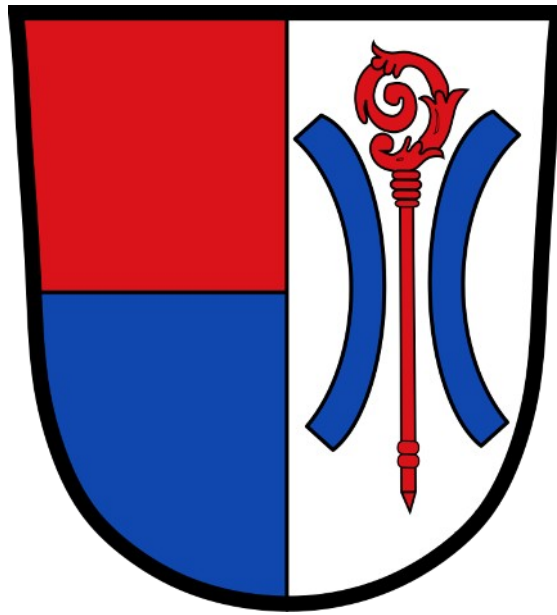


Gemeinde Aitrang
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Hofmanns Feld, 1. Änderung“

gemäß §13 BauGB

Entwurf

i.d.F. vom 04.07.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung – Änderung der Ausgleichsflächen
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber:	
Gemeinde Aitrang Lindenstraße 30 87648 Aitrang	Tel.: 08343.218 Fax: 08343.1308
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20
Planung Ausgleich und Umweltbericht:	
Planungsbüro für FreiraumGestaltung und LandschaftsEntwicklung Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger Lindenstraße 13a 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.41697

Satzung der Gemeinde Aitrang für den Bebauungsplan „Hofmanns Feld, 1. Änderung“ gemäß §13 BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Aitrang folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke am Witzelgraben mit der Fl.-Nr. 587, 587/4, 587/5, 590/3 und 602/2, Gemarkung Huttenwang, mit insgesamt ca. 1,67 ha.

Die genaue Lage und Größe ist dem geänderten Ausgleichsflächenplan (neue Anlage 2) zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, dem ergänzten Umweltbericht und der Neufassung der Anlage 2 des Ausgleichsflächenplans.

§ 3 Änderungen der ökologischen Ausgleichsflächen

- 3.1 Die Ausgleichsflächen werden durch die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) markiert. Der Gewässerflächenanteil (gem. Wasserrechtsverfahren Ausbauplanung Witzelgraben) ist nicht Bestandteil der Kompensationsfläche.
- 3.2 Im Textteil wird III B 7.9 der Satzung wie folgt neu formuliert:
Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 4.583 m² und wird im Bereich des renaturierten Witzelgrabens bei Neuenried nachgewiesen durch Anlage eines beidseitigen Hochstaudensaums entlang der Ufer, Schaffung von Uferbegleitgehölzflächen sowie Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (siehe Planzeichnung).

Fl.-Nr.: 587/5, 602/2, jeweils Teilflächen, Gemeinde und Gemarkung Aitrang

Flächengröße: 4.583 m²

Herstellungsmaßnahmen:

Hochstaudensaume und artenreiche Extensivwiese:

Abtrag des anstehenden Wurzelhorizontes, Ansaat mit den jeweils entsprechenden Saatgutmischungen

Gewässerbegleitgehölze:

Gründung mit Zwischenansaat, Pflanzung der Gehölze gem. Artenlisten und Pflanzhinweisen unter „Hinweise“, Kap. 1.4.2 und 1.4.3.

Es ist ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden und per Zertifikat nachzuweisen.

Vor dem Beginn der jeweiligen Pflanzmaßnahmen ist Kontakt aufzunehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ostallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist von Beginn an eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Das Entwicklungskonzept für die gegenständlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde eng abgestimmt auf das Gesamtkonzept der gewässerökologischen Aufwertung des Witzelgrabens. Je nachdem, wie sich die gewässerökologische Verlagerungsdynamik des renaturierten Bachlaufs entwickeln wird, können sich die einzelnen Flächentypen im Laufe der Jahre etwas verschieben, was jedoch vollständig dem ökologischen Gesamtkonzept entsprechen würde.

- 3.3 Anlage 2 zur Planzeichnung (Ökologische Ausgleichsfläche „Witzelgraben“) i.d.F. vom 07.07.2014 (Datum „Mai 14“) wird ersetzt durch die Planzeichnung „Änderung der Ausgleichsflächen“ der gegenständlichen 1. Änderung.
- 3.4 Im Umweltbericht wird Punkt 4.3 wie folgt geändert:
- Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 4.583 m² und wird in den Begleitflächen des verlegten und renaturierten „Witzelgraben“ bei Neuenried (siehe Anlage 2 zur Planzeichnung) realisiert. Das Bachbett selbst des neugeschaffenen Bachlaufs (im Querschnitt zwischen Uferoberkante und Uferoberkante) wurde bereits im Rahmen einer Förderung des Wasserwirtschaftsamtes umgesetzt. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungs-/Grünordnungsplan umfassen folgende Teilflächen: Uferkrautsaum (mind. 3,0 m breit), Gewässerbegleitgehölze, artenreiche Extensivwiese.
- 3.5 Die Festsetzungen durch Planzeichnung und Text des Bebauungsplanes „Hofmanns Feld“, i.d.F. vom 07.07.2014, bleiben im Übrigen bestehen.

§ 4 Flächen für das Ökokonto

- 4.1 Im Bereich der grün umrandeten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden Flächen (1.579 m²) für das Ökokonto der Gemeinde Aitrang bereitgestellt (Erweiterung der artenreichen Extensivwiese, s.o.).

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hofmanns Feld, 1. Änderung“ bestehend aus der Satzung und der Begründung in der Fassung vom __. __.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes „Hofmanns Feld“ bestehen.

Aitrang, den

Michael Hailand, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Ausgleichsflächenplanes

1. Anlass

Derzeit saniert die Gemeinde Aitrang den Witzelgraben. Im Zuge der Abstimmungen mit dem dem WWA wird die Uferböschung am Bachlauf im Rahmen der RZWas-Förderung umgesetzt. Außerhalb liegende Flächen werden als Ausgleichsflächen gestaltet. Im bestehenden Bebauungsplan „Hofmanns Feld“ ist diese Aufteilung der Maßnahmen noch nicht enthalten. Es bedarf deshalb einer Änderung der Ausgleichsflächen, die über ein vereinfachtes Verfahren erfolgen kann.

(Planunterlagen zum Bebauungsplan, i.d.F. vom 07.07.2014, Inkraft getreten am 9.7.2014, erstellt durch Roland Zanker, Dipl.-Ing. (FH), vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf, Biessenhofen (Städtebaulicher Teil) und Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Freie LandschaftsArchitektin bdla, Planungsbüro für FreiraumGestaltung und LandschaftsEntwicklung, Kaufbeuren.)

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt östlich des Aitranger Gemeindeteils Neuenried und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke am Witzelgraben mit der Fl.-Nr. 587, 587/4, 587/5, 590/3 und 602/2, Gemarkung Huttenwang, mit insgesamt ca. 1,67 ha. Gegenüber der Planaufstellung 2014 wurden zwischenzeitlich von der Fl.-Nr. 587 die neuen Flurnummern 587/4 und 587/5 abgemarkt.

Die räumliche Betroffenheit durch die Änderungen beschränkt sich auf die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan. Der Geltungsbereich der städtebaulichen Regelungen des zugrundeliegenden Planes betrifft die Bebauung nördlich der Römerstraße im Ort Aitrang. Diese werden nicht geändert.

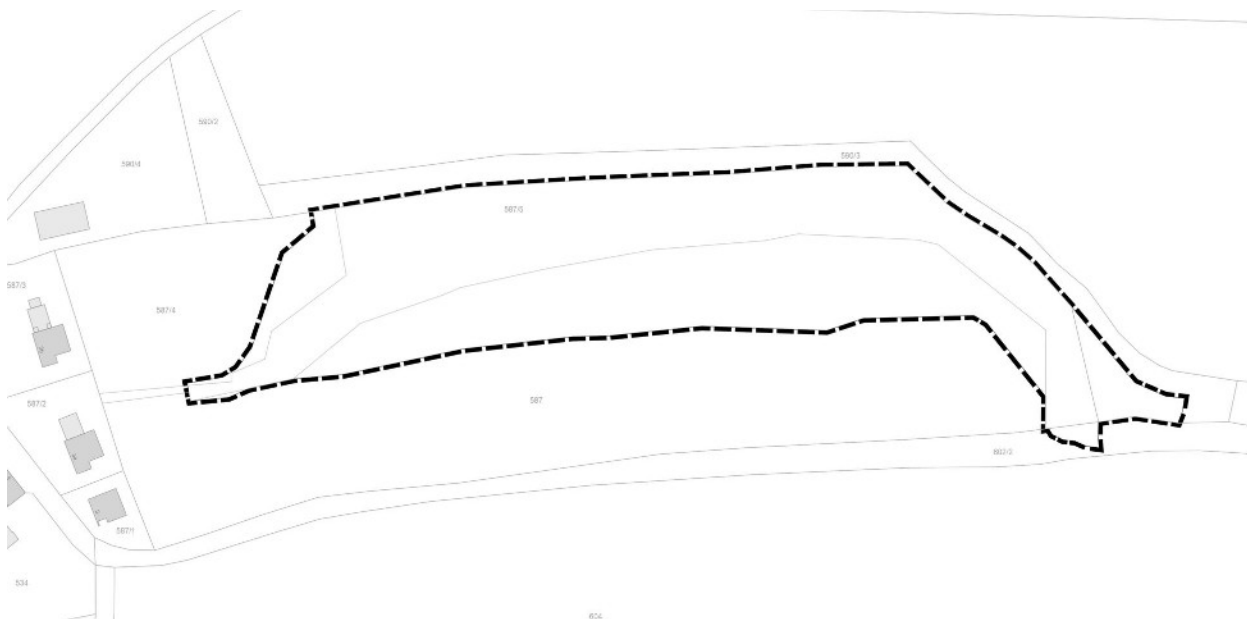


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Ausgleichsflächenplans, unmaßstäblich

3. Begründung der Änderungen

Im Plangebiet sollen die Ausgleichsmaßnahmen angepasst werden, um den ökologischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und dem Gewässerausbau nach Wasserrechtsverfahren zu folgen. Der für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich wird außerhalb der geförderten Flächen des naturnahen Gewässerumbaus (zwischen Uferoberkante und Uferoberkante) eingerichtet. Eine detaillierte Beschreibung des gewässerökologischen Maßnahmenkonzeptes ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung zu entnehmen. Die übrigen Festsetzungen zum Baugebiet in Aitrang, also sowohl die Planzeichnungen zum Bebauungsplan, als auch die textlichen Festsetzungen zur Bebauung sind nicht Bestandteil der ersten Änderung. Es erfolgt eine Umlegung der Ausgleichsflächen mit neuer Bilanzierung. Die benötigte Ausgleichsfläche wird auch nach der Änderung bereitgestellt. Die Umlegung der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt mit neuer Bilanzierung und ist fachlich eng abgestimmt mit den Erfordernissen des gewässerökologischen Gesamtkonzeptes. Die Ausbildung des extensiven artenreichen Grünlandes der Ausgleichsmaßnahmen soll auch auf diesem Flurteil stattfinden. Die nordwestliche Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 587/5 steht mit

1.579 m² dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung (ebenfalls mit dem ökologischen Entwicklungsziel „Artenreiches Extensivgrünland“).

4. Verfahren

Es wird in Abstimmung mit den Fachbehörden das vereinfachte Vorgehen im Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Neben der Öffentlichkeit werden nur die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren gem. § 13 BauGB beteiligt. Hierzu wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu beteiligt: die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserrechtsbehörde, das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Kaufbeuren, den

Aitrang, den

Thomas Haag, Architekt | Stadtplaner

Michael Hailand, Erster Bürgermeister