzt, die den Straßenraum gliedern sollen.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt zusätzlich mittels der Festsetzung, dass je 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist.

Pflanzgebote: siehe Pflanzliste

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde Aislingen hat auf Flurnummer 3767 Gemarkung Aislingen für einen Bebauungsplan auf einer Teilfläche bereits eine Ausgleichsfläche angelegt. Die Restfläche der Flurnummer 3767 Gemarkung Aislingen wird entsprechend dem vorliegenden Konzept als Ausgleich weiter geführt werden. Hier ist die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland mit Obstbäumen geplant.

Zudem ist auf Flurnummer 2048 Gemarkung Aislingen der weitere Ausgleich für den Bebauungsplan geplant. Die Fläche wird im Moment als Grünland, zum Teil mit Weidehaltung, genutzt. In Zuordnung zum bestehenden Wald soll mittels Strauchpflanzung ein Waldrand aufgebaut werden. Zur Artanreicherung ist geplant, in das bestehende Grünland in Streifen Regio-Saatgut aufzubringen.

Durch die Maßnahmen auf Flurnummer 3767 und 2048 jeweils Gemarkung Aislingen, kann der erforderliche Ausgleich für den Bebauungsplan entsprechend erbracht werden.

9. Gestaltungsvorstellungen

Im Markt Aislingen besteht von Seiten vieler Bauherren der Wunsch nach dem traditionellen nordschwäbischen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und mit steilem Satteldach. Daneben gibt es aber auch Wünsche nach einer zweigeschossigen Bauweise mit flachgeneigtem Walm- oder Satteldach.

Um diesen beiden häufigsten Bauherrenwünschen zu entsprechen, wurden die Festsetzungen so gestaltet, dass bei Wohngebäuden diese beiden Haustypen möglich sind.

Allerdings sollen beide Haustypen nur im nicht so stark einsehbaren Binnenbereich möglich sein. Am Ortsrand wird für Wohngebäude ausschließlich der nordschwäbische Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und steilem Satteldach festgesetzt.

Bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Nebenanlagen bis 75 m³ Bruttorauminhalt werden auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten als bei den Hauptgebäuden zugelassen, um die Bauwerber nicht zu sehr einzuschränken.

Nachdem diese Gebäude untergeordnet sind, ist dies gestalterisch auch zu vertreten.

Für sämtliche sonstigen Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 25° und eine max. Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt, damit diese Gebäude nicht zu massiv wirken.

Die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Wand- und Gebäudehöhe, Ausführung der Fassaden und Proportion der Baukörper im Grundriss, Zäunen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Modellierung des Geländes sollen dazu beitragen, die Einheitlichkeit im Gebiet zu verbessern und die schlimmsten gestalterischen Auswüchse zu verhindern.

Gleichzeitig sind in diesen Grenzen doch verschiedenste Gestaltungsvorstellungen realisierbar, so dass nicht von vornherein die Anträge auf Befreiung schon vorprogrammiert sind.

Im südlich gelegenen Bestandsbereich sind neben den oben genannten Hausformen auch dreigeschossige Gebäude zulässig.

10. Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Es ist mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Kartoffel- Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Zusammenfassung aus dem Geruchsgutachten – IMA Richter & Röckle, München

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aislingen hat beschlossen, im Ortsteil Baumgarten den Bebauungsplan „Südblick“ zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Der Geltungsbereich soll als Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO ausgewiesen werden.

In der Umgebung des Plangebiets sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit aktiven und zum Teil mit inaktiven Tierhaltungen ansässig. Da die Betriebe zu Geruchsbelastungen im Plangebiet führen, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen erstellt werden.

Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wurde die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) [2] herangezogen, die in Bayern als Erkenntnisquelle zur Anwendung im Verwaltungsvollzug eingesetzt wird. Die GIRL [2] beurteilt die Geruchsmissionen anhand der jährlichen Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen ausgedrückt in Prozent der Jahresstunden.

Die durch den Betrieb der Tierhaltungen im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen wurden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen mit dem nach GIRL [2] geforderten Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 ermittelt. Die so ermittelten Geruchsimmissionen wurden mit den Immissionswerten der GIRL [2] verglichen.

Die Grundstücke innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich sollen überwiegend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Für Dorfgebiete wird in der GIRL [2] ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden festgelegt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs soll darüber hinaus ein Bereich als Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Immissionswert für Wohngebiete ist mit 10 % der Jahresstunden anzusetzen.

Ferner können gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL [2] Immissionswerte als Zwischenwerte festgelegt werden. Für den Fall, dass ein Dorfgebiet an den Außenbereich angrenzt, kann gemäß dem Auslegungshinweis zu Nr. 3.1 ein Zwischenwert zwischen 15 % und 20 % herangezogen werden. Der festgelegte Zwischenwert soll 20 % nicht überschreiten. Grenzt ein Wohngebiet an den Außenbereich an, kann ein Zwischenwert bis zu 15 % festgelegt werden.

Dies liegt darin begründet, dass eine Grundstücksnutzung in der Nachbarschaft zum Außenbereich, in dem landwirtschaftliche Produktion stattfindet und erwünscht ist, mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme verbunden ist und daher ein höheres Maß an Einwirkungen hinzunehmen ist. Im Außenbereich sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL [2] deutlich höhere Geruchsimmissionen von bis zu 25 % zulässig.

In vorliegendem Fall ist der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets auf der Flur-Nr. 221 im Südwesten, Nordwesten und Nordosten von Außenbereichsflächen umgeben. Im Südosten schließt das bestehende Dorfgebiet an. Die geplanten Nutzungen im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets entstehen somit in einem Übergangsbereich zwischen dem Außenbereich, in dem die landwirtschaftliche Produktion privilegiert ist und deutlich höhere Geruchsimmissionen zulässig sind, und einem bestehenden Dorfgebiet, in dem aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und ebenfalls höhere Geruchsimmissionen auftreten dürfen.

Vor diesem Hintergrund wird an der geplanten Bebauung im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ein höheres Maß an Geruchseinwirkungen und demzufolge ein erhöhter Zwischenwert als zumutbar angesehen.

Geplante Wohngebietsgrundstücke

Innerhalb der Baugrenzen im Nordwesten, die als Wohngebiet festgesetzt werden sollen, wird der Immissionswert für Wohngebiete größtenteils eingehalten. Der Zwischenwert von maximal 15 % wird deutlich unterschritten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen vorliegen. Mit der Festlegung eines Zwischenwerts von 15 % bleibt darüber hinaus eine Erweiterungspotenzial für die Betriebe erhalten.

Geplante Dorfgebietsgrundstücke

In den geplanten Baugrenzen des Dorfgebiets wird der Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % eingehalten. Der für einen Übergangsbereich zum Außenbereich erhöhte Zwischenwert von maximal 20 % wird deutlich unterschritten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Dorfgebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen vorliegen. Mit der Festlegung eines Zwischenwerts von 20 % bleibt darüber hinaus eine Erweiterungspotenzial für die Betriebe erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß GIRL [2] bei der Zuordnung der Immissionswerte die jeweils tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen ist. Sollte innerhalb der geplanten Baugrenzen des Dorfgebiets ausschließlich Wohnbebauung entstehen, wäre somit ein Immissionswert von 10 % bzw. maximal 15 % als Übergangsbereich zum Außenbereich festzulegen. Wir empfehlen daher in dem neuen Baugebiet auch dorfgbietstypische Nutzungen gemäß BauNVO vorzusehen. Für diesen Fall ist im neuen Baugebiet ein erhöhter Zwischenwert von bis zu 20 % zulässig, so dass ein Entwicklungspotenzial für die bestehenden Betriebe bleibt.

Dorfgebietsgrundstücke im Bestand

Innerhalb der Baugrenzen der Dorfgebietsgrundstücke im Bestand wird sowohl der Immissionswert nach Nr. 3.1 der GIRL [2] als auch der Zwischenwert größtenteils überschritten. Auf der Flur-Nr. 8, die den Rinderhaltungsbetrieb enthält, liegt mit den nördlich bis nordwestlich davon entstehenden Grundstücken streng genommen kein Übergangsbereich vor, so dass die Anwendung eines Zwischenwertes erschwert ist.

Aus gutachterlicher Sicht sollte im Bestand daher kein neuer Immissionsort (z.B. Wohnhaus) entstehen. Gebäude, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen (z.B. Lagerhallen) und Betriebsleiterwohngebäude mit Bezug zu einem Tierhaltungsbetrieb, die nicht in die Geruchsbeurteilung einbezogen werden, sind davon ausgenommen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass in der Geruchsprognose auch inaktive Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt wurden. Derzeit liegen daher deutlich geringere Geruchsbelastungen im Geltungsbereich vor.

11. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

12. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Aislingen und Nördlingen, 01.10.2019/2021

.....
Jürgen Kopriva, 1. Bürgermeister Markt Aislingen

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Cornelia Sing, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung, Meitingen

smk/wa
aislingen\bpl\südblick\20210803 aislingen bpl suedblick begründung teil 1.doc

Markt Aislingen - Ortsteil Baumgarten
Bebauungsplan „Südblick“
Stand 03.08.2021