

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„LÄNGENBERG OST - 4. TEILBEREICH“

Stadt Aach / Hegau
Gemarkung Aach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. IMMISSIONSSCHUTZ
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
10. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Aach und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Längenberg Ost“ in südlicher Richtung.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche **0,8088 ha**

1.2 Verfahrensvermerke

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 31.07.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2017 veröffentlicht.

Ein Rundschreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 29.05.2017, vertritt die Ansicht, dass im Rahmen des § 13b BauGB keine Urbane Gebiete entwickelt werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“ für den Teilbereich des Urbanen Gebiets beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am __.__.2018 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 frühzeitig zu beteiligen und die Öffentlichkeit über den Zweck und die Ziele der Planung gem. § 3 Abs. 1 zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am __.__.2018 statt. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden __.__.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 statt. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, bis zum __.__.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2018 veröffentlicht.

1.3 Abwägungsgebot

Mit zunehmender Digitalisierung arbeiten immer mehr Menschen von zu Hause aus, zum Beispiel als Freiberufler, Kreativer und Berater, als Handwerker, Vertriebsmitarbeiter oder Verkäufer auf Online-Plattformen. Während bisher oft zusätzlich zum privaten Haus oder der Wohnung noch ein Büro und vielleicht auch Lagerflächen angemietet wurden, entdecken nun immer mehr Menschen den Vorteil der Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Kombination rechnet sich nicht nur finanziell, sie spart auch Zeit für Wege.

Da die gewerblichen Flächen im Plangebiet „Hirtenstall“ dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, möchte die Stadt Aach im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ und dem Gewerbegebiet „Hirtenstall“ ein Urbanes Gebiet ausweisen, dass die Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht.

Die Stadt Aach wird zusammen mit der KE – Kommunalentwicklung – LEG Baden-Württemberg die Entwicklung, Umlegung und Erschließung und Vermarktung der Flächen in einem konsensuellen Modell zusammen mit den beteiligten Grundstückseigentümern abwickeln.

Die Stadt Aach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Bezug zu übergeordneten Planungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Wohnbereich aus. Schützenswerte Freiraumstrukturen wie Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Im Planbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete, keine Vogelschutzgebiete und auch keine Biotope. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen weist den Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ aus. Da der Schwerpunkt des geplanten Urbanen Gebiets auf dem Wohnen liegt, kann dies als Artverwandte Nutzung gesehen werden. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan rechtfertigt sich aus der schlüssigen Fortentwicklung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet gilt deshalb trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung berichtigt.

1.5 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen dem Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ im Westen und dem Sportgelände. Der Nordrand bildet die Grünzäsur des Streuobstgürtels. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet an das eingeschränkte Gewerbegebiet „Hirtenstall“.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Grün- und Ackerland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur im Gebiet „Längenberg Ost“ soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Bebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich am Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ orientieren und ein Mittelwert zwischen den dort festgesetzten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bilden. Neben der Nutzung des 1. Obergeschosses als Vollgeschoss soll auch der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses möglich sein.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren, werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit Biogas-Energieerzeugung südöstlich des Plangebiets und der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ist mit der für Landwirtschaft typischen Geruchs- und Lärmbelästigungen für die geplante Wohnbebauung zu rechnen. Ferner liegt im Abstand von etwa 80 m zum südöstlichen Rand des Plangebiets ein Sportplatz, und im Abstand von etwa 200 m das Gewerbegebiet „Hirtenstall“ von welchen zu Zeiten der Nutzung ein entsprechender Schallpegel zu erwarten ist. Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind durch entsprechende Gutachten untersucht worden.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Ostseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Auf eine Randeingrünung soll verzichtet werden, da direkt an die Bebauung das Sportgelände angrenzt. Die Eigenart des Plangebietes lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten

Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Überschwemmungsgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

Das Gebiet besitzt aufgrund der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung sowie der entsprechend vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wieder. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders“ und „streng geschützten“ Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden – auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. In die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften werden allgemeine Maßnahmen wie Pflanzungen, Begrünungen und der Umgang mit Regenwasser aufgenommen.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Gebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen als unzulässig auszuschließen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen sollen vor allem Kleingewerbe, Dienstleister und Freiberufler angesiedelt werden. Das Plangebiet eignet sich nicht zur Ansiedelung von produzierendem Gewerbe. Die Betriebe sollen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

3.2 Stellung der Gebäude

Die Hangneigung des Geländes beträgt etwa 7%. Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integrierte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche, um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Damit eine Durchmischung des Urbanen Gebiets garantiert werden kann wird gemäß §6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass je Gebäude eine gewerbliche Fläche errichten muss. Passend zu einer Wohnfläche von 175 m² bzw. 140 m² sollen mindestens 20 % gewerbliche Fläche errichtet werden. Deshalb wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet (MU1) min. 50 m² Geschossfläche und im Urbanen Gebiet (MU2) min. 35 m² Geschossfläche gewerblich genutzt sein müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. Die Kombination von Wohn- und gewerbliche Nutzung wird zwangsweise zur Ausweisung von Schlafräumen im Obergeschoss führen. Dabei bietet es sich an, das zweite Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche zu errichten. Eine entsprechende Wandhöhe soll dies ermöglichen.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Stadt Aach ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden, auch Gebäude mit Flachdach oder Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Firsthöhe dieser Dachformen auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden.

Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur angrenzenden Einfamilienwohnhausbebauung im Plangebiet „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Alle Außen-

wände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite 2,25 m.

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die am Plangebietsrand ausgewiesenen Straßen des Bebauungsplans „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ erschlossen. Diese sind an die Maria-Theresia-Straße angebunden. Diese als Nord-Südachse im Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ angelegte Sammelstraße ist über die Ettenbergstraße an das Ortszentrum und über die Längenbergstraße an die Singenerstraße angebunden. Die Erschließung erfolgt als Wohnstraße, sowie als verkehrsberuhigte Spielstraße. Sie bildet einen Erschließungsring mit einer mittleren Anbindung an die Sammelstraße.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgaräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Fußwege / Feldwege

Die Fußwegverbindung ehem. Flst. Nr. 2012/1 zum Sportplatz wird aufgehoben, da entlang der südlichen Wohnstraße beidseitig ein Fußweg vorgesehen ist, der westlich wieder an das Sportgelände angebunden wird.

Die als Grasweg für Spaziergänger angelegte Verbindung im Bereich der Streuobstwiese mit dem Waldgebiet und dem Sportplatz soll auch an den Spielplatz angeschlossen werden. Zwischen Grundstück 10 und 11 wird der Feldweg Flst. Nr. 1346 an das Straßennetz des Plangebiets „Längenberg Ost“ angebunden. Er wird auch zu fußläufigen Erschließung und zum Unterhalt des Spielplatzes genutzt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit Linienbussen der Südbadenbus GmbH in der Zeit von etwa 5:30 bis 22:00 Uhr betrieben. Die Haltestelle „Aachquelle“ befindet sich in 800 m, die Haltestelle „Gohm“ in 300 m Entfernung von der Plangebietsmitte. Werktags verkehren die Busse der Linie 7366 Engen – Stockach (nur Haltestelle „Aachquelle“) in beiden Richtungen für den Berufsverkehr halbstündlich, ansonsten vor 19:00 Uhr stündlich. Die Busse der Linie 7364 Singen-Stockach (beide Haltestellen) fahren werktags ganztägig vor 19:00 Uhr etwa stündlich in beiden Richtungen.

4.4 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die ländliche Struktur der Stadt Aach und die Entfernung zu den Versorgungszentren in Singen und Engen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert sich an der statistische Erhebung für das Jahr 2004. Diese hat ergeben, dass in der Stadt Aach 2,08 PKW je Wohneinheit bei der Zulassungsstelle gemeldet sind.

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken.

Die Grundstücke sind teilweise über Spielstraßen erschlossen, in denen keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen sind. Die Straße soll gemäß ihrem geplanten Charakter genutzt werden können. Parkende Fahrzeuge behindern hierbei die Funktion. Die statistisch notwendige Zahl von ca. 2 Stellplätzen je Wohneinheit in Aach muß deshalb auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Anfälligkeit der Planung im Hinblick auf schwere Unfälle und Katastrophen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7j / §2 II UVPG).

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Umweltbericht und Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

Die aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über mehrere Kompensationsmaßnahmen.

6. IMMISSIONSCHUTZ

6.1 Schallimmissionen

Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Jud + Heine, Stuttgart wurden die Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Anforderungen von allen Schallemissionen erfüllt werden.

Als Schallemissionen wurden beurteilt:

- Straßenverkehr der Landstraße L 189
- Fläche des Gewerbegebiets Hirtenstall
- Wasserkraftwerk Aach
- Mohrhof
- Sport- und Trainingsplatz SV Aach
- Tennisplatz TC Aach
- Natursportpark Hirtenhof
- Künftig möglicher Bolzplatz lt. B-Plan-Änderung „Sportgelände Ettenberg“

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit, Ton-/Informationshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, Schallpegelmessungen sowie Angaben seitens der Gemeinde und der Betreiber.

Zur Reduktion des Lärms der Waschhalle des südlichen Gewerbebetriebs wird eine Vereinbarung getroffen, die regelt, dass während des Wasch- und des Föhnvorgangs die Tore zu schließen sind. Das Schalldämm-Maß der Tore muss mindestens 10 dB betragen.

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Beurteilungspegel erreicht:

Gewerbe: tags bis 58 dB(A) im MU sowie in der lautesten Nachtstunde bis 43 dB(A) im, Straße: tags bis 49 dB(A) im MU sowie nachts bis 41 dB(A) im MU.

Freizeit: tags innerhalb (mittags) und außerhalb der Ruhezeiten bis 32 dB(A) im MU sowie nachts bis 29 dB(A) im MU.

Sport: durch den Trainingsbetrieb (werktags) tags innerhalb der Ruhezeit (abends) bis 49 dB(A), außerhalb der Ruhezeit bis 47 dB(A) und nachts bis 35 dB(A) im MU, im Spielbetrieb tags bis 61 dB(A) im MU.

Die Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm, der 18. BImSchV und der Freizeitlärmrichtlinie hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

6.2 Geruchsimmissionen

Das Meteorologenbüro iMA, Richter & Röckle, Freiburg hat eine Prognose der Geruchsimmissionen durch die zwei im Umfeld angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe (Mohrhof und Sandbühlhof) ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass die Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet unter dem Immissionswert nach GIRL (10%) liegen. Dabei wurde das vom Umweltministerium herausgegebene Eckpunkte-Papier zugrunde gelegt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Der Entwässerungskanal wird an den Ortskanal angebunden. Die Abwässer werden über den Sammler der Kläranlage Ramsen des Abwasserverbands zugeführt.

7.2 Regenwasserbeseitigung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den Ortskanal angeschlossen.

Die Hanglage und der geologische Schichtaufbau, sowie die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die tiefer liegenden bestehenden Bebauungen sind der Standortwahl und beim Bau von Versickerungsanlagen des Regenwassers zu beachten.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss der Regenwasser-Sammelbehälter mit 5 cbm Volumen und einem zusätzlichen Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

7.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Stadt Aach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Wasser- und Abwassersatzung der Stadt Aach entsprechen.

7.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW“, für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert, für die Gasversorgung von der „Thüga“ und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

7.5 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

8.1 Spielplatzbedarf

Im Bereich des Plangebiets „Längenberg Ost – 4. Teilbereich soll auf etwa 600 m² Fläche ein neuer Spielplatz für das Gesamtgebiet „Längenberg Ost“ errichtet werden.

Für Kleinkinder stehen außerdem auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele.

8.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

8.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Ein Kindergarten, die Grundschule sowie sportliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen und Ladengeschäfte sind in Aach vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Engen, Stockach und Singen.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften – „Längenberg Ost – 4. Teilbereich“.

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

9.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

9.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung berücksichtigt werden.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

10.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)		0,8090 ha	100,00 %
davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	0,6790 ha	83,93 %
	Straßen und Zufahrten	0,0239 ha	2,95 %
	Gehwege	0,0149 ha	1,85 %
	Feldwege	0,0137 ha	1,69 %
	Straßenbegleitgrün	0,0157 ha	1,94 %
	Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	0,0618 ha	7,65 %

10.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	11	1,2	13	2,97	ca. 39 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 13 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 39 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,8090 ha sind dies etwa 48 Einwohner je Hektar.

10.3 Kosten

Die geschätzten voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf etwa:

▪ Kanalisation	ca.	0,00 Euro
▪ Wasserversorgung	ca.	0,00 Euro
▪ Straßen und Gehwege	ca.	0,00 Euro
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	0,00 Euro
▪ Bepflanzungen	ca.	0,00 Euro
	ca.	0,00 Euro

Aach, den 11.02.2019

Bürgermeister:

Planer:
