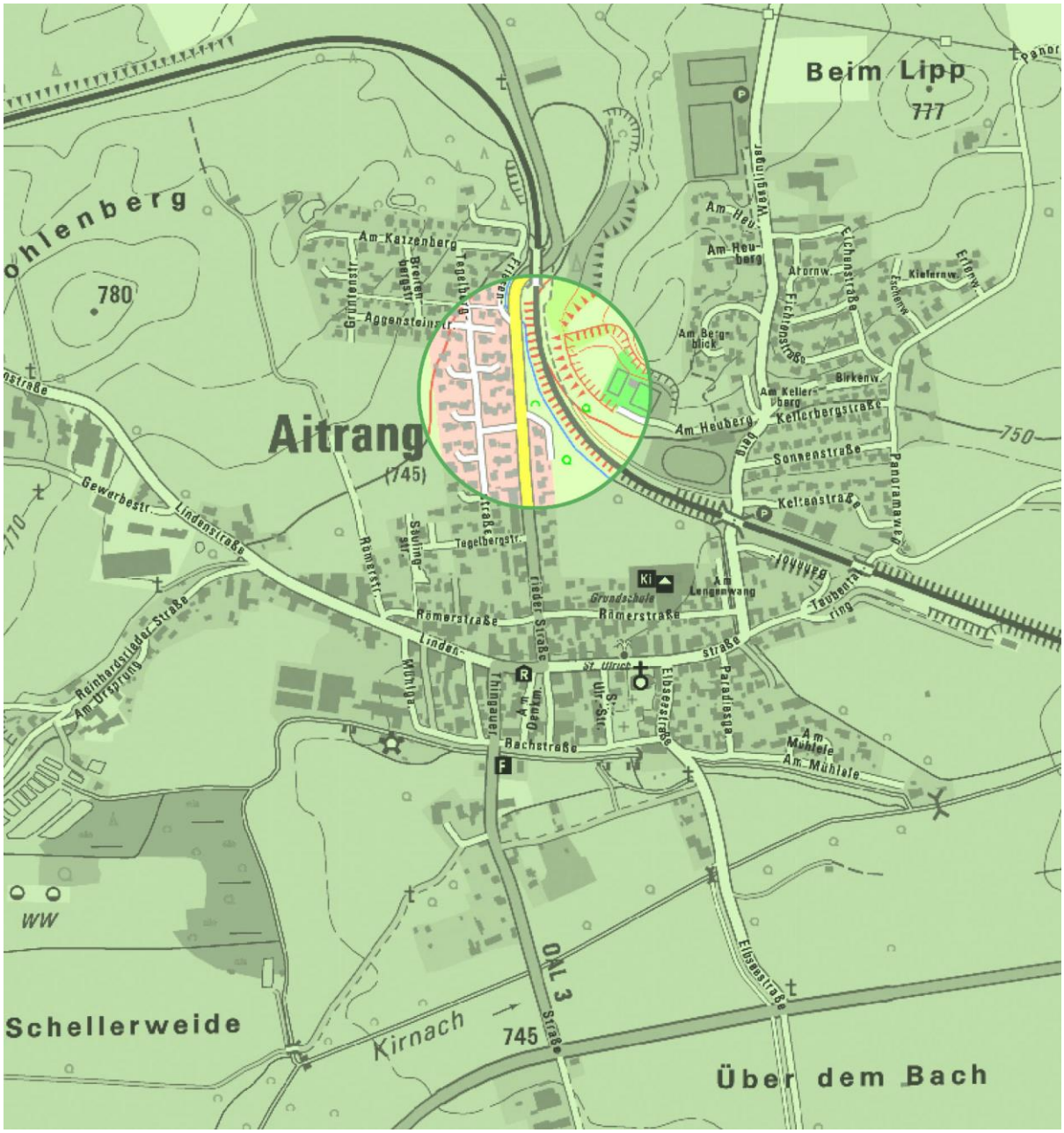
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Aitrang
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Heizhaus"

Entwurf
Fassung 18.11.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-sigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
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)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
6	Hinweise und Zeichenerklärung	16
7	Satzung	24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
9	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	39
1 0	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	46
1 1	Begründung – Sonstiges	47
1 2	Begründung – Bilddokumentation	48
1 3	Verfahrensvermerke	49

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 $SO_{Heizhaus}$

Sonstiges Sondergebiet "Heizhaus"; der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang eines Heizhauses.

Zulässig sind:

- Ein Heizhaus
- Räumlichkeiten zur Unterbringung eines Hack- und Ölkessels
- Räume zur Lagerung von Hackgut
- Räume zur Lagerung von Asche
- Weitere Lagerräume
- Öltankraum
- Räume zur Unterbringung einer Werkstatt
- Ein 4-zugiger Kamin zur Entlüftung
- Nebenräume im Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen (u. a. Personalräume inkl. Küche und Bad; Technik- und Heizungsräume; Abstell- und Büroräume)
- sonstige für den Betrieb der o. a. Nutzungen erforderliche Infrastruktur und Nebenanlagen (u. a. Zufahrten, Stützwand, Steinverbau, Anlieferungsrampen und Stellplätze)

(siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80,überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

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

2.4 GH ..... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Lüftungsanlagen, Kamine, Schornsteine, Antennen etc.). Darüber hinaus wird die Höhe des Schornsteins auf 20,10 m über der geplanten Fertigfußbodenhöhe (FFB) festgelegt.

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

2.6

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.7 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (Heizhaus)" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig

(z. B. Zufahrten; Wege; Stützwand; Steinverbau). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.8

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf dem Grundstück vorrangig über eine unterirdische Rohr-Rigolen-Versickerung im Kiesbett in den Untergrund zu versickern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; ausnahmsweise zulässig ist eine unterirdische Rigole zur gezielten Versickerung von Regenwasser

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

2.12 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauer-

haft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

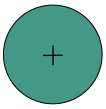
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.15

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume

und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung –PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Für das Bauvorhaben festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

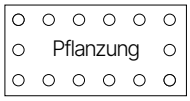
Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17 

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

Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als Eingrünung der Bebauung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" (Ziffer 2.16) zu verwenden. Zusätzlich sind 4 Bäume aus der festgesetzten Pflanzliste innerhalb der Strauchgruppen zu pflanzen. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Es ist auf ausreichend Abstand des Wurzelwerks zu der unterirdischen Rohrrigole zu achten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18

Stützwand zum Hochwasserschutz

Zur Hochwasserabwehr ist eine Stützwand bis 1,20 m über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN erforderlich. Sie ist standsicher und in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB, Nr. 10.2. PlanZV, siehe Planzeichnung)

2.19 FFH .... m ü. NHN

Fertigfußbodenhöhe über NHN

Die Fertigfußbodenhöhe (FFH) ist als Mindestwert festgesetzt und wird an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses gemessen; dieser Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden. Abweichungen nach oben bis zu 0,5 m sind zulässig.

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

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.20 **Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz**

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

2.21

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" der Gemeinde Aitrang.

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

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

3.1 Ausgleichsfläche/-maßnahme zum Artenschutz (Zauneidechse)

Um den durch Umsetzung des Vorhabens verlorengehenden Zauneidechsenlebensraum zu kompensieren, sind spezifische Ersatzhabitate für die Zauneidechse als CEF-Maßnahme auf dem Flurstück-Nr. 172/4 östlich des Plangebiets umzusetzen.

Planskizze

Beschreibung

Anlage von Zauneidechsenhabitaten

Um Beeinträchtigungen mit potenziell auftretenden Zauneidechsen am Bahndamm, östlich des Plangebiets zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen als CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück-Nr. 172/4 (Gemarkung Aitrang) zu ergreifen:

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind auf 1/3 (ca. 150-155 m²) der gesamten Ausgleichsfläche (ca. 460 m²) umzusetzen, der Rest verbleibt als Nahrungshabitat. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist diese im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine Fachperson zu überprüfen.

- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und

Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

- Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Aus-schwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten.
- Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Um die CEF-Maßnahmen ist ein Grasstreifen von 2 m Breite mit zweischüriger Mahd zu pflegen, um geeignete Nahrungshabitate zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen. Das Schneidewerk muss mindestens 8-10 cm Bodenabstand aufweisen, um die Tiere nicht zu töten.

Für weitere Details zur Maßnahmenumsetzung s. Artenschutzrechtlichen Kurzbericht in der Fassung vom 25.06.2025.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Dachform, Fassadengestaltung und -gliederung

Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform sowie der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.

4.2 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Attika angebracht werden. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1

Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(vgl. § 38 WHG sowie Art. 16 BayNatSchG)

5.2

HQ 100

HQ 100; Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses des "Schwellenbachs". Die HQ_{100}-Linie entspricht nicht den öffentlich einsehbaren Hochwassergefahrenflächen des BayernAtlas. Die Gemeinde hat eine Neuberechnung durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH beauftragt. Die Darstellung im Plan entspricht der Neuberechnung mit dem Stand 12.11.2025. Innerhalb des HQ_{100}-Überschwemmungsgebietes sind die in dem Bereich zulässigen baulichen Anlagen und geländeverändernden Maßnahmen, wie z. B. Geländeerhöhungen für Zufahrten, nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Unteren Baurechtsbehörde zulässig. Die Bestimmungen des bayrischen Wassergesetzes (BayWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen. Gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.

Jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedarf zusätzlich zum Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

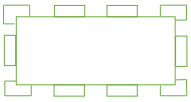
(teilweise inner-, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.3 **D**

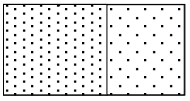
Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

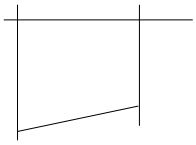
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 f. d. Gebiet "Am Katzenberg" der Gemeinde Aitrang (siehe Planzeichnung)

6.2 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4 178/57

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.5

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.6

Fahrbahnrand; Darstellung des Fahrbahnrandes (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7

Gewässer "Schwellenbach" (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.8 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.9 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

6.10 Natur- und Artenschutz

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

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den privaten Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

6.11 Artenschutz

Der potenziell als Leitstruktur bzw. Jagdhabitat genutzte Bereich entlang des Bachs ist für lichtsensible Fledermausarten der Gattung Myotis und Plecotus als Dunkelkorridor zu erhalten. Hierfür sind die Empfehlungen für die Außenbeleuchtungsplanung zur Begrenzung der Auswirkungen von nächtlichem Kunst-

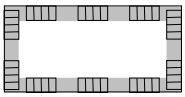
licht auf die Jagdgebiete und Flugrouten von Fledermäusen (Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8, 2019) zu berücksichtigen:

- Eine Beleuchtung Richtung Osten sowie störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx auf umliegende Flächen sollte vermieden werden. Hierfür ist die Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich zu wählen (nicht mehr als die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke).
- Zudem sind voll abgeschirmte (nach unten gerichtete) Leuchten zu verwenden, welche nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.
- Die maximale Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung sollte höchstens bei 3,00 m über der Geländeoberkante liegen.
- Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.

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

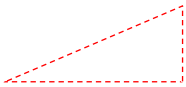
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 25.06.2025

6.12 

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches

- "Altgrasfluren und Gehölze an der Bahnlinie bei Aitrang" (Biotop-Nr. 8129-0070-004 (TF 004) und 8129-0070-006 (TF 006))

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten.

6.13 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.14 Grundwasserdichte Untergeschosse

Dem umwelt- und geotechnischen Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2024 ist zu entnehmen, dass bei den Sondierungen weder Grund- noch Schichtwasser aufgeschlossen wurde. Es ist aber davon auszugehen, dass zumindest temporär diffuses Schichtwasser auftritt. Außerdem ist die vorherrschende Molasse grundsätzlich ein wasserstauender Boden. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

6.15 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder

überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.16 Grundwasser und Drainagen

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

6.17 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Ober-

flächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Grundstücksgestaltung integrierbar. Bei der Grundstücksanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.18 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

6.19 Übernahme der Abstandsflächen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Abstandsflächenübernahme auf das angrenzende Grundstück. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden demnach teilweise auf dem Nachbargrundstück gesichert. Dazu wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger getroffen.

6.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.21 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.22 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand:

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Keller und Tiefgarage sind wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

6.23 Plangenauigkeit

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

6.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Stützmauer-Linie).

7 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aitrang" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.11.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizhaus" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.11.2025 sowie den Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 04.09.2025, welche verbindlich werden.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 04.09.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhe des Vorhabens, die Fassadengliederung und -gestaltung sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungsungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan dient ebenfalls als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heizhaus" wird die Begründung 18.11.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizhaus" der Gemeinde Aitrang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aitrang, den .....

.....
(Herr Bürgermeister Hailand)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.1.2 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Hauptortes Aitrang, östlich der "Friesenriederstraße".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Westen durch die "Friesenrieder Straße", sowie südlich als auch westlich im Anschluss zur "Friesenrieder Straße" durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an dem Gewässer "Schwellenbach" an. Direkt angrenzend an das Gewässer befindet sich die Bahnstrecke "Buchloe – Lindau".

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 178/57, welches eine Größe von insgesamt 0,13 ha aufweist.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

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

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches lässt sich in 2 wesentliche Bestandsteile gliedern. Im westlichen Bereich nahe der Straße befindet sich ein Höhensprung im Gelände, welcher eine Höhendifferenz von ca. 1-1,5m erzeugt. Nach dieser markanten Kante im Gelände ist die Topografie nahezu eben, fällt jedoch leicht in Richtung Osten ab.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Wesentliches Erfordernis und Ziel der Planung ist die Sicherung der Wärmeversorgung der Gemeinde Aitrang durch die Errichtung eines Heizhauses. Diese Planung ermöglicht den Aufbau eines Nahwärmenetztes, welches verschiedene Vorteile besitzt. Die nennenswertesten sind dabei eine effizientere Energieausnutzung aufgrund von kurzen Transportwegen oder der mögliche Einsatz von erneuerbaren Energien durch die Verwendung von regenerativen Energiequellen wie Holzhackschnitzeln. Des Weiteren bietet die Energieversorgung über ein Nahwärmenetz wirtschaftliche Vorteile für die Anwohner, da die Preise für Nahwärme oft langfristig stabiler als die für fossile Brennstoffe sind, da sie weniger von globalen Marktpreisschwankungen betroffen sind.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

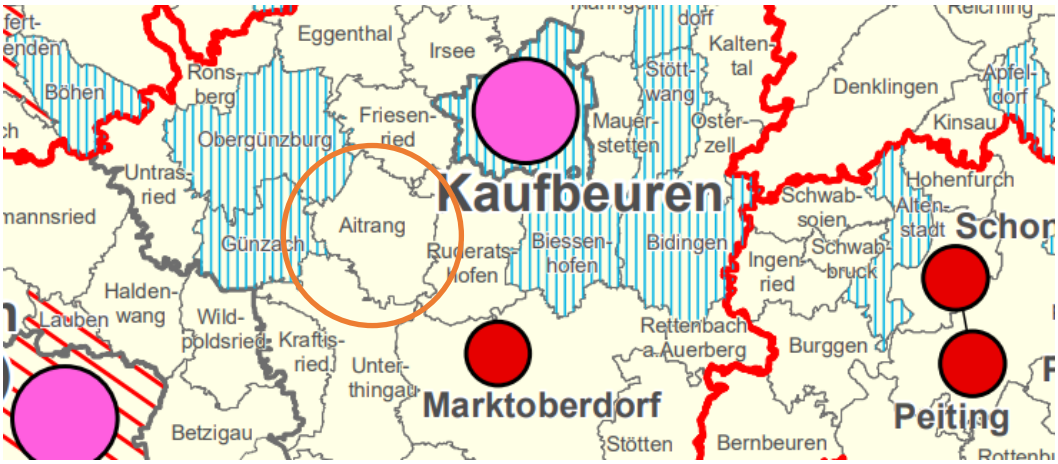
Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 7.2.3.1.1 Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 7.2.4.1.2 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 7.2.4.1.3 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- 7.2.4.1.4 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

8.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum

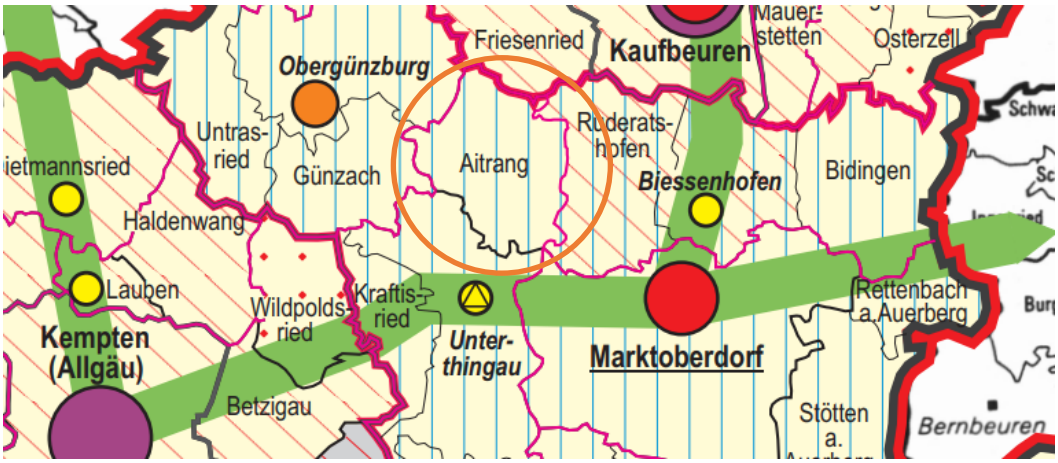


8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 — In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B I 1.1 — Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 — Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B IV 3.1.2 — Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

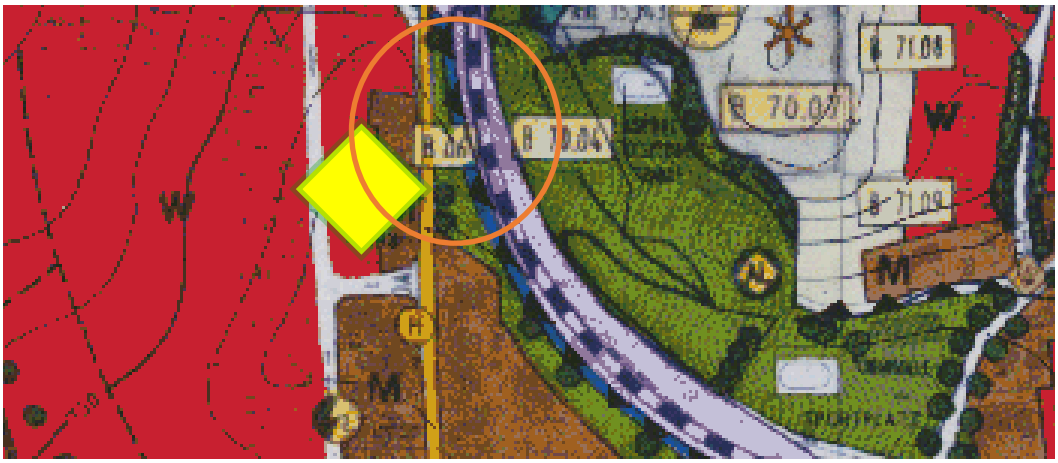
8.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll



8.2.3.6 Die Gemeinde Aitrang verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Öffentliche Grünflächen" dargestellt.

Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

8.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Öffentliche Grünfläche"



8.2.3.8 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

8.2.3.9 Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) "Zugunglück". Das Denkmal befindet südlich angrenzend an den Geltungsbereich und bleibt in seiner Substanz, Lage und Wirkung vollständig unberührt und wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die bauliche Ausführung

berücksichtigt den würdigen Charakter des Gedenkortes und wahrt dessen Sichtbeziehungen. Ziel ist eine funktionale Ergänzung der Infrastruktur, ohne den erinnerungskulturellen Wert des Denkmals zu mindern.

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

8.2.3.11 Die innerhalb des Gemeindegebietes eingetragenen Denkmäler sind in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuelle Liste kann bei der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) eingesehen werden.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Der Standort für das geplante Heizhaus wurde von der Gemeinde nach Abwägung fachlicher, städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Gesichtspunkte ausgewählt. Fachlich entscheidend war die Nähe zur versorgenden Infrastruktur, um eine effiziente Wärmeverteilung mit möglichst geringen Leitungsverlusten zu ermöglichen. Zudem ist die technische Erschließung des Standorts gewährleistet, sowohl im Hinblick auf die Anbindung an das Versorgungsnetz als auch für Bau und Wartung. Auch die Verfügbarkeit der Fläche – insbesondere die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers – spielte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine wichtige Rolle.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Bereich als arrondierter Teil des Siedlungsgefüges verstanden. Die Fläche ist durch Bahngleise, ein angrenzendes Gewässer und ihre besondere Form räumlich klar gefasst und dem klassischen Außenbereich nicht zugänglich. Daher wird die Maßnahme als Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne einer flächenverträglichen Ergänzung bestehender Infrastrukturen gewertet.

Insgesamt wird der Standort aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich geeignet und technisch sinnvoll bewertet.

8.2.4.2 Der gewählte Standort eignet sich besonders gut für die Umsetzung eines Heizhauses. Betrachtet man die im Vorfeld erstellten Gutachten wie beispielsweise das Schallschutzgutachten (Müller BBM, Bericht Nr. M178878/01, Fassung vom 29.08.2024) oder den Umwelt- und Geotechnischen Bericht (fm geotechnik, Projekt Nr. A2401019, Fassung vom 26.03.2024) wird anhand der dort ausgearbeiteten Ergebnisse deutlich, dass es keine Widersprüche gegen die Standortswahl gibt. Die betroffene Fläche ist aufgrund ihrer Lage zwischen Bahngleisen, einem angrenzenden Gewässer sowie ihrer spezifischen Zuschnittform räumlich klar abgegrenzt und funktional nicht dem typischen Außenbereich zuzurechnen.

8.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen vom Eisenbahn-Bundesamt auf die Betroffenheit des Flurstücks hingewiesen, das Betriebsanlagen der Eisenbahn darstellt und somit dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt (§ 18 AEG) sowie dem

Fachplanungsvorrang (§ 38 BauGB) unterliegt; da eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG derzeit noch nicht erfolgt ist, wurde der Planung zunächst widersprochen. Inzwischen wurde allerdings ein Freistellungsantrag eingereicht und entsprechend bewilligt. Vom Wasserwirtschaftsamt wurde im Besonderen auf die hochwasserbezogene Gefährdungslage des Baugrundstücks hingewiesen, da bei Ereignissen oberhalb HQ_{100} mit Ausuferungen des Schwellenbachs zu rechnen ist und das Gebiet daher in Anlehnung an § 78b WHG als Risikobereich eingestuft werden kann. In solchen Bereichen ist der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten und abzuwägen. Der Bereich des HQ_{100} hat sich im Verlauf der Planung verändert, da durch die Gemeinde Aitrang im Zuge der Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen eine Neuberechnung durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH beauftragt wurde (Stand 12.11.2025). Dadurch befindet sich nun ein größerer Teil des überplanten Grundstücks als zuvor innerhalb des HQ_{100}-Gefahrenbereichs. Der betroffene Bereich beschränkt sich allerdings auf die südöstliche Ecke des Grundstücks, auf dem keine Bauwerke geplant sind. In diesem Bereich sind lediglich die Zufahrt sowie Stellplätze geplant. Das geplante Heizhaus befindet sich nicht innerhalb des Überschwemmungsbereichs.

8.2.4.4 Bereiche des Vorhabens befinden sich innerhalb des HQ_{100}-Bereiches der östlich angrenzenden "Schwellenbach". Daher sind die Belange der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Planung zu berücksichtigen. Der Bereich des HQ_{100} betrifft dabei ausschließlich Teilabschnitte im Süden des Plangebiets und tangiert deshalb nicht das zu bauende Heizhaus.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 Satz 1 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. In Bezug auf die vorliegende Änderung sind die unter Punkt 1 und 2 des § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" wird darauf geachtet, dass durch eine durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Hochwassergefahr ausgeschlossen werden kann. Hierbei werden – sofern notwendig – auch Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses umgesetzt oder auf die

Schaffung von Versickerungsflächen bzw. Regenrückhalteräume zurückgegriffen. Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ersichtlich ist, sind keine Gebäude oder sonstige Bauten im HQ_{100}-Bereich vorgesehen, sodass das Retentionsvolumen keine Einschränkung erfährt. Lediglich die Zufahrt sowie ein Stellplatz befinden sich innerhalb des HQ_{100}-Bereichs. Diese werden mit Versickerungsfähigen Belägen gestaltet um den Verlust der Versickerungsleistung so gering wie möglich zu halten.

8.2.4.5 Aufgrund der Einstufung als Risikobereich gemäß § 78b WHG wurde durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH eine Bewertung der Gefährdungslage der geplanten Heizzentrale sowie der Risiken für Leben und Gesundheit erstellt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

1. Gefährdungslage

Die geplante Heizzentrale befindet sich an einem Standort außerhalb des Überschwemmungsgebiets, das jedoch von allen Seiten umschlossen wird. Im Bereich des Gebäudes wurde eine Wasserspiegellage zwischen 748,02 m NHN und 747,82 m NHN ermittelt.

Der Schwellenbach tritt nördlich der geplanten Bebauung über die Ufer. Das Wasser fließt über die Friesenrieder Straße und den südlich der Heizzentrale verlaufenden Weg wieder zurück in den Schwellenbach. An der südwestlichen Ecke der geplanten Einfahrt liegt der Wasserspiegel bei 747,55 m NHN und fällt nach Osten hin ab. Bei der Planung der Zufahrt ist darauf zu achten, dass kein Fließweg zum Gebäude entsteht.

Die geplante Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) beträgt 747,50 m NHN. Gegenüber dem Urgelände ist lediglich eine Abgrabung im Bereich der Zufahrt an der Südseite vorgesehen. Das Gelände östlich des Gebäudes bleibt auf gleicher Höhe bzw. wird angefüllt, sodass hier beim HQ_{100} keine Gefährdung besteht.

Das Gebäude ist somit beim HQ_{100} nur knapp nicht gefährdet; es müssen jedoch die unter Punkt 2 genannten Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Zudem ist das Treppenhaus so auszuführen, dass auch beim HQ_{extrem} kein Wasser eindringen kann.

2. Gefahren für Leben und Gesundheit

Die geplante Heizzentrale verfügt über ein Kellergeschoss mit einer Tiefe von ca. 5 m, das lediglich über einen Ausgang (Treppenhaus) erreichbar ist.

Sollte im Hochwasserfall Wasser in das Gebäude eindringen, kann der Keller sehr schnell geflutet werden. Zusätzliche Gefährdungen könnten durch wassergefährdende Stoffe entstehen.

Eine potenzielle Gefährdung tritt erst bei selteneren Ereignissen als dem HQ_{100} ein. Es wird empfohlen, an der südlichen Gebäudeseite entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, z. B. Balken zum Verschließen der Öffnungen im Extremfall.

3. Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation

Für den Schwellenbach wurde eine Ausbauvariante konzipiert, deren Umsetzung auch nach dem Bau der Heizzentrale möglich ist. Diese wurde mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Es wird eine Vereinbarung über die anfallenden Mehrkosten zwischen Gemeinde und Heizzentrale getroffen.

Die Höhenlage der Straße auf der Südseite bleibt unverändert, sodass weiterhin ein Abfluss von Hochwasser sowie Niederschlags- und Hangwasser Richtung Schwellenbach erfolgen kann. Durch die Baumaßnahme geht kein Retentionsvolumen verloren und es entsteht keine Verschlechterung für Dritte.

4. Sachschäden am geplanten Objekt

Das Kellergeschoss ist ein zentraler Bestandteil der Heizzentrale. Sollte dieses geflutet werden, sind erhebliche Sachschäden zu erwarten. Es sind daher ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen (s. Punkt 2).

5. Sekundäre Schäden und gesellschaftliche Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme geht kein Retentionsvolumen verloren und es entsteht keine Verschlechterung für Dritte. Der Ausbau des Schwellenbachs ist weiterhin möglich. Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in das Gewässer gelangen.

6. Abschließende Bewertung und Vorsorgemaßnahmen

Die Ergebnisse der aktuellen Gefährdungsbewertung sind in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Das Kellergeschoss sollte als weiße Wanne ausgeführt werden.

Öffnungen im Kellergeschoss und Erdgeschoss sind so auszuführen, dass mindestens für die unter Punkt 1 genannten Wasserspiegellagen kein Wasser in das Gebäude eindringen kann.

8.2.4.6 Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Ziel der Planung ist darüber hinaus die Umsetzung eines Heizhauses, ohne dadurch die landschaftlich und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

8.2.4.7 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

8.2.4.8 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche ist durch Bahngleise, ein angrenzendes Gewässer und ihre besondere Form räumlich klar gefasst und dem klassischen Außenbereich nicht zugänglich.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Heizhaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Zulässig sind das Heizhaus selbst sowie Räumlichkeiten zur Unterbringung eines Hack- und Ölkessels, Lagerräume für Hackgut und Asche sowie weitere Lagerflächen. Ebenfalls enthalten sind ein Öltankraum, Werkstatträume, ein vierzügiger Kamin zur Entlüftung sowie Nebenräume, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, wie Personalräume mit Küche und Bad, Technik- und Heizungsräume, Abstellräume und ein Büro. Darüber hinaus umfasst die Zulässigkeit sämtliche für den Betrieb der genannten Anlagen notwendigen Infrastruktur- und Nebenanlagen, darunter Zufahrten, Stützwände, Steinverbau, Anlieferungsrampen sowie Stellplätze.

8.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene

Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 ist so gewählt, damit das Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfüllt werden kann. Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass einerseits die Errichtung des Heizhauses entsprechend dem VEP erfolgen kann, andererseits wird hierdurch einer potenziellen städtebaulichen Fehlentwicklung durch übermäßige Bebauung entgegengewirkt
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Schuppen, etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze und Zufahrten, um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

  Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z. B. aus.
- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar
- Die Festsetzung zur Höhe von Schornsteinen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und berechnet sich aus dem Gutachten zur Luftreinhaltung. Diese Höhe wurde so gewählt, dass einerseits die erforderlichen technischen und umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt werden und andererseits städtebauliche Belange berücksichtigt sind. Durch die angepasste Schornsteinhöhe wird eine angemessene Einbindung des Bauwerks in das Ortsbild sichergestellt, negative visuelle Auswirkungen auf die Umgebung werden minimiert, und das Erscheinungsbild bleibt verträglich zur umgebenden Bebauung und Landschaft.

8.2.5.3 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgeht, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

8.2.5.4 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Anlagen getroffen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Lagerflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

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

8.2.5.6 Die Festsetzung einer Stützwand zum Hochwasserschutz ist notwendig, um das Überflutungsrisiko zu minimieren.

8.2.5.7 Die Fertigfußbodenhöhe wurde festgesetzt, um sicherzustellen, dass das Gebäude dauerhaft vor Hochwasser und Oberflächenabfluss geschützt ist. Sie darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation errichtet. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst 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.

8.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über eine südliche Zufahrt auf Fl.-Nr. 170/2 an das Verkehrsnetz angebunden.

8.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die Straße ist die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.2.7.3 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch den Vorhabenträger vorgenommen.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.8.1 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten mit einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm durchgeführt (Müller BBM, Bericht Nr. M178878/01, Fassung vom 29.08.2024).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten eingehalten werden können und somit die schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben erfüllt werden.

Die durch die Nahwärmezentrale einschließlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs verursachten kurzzeitigen Geräuschspitzen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Maximalmalpegel der TA Lärm.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Immissionen beim Betrieb der Anlage sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art hinsichtlich der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

8.2.8.2 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Luftreinhaltung mit Schornsteinhöhenberechnung für die beiden Hackschnitzelkessel und die beiden Ölkessel durchgeführt (Müller BBM, Bericht Nr. M178683/01, Fassung vom 25.04.2025).

Die nach TA Luft 2021 erforderliche Bauhöhe des Schornsteins beträgt für den vierzügigen Kamin 18,8 m über Grund. Dies wird entsprechend der vorliegenden Planung eingehalten.

Die von den Hackschnitzelkessel sowie den Ölkessel freigesetzten Emissionsmassenströme unterschreiten deutlich den jeweiligen Bagatellmassenstrom der TA Luft 2021. Damit ist für diese Luftschadstoffe eine Betrachtung von Immissionskenngrößen nach TA Luft nicht erforderlich.

8.2.8.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden sowie gemäß Umwelt und Geotechnischem Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2024 keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

8.2.9 Wasserwirtschaft

8.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.9.3 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bo-

denbeschaffenheit möglich ist, 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 in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

8.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.2.9.5 Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser/Schichtwasser angetroffen. Jedoch war der Moränenkies im Übergangsbereich zur Molasse stark feucht, so dass anzunehmen ist, dass zumindest temporär Schichtwasser auftritt. (vgl. Umwelt- und geotechnischer Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2025. Den Bauherren wird daher empfohlen die Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.

8.2.10 Geologie

8.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9 Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

9.1.1 Umweltprüfung

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Heizhaus" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Heizhaus" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme

9.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die vorhandene Bebauung entlang der Friesenriederstraße in Aitrang. Der Geltungsbereich von etwa 0,13 ha umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 178/57 der Gemarkung Aitrang. Unmittelbar östlich grenzt der Schwellenbach an das Plangebiet an. Östlich des Bachs verläuft die Bahnlinie Buchloe-Lindau sowie ein kleiner, gut besonnter Hang mit Gehölzstrukturen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Wohnbebauung der Ortschaft Aitrang. Im Westen des Plangebiets verläuft angrenzend die Friesenrieder Straße. Im Norden des Geltungsbereichs und östlich der Bahnlinie liegen z. T. extensiv genutzte Grünlandflächen sowie Gehölz- und Waldstrukturen. Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als intensive Grünlandfläche genutzt.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche intensiv genutzt Wiesenfläche. Auf der Fläche befinden sich zur Straße hin drei Fichten (Picea abies). Artenschutzrechtlich relevante Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Verkehrswegen umgeben

und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ausgeprägt ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Oktober 2024 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.06.2025). Dabei konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet sporadisch von ubiquitären Vogelarten zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Die angrenzenden Gehölze stellen gute Bruthabitate für ubiquitäre Zweig- und Höhlenbrüter dar und können gemeinsam mit dem Schwellenbach als Leitstruktur für verschiedene Fledermausarten dienen. Das Plangebiet stellt außerdem ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Habitatstrukturen für Amphibien befinden sich nicht im Plangebiet. Der angrenzende Bach bietet jedoch Potenzial als Lebensraum für z.B. Laubfrosch oder Kreuzkröte. Das Plangebiet bietet ebenfalls keine Habitatstrukturen für Reptilien, jedoch bestehen am östlich angrenzenden Bahndamm zahlreiche Lebensraumstrukturen für die streng geschützte Zauneidechse. Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind habitatbedingt auszuschließen.

Die Teilflächen des angrenzenden Biotops ("Altgrasfluren und Gehölze an der Bahnlinie bei Aitrang", Nrn. 8129-0070-006 und 8129-0070-004) im Osten stellen Flächen mit „regional bedeutsamen Lebensräumen“ des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) dar. Der angrenzende Schwellenbach stellt einen wichtigen vernetzenden Lebensraumkorridor das.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die nächste Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops liegen etwa 15 und 45 m östlich des überplanten Gebietes. Es handelt sich dabei um Teilflächen des Biotops "Altgrasfluren und Gehölze an der Bahnlinie bei Aitrang" mit der Nr. 8129-0070-006 und 8129-0070-004. Weitere Teilflächen des Biotops liegen östlicher und im Nordosten. Eine Teilfläche des Biotops "Hecken nordwestlich Aitrang" mit der Nr. 8129-0062-001 befindet sich ca. 280 m nördlich des Plangebiets.

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit Iller-Lech-Jungmoränenregion und zählt zur geologische Haupteinheit der würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen, z.T mit Vorstoßschotter. Die vorherrschenden Bodenformen sind Bodenkomplexe der kalkhaltigen und kalkgründigen Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden, vorherrschend aus Flusslehm, -ton oder -mergel über carbonathaltigem sandigen Flusskies. Das überplante Gebiet befindet sich außerdem in der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen und zeichnet sich durch unterschiedlich sandigen, schluffigen oder tonigen Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im Wechsel, zum Teil konglomeriert aus.

Gemäß dem umwelt- und geotechnischen Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2025 kann von folgender Schichtenfolge ausgegangen werden:

- Mutterboden (Quartär: Holozän)
- Talkies (Quartär: Holozän)
- Moränenkies (Quartär: Pleistozän)
- Molasse (Tertiär)

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Schichten können dem umwelt – und geotechnischen Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2025 entnommen werden.

Das Plangebiet ist zum aktuellen Zeitpunkt unversiegelt und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. In der Reichsbodenschätzung werden für die Fläche keine Grünlandzahlen angegeben. In den angrenzenden Flächen liegen die Werte zwischen 58 und 67 und entsprechend damit einer mittleren bis hohen (3-4) Ertragsfähigkeit. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle der angrenzenden Flächen wird mit hoch (4) bewertet, ebenso das Retentionsvermögen. Ein besonderes Standortpotenzial für natürliche Vegetation ist nicht erkennbar. Somit liegt die Gesamtbewertung der angrenzenden Flächen bei hoch (4). Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet einer ähnlichen Bewertung unterliegt.

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

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Schwellenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Das Baugrundstück ist in geringen Teilen von hundertjährigen Hochwässern (HQ100) des Schwellenbach betroffen und wird daher in Anlehnung an § 78b WHG als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten angesehen. Im Zuge der Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen wurde durch die Gemeinde Aitrang eine Neuberechnung der Hochwassersituation durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH beauftragt (Stand 12.11.2025). Dadurch hat sich der Bereich des HQ100 im Verlauf der Planung verändert und es befindet sich nun ein größerer Teil des überplanten Grundstücks als zuvor innerhalb des HQ100-Gefahrenbereichs.

Laut Umwelt- und geotechnischem Bericht der fm geotechnik vom 26.03.2024 wurde bei den Untersuchungen kein flächiges Grundwasser aufgeschlossen. Jedoch ist von temporär auftretendem Schichtwasser über den Molasseböden auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Östlich in ca. 480 m Entfernung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet "Ruderatshofen".

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

Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Bestandsbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung

bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das Gebiet wird im Westen von der Friesenriederstraße und im Osten von der Bahnstrecke Buchloe - Lindau begrenzt, wodurch es im Gebiet zu Belastungen mit beispielsweise $C0_2$, Feinstaub oder Stickoxiden kommen kann. Insgesamt ist aufgrund der Lage dennoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört zum Einflussbereich der Lech-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Durch die intensive Nutzung der Fläche ist diese strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Westen und Süden schließt der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung bzw. an die angrenzende Straße an und ist auch von dort gut einsehbar.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff in diesem Bereich als gering einzustufen. Nach Umsetzung des Vorhabens wird jedoch ein Bereich des Bahndamms, welcher im Osten außerhalb des Plangebiets liegt, verschattet. Um potenziell vorkommende Zauneidechsen nicht zu beeinträchtigen und das Eintreten des Störungsverbotes zu vermeiden, müssen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Diese werden in den Festsetzungen unter Ziffer 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)" aufgeführt. Die genauen Details sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 25.06.2025 zu entnehmen.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im Zuge einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG mit vorgezogenem Stickstoffgutachten der MüllerBBM vom 13.05.2025 wurde geprüft ob durch das geplante Vorhaben die angrenzenden stickstoffsensiblen Biotope beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung konnte jedoch aufgrund der geringen Stickstoffdeposition ausgeschlossen werden.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen in Teilen verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

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

Durch die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisation zugeleitet und in der Kläranlage nach dem Stand der Technik gereinigt.

Durch die Neuberechnung des HQ100 hat sich der Bereich des vBP der innerhalb des HQ100-Bereiches liegt vergrößert. Der betroffene Bereich beschränkt sich allerdings auf die südöstliche Ecke des Grundstücks, auf dem keine Bauwerke geplant sind. In diesem Bereich sind lediglich die Zufahrt sowie Stellplätze geplant. Das geplante Heizhaus befindet sich nicht innerhalb des Überschwemmungsbereichs. Dennoch wurden sowohl VEP als auch vBP der veränderten Situation angepasst.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die hochwasserbezogene Gefährdungslage des Baugrundstückes hingewiesen, da bei Ereignissen oberhalb HQ100 mit Ausuferungen des Schwellenbachs zu rechnen ist und das Gebiet daher in Anlehnung an § 78b WHG als Risikobereich eingestuft werden kann. In solchen Bereichen ist der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten und abzuwägen. Dies erfolgt unter Ziffer 8.2.4.5.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

9.2.3.2 Im nördlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.

9.2.3.3 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z. B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

9.2.3.4 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf dem privaten Baugrundstück wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

9.2.3.5 Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrang sind die Bäume entlang der Friesenriederstraße zu erhalten bzw. die bereits entfernten Bäume sind neu zu pflanzen. Dementsprechend wurden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt und die fehlenden Bäume als zu pflanzen festgesetzt.

9.2.3.6 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig

9.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

9.2.3.9 Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

9.2.3.10 Durch die Festsetzung, dass pro zwei offene Stellplätze auf dem privaten Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung der bebauten Fläche sowie eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für verschiedene Tierarten gewährleistet.

9.2.3.11 Entlang der Nordseite der Bebauung ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Pflanzung festgesetzt. Hier sind heckenartige Strauchgruppen sowie 4 Bäume zu pflanzen. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Dadurch wird eine angemessene Eingrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

9.2.3.12 Um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken sowie ein dem Standort entsprechendes natürliches Arteninventar als Nahrungsquelle für zahlreiche Insekten zu schaffen, dürfen in der freien Natur nur gebietsheimische Gehölze und Saatgut ausgebracht werden.

9.2.3.13 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

9.2.3.14 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,00 m verwendet werden dürfen. Eine Beleuchtung Richtung Osten sollte vermieden werden, da sich hier entlang der Schwellenbach Leitstrukturen und Jagdhabitate von Fledermäusen befinden.

9.2.3.15 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Gelände sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.

10 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

10.1.1.2 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglich und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

10.1.2 Werbeanlagen

10.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für Werbeanlagen an der Gebäudefassade getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

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.

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,13 ha

11.2.1.2 Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan: 0,13ha

11.2.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserverband Aitrang-Ruderatshofen

11.2.2.2 Wasserversorgung: Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Aitrang

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: LEW Verteilnetze GmbH

Blick von Norden nach Süden auf das Plangebiet

Blick auf das Denkmal und die Erschließungsstraße

Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet

13 Verfahrensvermerke

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

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Aitrang, den ....
(Herr Bürgermeister Hailand)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizhaus" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aitrang, den ....

(Herr Bürgermeister Hailand)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizhaus" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aitrang, den ....

(Herr Bürgermeister Hailand)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 18.11.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	Selina Löscher
Landschaftsplanung	Amelie Flinspach
Artenschutz	Johanna Weiß

Verfasser:

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

(i.A. Selina Löscher)

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