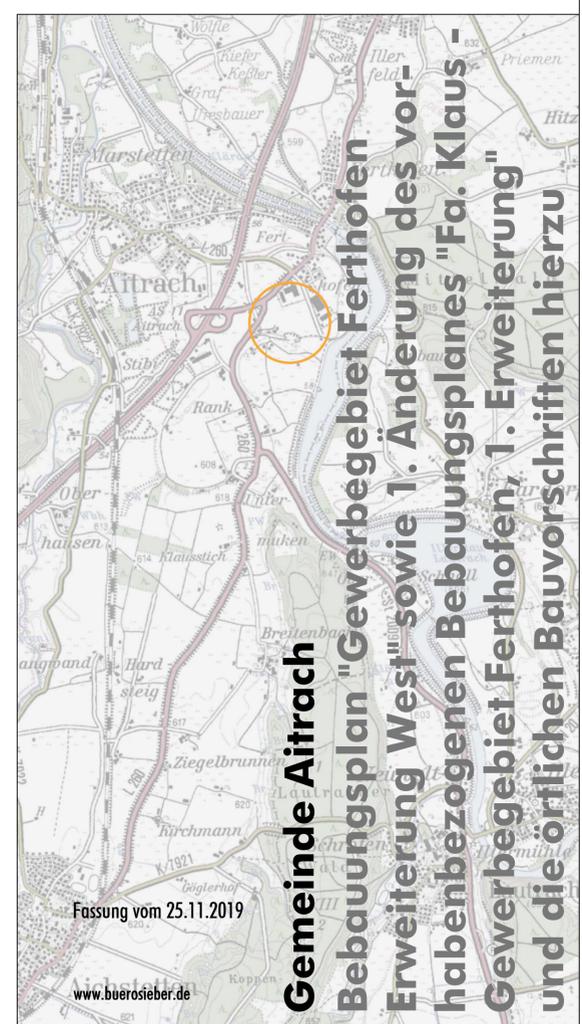


M 1: 1.000

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen,
1. Erweiterung" (Fassung vom 15.12.2014,
rechtsverbindlich seit 04.02.2015) mit
Änderungsgeltungsbereich**

N

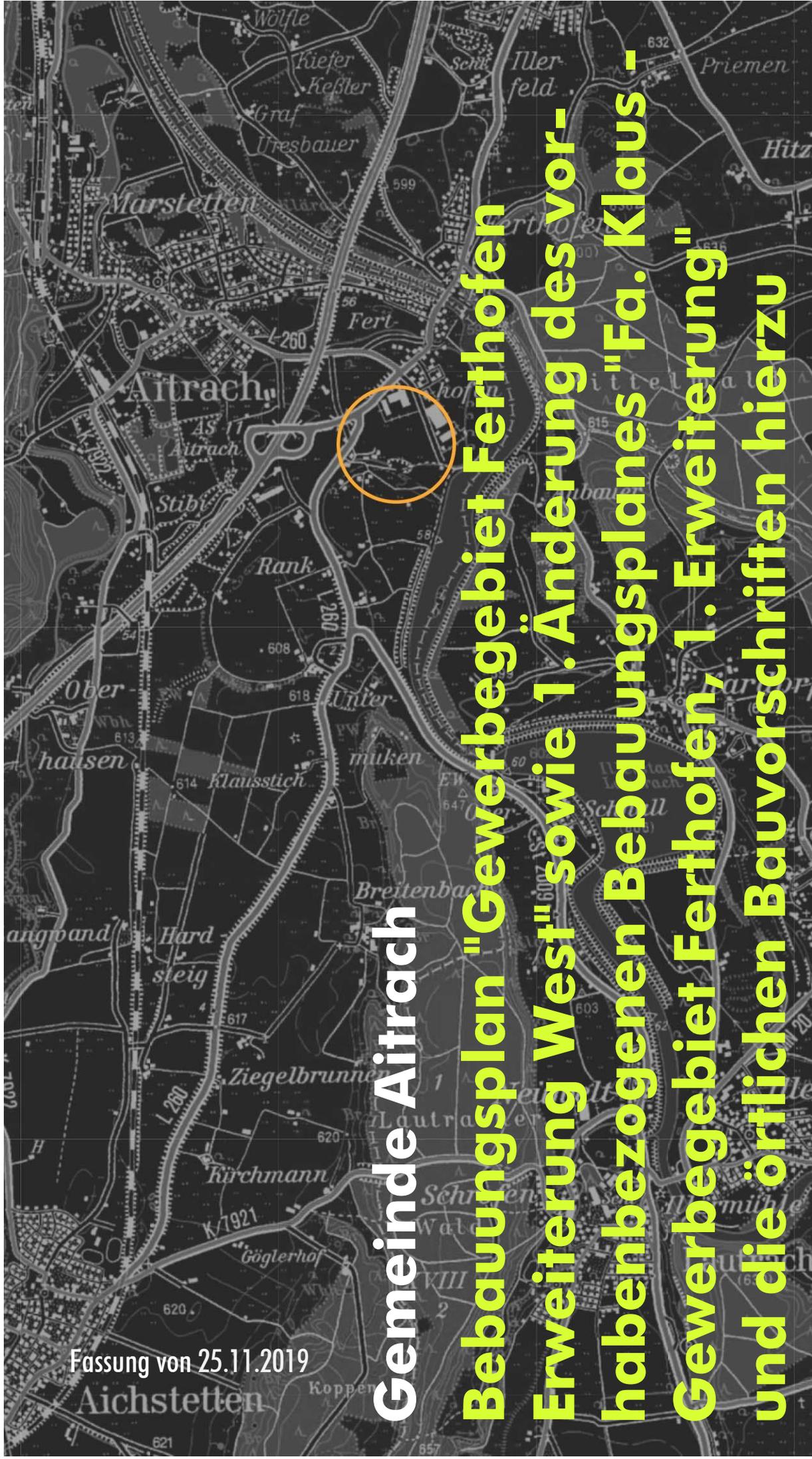


M 1: 1.000

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie 1. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen,
1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Gemeinde Aitrach

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen
Erweiterung West" sowie 1. Änderung des vor-
habenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus -
Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 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) 15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
6	Hinweise und Zeichenerklärung 20
7	Satzung 29
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 31
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 40
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 76
11	Begründung – Sonstiges 77
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 80
13	Begründung – Bilddokumentation 81
14	Verfahrensvermerke 83

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

GE ₁	<p>Gewerbegebiet 1</p> <p>Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.1	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto 20px auto;">GE₂</div> <p>Gewerbegebiet 2</p> <p>Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.2	<div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto 20px auto;">GE₃</div> <p>Gewerbegebiet 3</p> <p>Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.3	<p>Emissionskontingente</p> <p>Innerhalb der Gewerbegebiete 1-3 sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK1} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.</p>

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK1} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	4.546	56	41
GE ₂	14.712	60	45
GE ₃	11.738	61	46

Die oben genannten Festsetzungen gelten, solange die Einwirkorte durch die Gebäude "Memminger Straße Nr. 14/1" und "Memminger Straße Nr. 14" auf Fl.-Nr. 1349 bestehen. Ab Eintritt des Umstandes, dass die beiden oben genannten Gebäude durch Abriss nicht mehr als Einwirkorte existieren, gelten die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK2}:

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK2} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	4.546	61	46
GE ₂	14.712	61	46
GE ₃	11.738	64	49

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 175/2, 1349, 1352 und 1343.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.4 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 BMZ ... **Baumassenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.3 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 H m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhen können auf einer Fläche von max. 10 % der ausgeführten Gebäudeflächen um max. 3,00 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Baugrenze**;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Lagerflächen sowie nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11**  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,** auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d.h. bauliche Anlagen z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück zu versickern.
Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt und nicht auf dem Grundstück versickert werden kann sowie das Niederschlagswasser im Bereich der Verkehrsflächen, ist über Regenwasser-Kanäle einem zu definierenden Versickerungsbereich zuzuführen. Es ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser (z.B. über eine Absetzstufe) vor-

zureinigen ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte sowie die Ableitung von Notüberläufen in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Im Versickerungsbereich ist das anfallende Regenwasser zurück zu halten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15



Private **Grünfläche zur Eingrünung** ohne bauliche Anlagen; zulässig sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

2.16



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; bestehende Gebäude und deren Zufahrten haben Bestandsschutz; zulässig sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser.

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

2.17



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen; zulässig sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser.

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

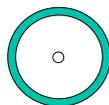
2.18



Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Zu pflanzender Baum, innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu

"Pflanzungen in den Baugebieten" 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

2.20



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Baumpflanzungen

Es sind gemäß der Planzeichnung entlang des Feldweges im südlichen Bereich Laubbäume aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den Baugebieten" zu pflanzen.

Schlehengebüsch

Im südlichen Randbereich des Plangebietes, entlang des vorhandenen Feldweges ist ein Schlehengebüsch anzulegen. Hierfür sind die Schlehen (*Prunus spinosa*) lückig und in einer linearen Form zu pflanzen.

Saumvegetation

Um das Schlehengebüsch ist eine Saumvegetation mittlerer Standorte zu entwickeln. Dieses ist aus arten- und blütenreichen Stauden aufzubauen und extensiv zu pflegen.

Magerwiese

Das intensiv bewirtschaftete Grünland ist durch Extensivierung und Einsaat zu einer Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

Zauneidechse

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 750 m² innerhalb der "CEF-Fläche" anzulegen.

Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der u.g. Vergrämung bzw. der erforderlichen Umsiedlung abwandernde bzw. versetzte Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden.

Die Ersatzhabitate müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen beinhalten:

- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnenmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen ist in

sonnenexponierter Lage der Boden bis in eine Tiefe von 0,5 m bis 1,0 m auszukoffern und mit faustgroßen, rauen Steinen aufzufüllen. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen; eine gute Wasserableitung ist sicherzustellen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend 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 Ausschwemmen 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. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Die Bereiche um die Maßnahmen sind zweischurig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich muss so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung der freien Landschaft um das Planungsgebiet herum gelangen. Um einer Lichtverschmutzung in den Abend- und Nachtstunden vorzubeugen und Insekten zu schonen, sind Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu installieren.

Der Einsatz von Skybeamern ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

- Die privaten Grünflächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Hiervon ausgenommen ist der Hausgarten, solange dieser Bestand hat sowie mögliche Versickerungsbereiche innerhalb der Grünflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.23 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) unzulässig.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 Pflanzungen in den privaten Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25

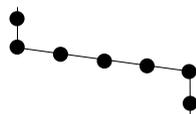


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Eingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Bäume sind im Bereich der Pflanzung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



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

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

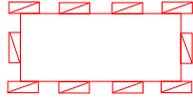
2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Aitrach

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

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung"

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" (Fassung vom 15.12.2014, rechtsverbindlich seit 04.02.2015) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" vollständig in diesem Bereich ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Dabei wird der bei Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 318.713 Ökopunkten gedeckt über

- die Zuordnung von noch nicht abgebuchten Punkten aus der Maßnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" sowie über
- die Zuordnung von Ökopunkten, die von der Gemeinde Aitrach gekauft werden (siehe unten).

Im Rahmen der Satzung "Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" wurde auf Fl.-Nr. 120 (Gemarkung Altmannhofen) eine Ausgleichsfläche auf 25.300 m² geschaffen. Hierfür wurde intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland in eine Magerwiese umgewandelt. Durch die Maßnahme wurde eine Aufwertung von 202.400 Ökopunkten erzielt. Der Gewerbegebietserweiterung wurden von der Maßnahme 157.864 Ökopunkte zugeordnet. Somit bleibt ein Überschuss von 44.536 Ökopunkten, welcher der vorliegenden Planung zugeordnet wird.

Die restlichen Ökopunkte werden über das Ökokonto der Gemeinde Aitrach gedeckt, wobei die Firma Klaus die erforderlichen Punkte von der Gemeinde erwirbt. Diese stammen aus zwei Maßnahmen:

- "Bachrenaturierung Zulauf Treherzerbach" als Kompensationsmaßnahme für das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Aitrach auf den Fl.-Nrn. 1127/13, 1133/5 und 1139/1 (Gemarkung Aitrach) mit dem Aktenzeichen 403-364.38. Es erfolgt eine Zuordnung von 252.969 Ökopunkten.
- Ökokonto-Maßnahme "Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland" auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) mit dem Aktenzeichen 436.02.010. Es erfolgt eine Zuordnung von 21.208 Ökopunkten.

Für die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf Privatgrund innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist eine schuldrechtliche Vereinbarung mit grundbuchrechtlicher Sicherung mit dem jeweiligen Eigentümer notwendig. Die Sicherung der CEF-Maßnahmen ist spätestens bis zum Satzungsbeschluss erforderlich.

Dies gilt gleichermaßen für planexterne Ausgleichsflächen.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach.

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

4.2

Materialien

Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (d.h. Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. Großflächigkeit liegt vor, wenn eine Fläche einen Umfang von mehr als $\frac{1}{4}$ der einzelnen Außenwände hat.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen über $1,50 \text{ m}^2$ sind nur an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung). Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbetürme sind nur zugelassen, wenn:

- Die Höhe des Werbeturms unterhalb der auf dem Grundstück zugelassenen Wandhöhe liegt,
- Der Werbeturm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt sowie
- Der Werbeturm nicht beleuchtet wird.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.4 Einfriedungen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5

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

5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Gehölzstreifen S Ferthofen" Nr. 1-8026-436-0085), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

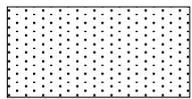
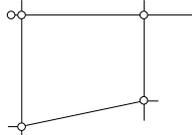
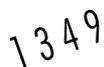
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



Überflutungsfläche für HQ_{Extrem} der Iller

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften hierzu "Gewerbegebiet Ferthofen" der Gemeinde Aitrach (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus Gewerbegebiet Ferthofen 1. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Fahrbahnrand der Landes-Straße L260 ("Memminger Straße")**; Darstellung gemäß Orthofoto (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 0,4- und 20-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH.
(Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.9 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.

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. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden. Weiter sind bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden.

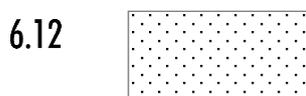
6.10 Artenschutz

- Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:
- Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen, zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) und/oder durch Abfang und Umsiedlung in die CEF-Flächen versetzt werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die o.g. Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.
- Die Vergrämung bzw. die Umsiedlung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.

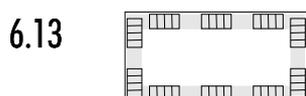
- Ggf. ist der Abfang nach Schlüpfen der Jungtiere im Sommer fortzuführen. Die Ökologische Baubegleitung, welche den Abfang durchzuführen hat, hat dies in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18 °C) müssen vermieden werden.
- In der Vegetationsperiode ist das Grünland und die Saumstrukturen im Eingriffsbereich regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Die Mahd muss bis zum Baubeginn fortgesetzt werden, um ein Wiedereinwandern von Tieren zu verhindern.
- Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen und im Umfeld des Baumstammes abzulegen.



—
Bereich zur Pflanzung des Schlehengebüsches (siehe Planzeichnung)



—
Bereich zur Anlage des Vegetationssaumes (siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Gehölzstreifen S Ferthofen", Nr. 1-8026-436-0085), außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke

(zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.14



Pufferbereich von 20,00 m um das Biotop ("Gehölzstreifen S Ferthofen", Nr. 1-8026-436-0085) (siehe Planzeichnung)

6.15

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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

Gemäß der Voruntersuchung "Entwässerungstechnische Erschließung" vom 14.09.2018 des Ingenieurbüros PlanW, Fellheim, wurden folgende Grundgrößen für Versickerungsanlagen ermittelt:

Variante 1: Dezentrale Muldenversickerung mit insgesamt 3.250 m² Muldenfläche

Variante 2: Beckenversickerung mit 100 m x 52 m Sohlfläche des Beckens

Das Entwässerungskonzept sieht eine möglichst dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf der Liegenschaft vor mit Situierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen in den privaten Grünflächen.

In den Untersuchungen zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in den Baugebieten ist das Einzugsgebiet der vorhandenen Versickerungsmulde im Norden (siehe hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Klaus – Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung") berücksichtigt, sodass die Überplanung und Auflösung dieser Mulde möglich ist.

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- erlaubte Mulden-Einstauhöhe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

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

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

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.16 Denkmalschutz

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) sollte der Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden.

6.17 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sollten nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden

bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

6.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Die Feuerwehr Aitrach verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

6.19 Ergänzende Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Älterem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaub-

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

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Aitrach, Schwalweg 10 88319 Aitrach, eingesehen werden.

Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sollte die Herstellung sowie die ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft überprüft werden und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre für maximal 25 Jahre wiederholt werden. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen.

6.20 Plangenaugigkeit

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

6.21 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.01.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 25.11.2019.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Dabei wird der Ausgleichsbedarf in Höhe von 318.713 Ökopunkten gedeckt über

- die Zuordnung von 44.536 Ökopunkten aus der Maßnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" (Entwicklung einer Magerwiese auf Fl.-Nr. 120, Gemarkung Altmannhofen) sowie über
- die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Aitrach (252.969 Ökopunkte aus der Maßnahme "Bachrenaturierung Zulauf Treherzerbach" (Fl.-Nrn. 1127/13, 1133/5 und 1139/1, Gemarkung Aitrach, Akz. 403-364.38) sowie 21.208 Ökopunkten aus der Maßnahme "Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland" (Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7, Gemarkung Aitrach, Akz. 436.02.010)).

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.11.2019. Die bisherigen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" (rechtsverbindlich seit 04.02.2015) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in dem Bereich vollständig ersetzt. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 11.07.2019 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Materialien
- Werbeanlagen in den Baugebieten
- Einfriedungen in den Baugebieten

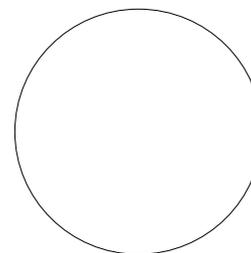
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes und der Änderungsbereiche

8.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes, westlich der "Iller" und östlich der A 96. Im Westen grenzt das Plangebiet an die "Memminger Straße".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1349 und 1349/2 (Teilfläche) grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten und Westen wird das Plangebiet von Wohnbebauung umgrenzt, im Nordwesten und Norden von der Landesstraße L 260 und im Nordosten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen 1. Erweiterung" mit gewerblicher Nutzung an den Geltungsbereich an.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Lage im Talraum der Aitrach bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere bestehenden Gebäude, die zum Teil bewohnt sind und voraussichtlich teilweise überplant werden. Im betrachteten Gebiet liegt das gem. § 32 NatSchG BW kartierte Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-0085). Zudem befinden sich Überflutungsflächen eines HQ_{Extrem} Ereignisses in teilweiser Überschneidung mit dem Biotop sowie südlich daran angrenzend. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind als eben zu bezeichnen. Die Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude (Flst.-Nr. 812/1), der "Memminger Straße" und dem Waldstück ist topografisch eben. Hier soll die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes verwirklicht werden. Südlich grenzt eine Hangkante an, welche überwiegend als § 30 Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" ausgewiesen ist.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Aitrach beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes in Ferthofen in Richtung Westen, da das dort ansässige Unternehmen Klaus Multiparking GmbH sich an seinem Standort

südöstlich von Aitrach weiter entwickeln möchte. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes in Ferthofen in Richtung Westen. Im nördlichen Bereich, zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude, Memminger Straße und dem Waldstück, soll ein Gewerbegebiet umgesetzt werden. Der Bereich südlich des Biotopes soll für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Aitrach als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Aitrach ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 28.10.2002). Im Rahmen der Fortschreibung 2030 werden die überplanten Flächen hierin bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Damit der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, ist jedoch die materielle Planreife (§ 33 Abs. 1 BauGB) der Flächennutzungsplanfortschreibung Voraussetzung. Hierfür steht eine erneute öffentliche Auslegung aus.
- 8.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 8.2.3.6 Da es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes handelt, wurden keine weiteren Standorte im Gemeindegebiet geprüft.
- 8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass sich mit den im Gebiet liegenden HQ_{Extrem}-Flächen keine Konflikte ergeben, da dieser in etwa der Lage des Biotopes entsprechen. Außerdem wurde in Bezug auf eine FFH-Vorprüfung diskutiert, ob für die Firma Klaus Multiparking ein vorhabenbezogener Bebauungsplan denkbar wäre, um die mögliche, hinzukommende Stickstoffbelastung gegebenenfalls kontingieren zu können. Dies ist notwendig, da auf Grund des Grundwasserzustromes keine Beeinträchtigung der empfindlichen Seen zu erwarten ist.
- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist es, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.4.3 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet.

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

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Vergnügungsstätten. Für die genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.

8.2.5.3 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 Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind. Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) ist für ein Gewerbegebiet besonders sinnvoll, da in diesem Gebiet vielmehr der umbaute Raum eines Gebäudes (z.B. für die Errichtung von Werkhallen etc.) im Vordergrund steht, als die zulässige Anzahl der Geschosse. Diese Wertung ist auch aus § 17 Abs. 1 BauNVO abzuleiten, wonach die Festsetzung einer BMZ ausschließlich für Gewerbe-, Industrie- und sonstige Sondergebiete vorgesehen ist.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) von Hauptgebäuden schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 8.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.5.5 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).
- 8.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur L260 ("Memminger Straße") verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Mit Einvernehmen der Unteren Forstbehörde des Landratsamtes Ravensburg wird der Waldabstand von 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO auf Grund der atypischen Gefahrensituation auf 20 m verringert. Die atypische Gefahrensituation begründet sich durch die Topographie, da sich der Wald an einer markanten Hangkante befindet und die Bäume unterhalb des Niveaus der für die Bebauung vorgesehenen Fläche stocken.
- 8.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.5.8 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zudem wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L260 sowie der Bundes-Autobahn A 96 auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 08.10.2018) in welcher die Gewerbelärm-Immissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung sowie die Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet untersucht wurden.

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber (6:00-22:00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) im Norden des Geltungsbereichs tagsüber bis zu einem Abstand von 17 m vom Rand des Geltungsbereichs und nachts bis zu einem Abstands

von 22 m um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) werden die Orientierungswerte nur noch in einem kleinen Teilbereich von bis zu 4 m zur Baugrenze tags und 9 m nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden somit tagsüber und nachts eingehalten.

Da die Orientierungswerte lediglich geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten werden, wird von der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise einer Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (Büroräume, Sozialräume) in diesem Bereich abgesehen, da eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüften zu erreichen ist.

Zur Konfliktlösung der Gewerbelärm-Immissionen sind im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Bei der Kontingentierung wurde die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes enthaltene gesamte Gewerbefläche berücksichtigt.

Dabei soll das Plangebiet durch die Kontingentierung nicht grundsätzlich eingeschränkt, sondern eine maximale Ausnutzbarkeit der gesamten gewerblichen Fläche sichergestellt werden. Zudem wird das Plangebiet neben der internen Gliederung in Teilflächen auch planextern zu den bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gegliedert. So sind beispielsweise die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen" nicht durch Emissionskontingente beschränkt.

Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wird Rechnung getragen, indem die Kontingente so berechnet wurden, dass an allen Einwirkorten ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert durch neu hinzukommende Gewerbeflächen nicht überschritten wird.

Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Es wird eine Aufteilung des Gebietes in drei Teilbereiche GE₁ (4.500 m²), GE₂ (14.700 m²) und GE₃ (11.700 m²) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen.

Da für den Bereich der beiden Gebäude "Memminger Straße Nr. 14/1" und "Memminger Straße Nr. 14", welche durch den Immissionsort IP 2 berücksichtigt werden, im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt wird, ist bei einem Abriss der Gebäude kein Wiederaufbau möglich. Somit würde im Fall eines möglichen zukünftigen Abrisses der Gebäude der Immissionsort IP 2 dauerhaft wegfallen. Es wurde daher eine Variante an Emissionskontingente ohne den Immissionsort IP 2 berechnet, welche ab Eintritt des Umstandes gelten, dass die beiden genannten Gebäude durch Abriss nicht mehr als Einwirkorte existieren.

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 8.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.6.3 Durch das Plangebiet verlaufen Stromleitungen der Netze BW GmbH Biberach. Dieser verlaufen im südlichen Teil des Plangebietes durch die privaten Grünflächen und östlich durch das Gewerbegebiet GE₃ und am südlichen Rand des Gewerbegebiet GE₂. Diese Leitungen werden im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über das bereits bestehende Gewerbegebiet an die "Hermann-Krum-Straße" angeschlossen. Über diese besteht eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels Eigentümeridentität über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 812/1 und 1349/2, da sowohl der bestehende Betrieb als auch die überplante Fläche die gleiche Eigentümerin haben. Eine Anbindung an die im Norden und Osten angrenzende L 260 ("Memminger Straße") ist nicht möglich.

8.2.7.2 Für den Fall, dass das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1349 veräußert und damit vom bestehenden Betrieb abgekoppelt wird, kann das Hinterliegergrundstück über die geplante Straße auf Fl.-Nr. 175/6 (siehe 2. Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Ferthofen" in der Fassung vom 22.09.2014, in Kraft getreten am 05.02.2015) erschlossen werden. Durch den Ausbau der geplanten Straße wird der Anschluss des Plangebiets an die "Hermann-Krum-Straße" und das überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

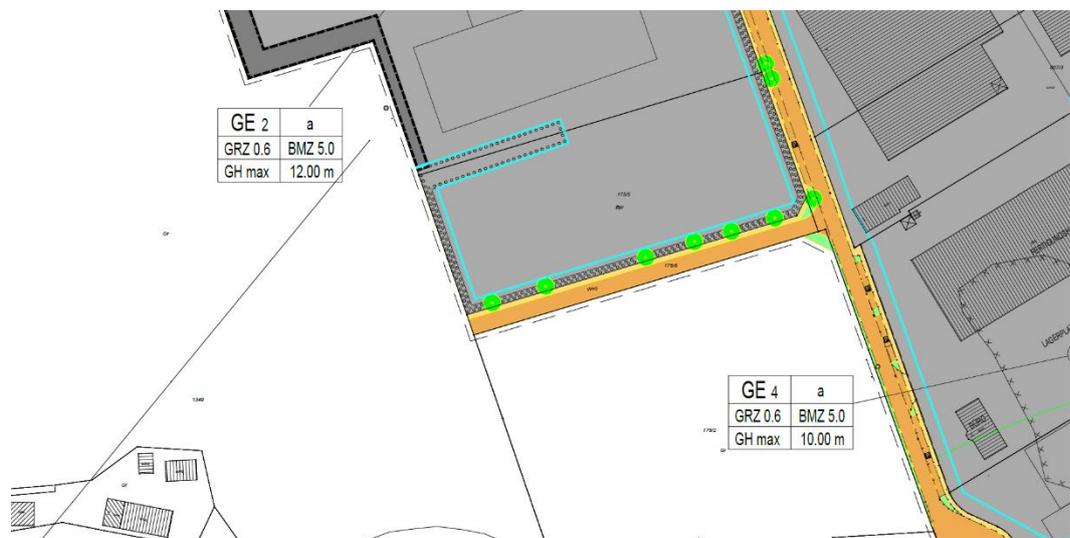


Abb.: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Ferthofen" (in der Fassung vom 22.09.2014, in Kraft getreten am 05.02.2015)

8.2.7.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist zum einen durch die Buslinien 961, 966 und 971 und zum anderen durch den Bahnhof "Marstetten-Aitrach" mit den Zugverbindungen nach u.a. Memmingen und Bad Wurzach gegeben.

8.2.7.4 Fahrradwege und Fußwege werden intern über das bereits bestehende Gewerbegebiet geschaffen.

8.2.7.5 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet mit dazugehörigen Grün- sowie Ausgleichsflächen östlich von Aitrach ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet liegt südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes "Ferthofen", westlich der "Iller" und östlich der "A96". Es erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1349, 1349/2 (Teilfläche), wobei es sich Großteiles um Grünland und Ackerflächen handelt. Im Südwesten befinden sich drei Bestandsgebäude, sowie im südlichen Bereich das Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen". Im Westen grenzt das Plangebiet an die "Memminger Straße". Umgrenzt wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden sowie von Wohnbebauung im Südwesten und Westen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen 1. Erweiterung" mit gewerblicher Nutzung grenzt im Norden und Nordosten an bzw. wird teilweise überplant.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrach durch die Darstellung von gewerblicher Baufläche vom Grundsatz her bereits für Gewerbe Zwecke vorgesehen. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes, welches dem ansässigen Unternehmen "Klaus Multiparking GmbH" die Möglichkeit bietet, sich am Standort weiter zu entwickeln.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie maximalen Gebäudehöhen von 12 m im südlichen Bereich sowie bis zu 15 m im nördlichen Teil. Zudem werden private Grünfläche zur Eingrünung, als Pufferzone zum Biotop sowie als Ausgleichsfläche festgelegt.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume und Biologische Viel-

falt, Landschaftsbild, Naturschutzgebiete (inkl. Natura 2000-Gebiete), Klima/Luft, Wasser, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und Mensch über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche, Boden, Geologie und Fläche, Wasserwirtschaft, Kulturgüter, Erneuerbare Energien ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 6 ha. Davon wird etwa die Hälfte, nämlich 3,1 ha im Norden der Fläche, als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die restlichen 2,9 ha werden als Grünflächen, insbesondere zur Sicherung des Biotopes und zur Ausweisung der Ausgleichsflächen, festgesetzt. Im folgenden Umweltbericht wird daher schwerpunktmäßig der nördliche, als Gewerbegebiet geplante Bereich betrachtet.

9.1.1.8 Nach Anrechnung der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 318.713 Ökopunkten. Diese werden teils über noch verfügbare Punkte der Firma "Klaus" sowie der Gemeinde Aitrach gedeckt.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 8.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 22.03.2018)

Die Gemeinde Aitrach ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aitrach-Aichstetten. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeinde Aitrach bereits als gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der integrierte Landschaftsplan führt den südlichen Bereich (geplante Ausgleichsfläche) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft als Bereich für Ausgleichsmaßnahmen vor.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 1 km westlich des Plangebiets liegt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 812-6311). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik unterschiedlich artenreicher Niedermoor- und Wiesenvegetation, welche durch die Fließgewässer "Aitrach", "Ach" und "Dürrenbach"

charakterisiert sind und durch ehemaligen Kiesabbau geprägt ist. Die nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes (Seen des ehemaligen Kiesabbaugebietes, FFH-LRT "Stillgewässer mit Armleuchteralgen" in etwa 950 m Entfernung zur Baugrenze) sind als stickstoffempfindlich einzustufen und wurden daher insbesondere betrachtet.

Für den westlich des Geltungsbereiches liegenden Lebensraumtyp LRT 3140 "Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen" ist grundsätzlich ein critical load von 5 bis 10 kgN/(ha*Jahr) anzunehmen. Diese Deposition richtet sich nach den Eigenschaften des betrachteten Ökosystems wobei der Eintrag von Luftstickstoff durch das Vorhaben in den Kontext des Lebensraumspezifischen Austragsvermögens gesetzt werden muss. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Grundwassergespeiste Seen, wobei diese von Süden nach Norden durchströmt werden. Grundsätzlich kann über den Grundwasserstrom zwar auch Stickstoff aus der Umgebung (z.B. durch Landwirtschaftliche Nutzung) eingetragen werden, im Rahmen der limnologischen Untersuchung am Baggersee Aitrach/Aitrachsee aus dem Jahr 2018 durch Dr. Joachim Fürst, Diplom-Biologe konnte im Bereich des etwa 50 m östlich angrenzenden "Aitrachsee" für das Grundwasser jedoch eine Nährstoffarmut festgestellt werden.

Weiter ist festzustellen, dass im Bereich des Plangebietes bei der Ausbreitungskasse I überwiegend Winde aus süd- bis südöstlicher Richtung auftreten. In Verbindung mit der Depositionsgeschwindigkeit des Stickstoffes und der Entfernung von knapp 1 km der Baugrenze zu den betrachteten Seen in westliche Richtung, ist ein Eintreffen von relevanten Stickstoffmengen in die empfindlichen Lebensraumtypen wenn überhaupt sehr gering.

Die beiden Aspekte, nämlich dass kaum relevante Stickstoffmengen am betrachteten Lebensraum eintreffen sowie dem guten Austragsvermögen durch die starke Grundwasserdurchströmung der Seen, ist nicht mit einer Eutrophierung der nährstoffarmen Stillgewässer und somit Verschlechterung dieser durch das Vorhaben auszugehen.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes liegt das kartierte Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-0085) gem. § 33 NatSchG BW. Durch die Ausweisung einer Grünfläche als Pufferzone (20 m) zwischen dem Biotop und dem geplanten Gewerbegebiet sowie die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen kann unter Zugrundlegung der artenschutzrechtlichen Erkenntnisse eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopes ausgeschlossen werden.
- In 110 m Entfernung liegt das Biotop "Gehölzsäume entlang des westlichen Illerufers" (Nr. 1-8026-436-3806) östlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich der "Gehölzstreifen an Straßenböschungen W Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-3813) ca. 200 m nördlich. 160 m südwestlich liegen die "Feldgehölzbestände bei Rank S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-3814) und 330 m östlich die "Feldhecken in der Illeraue SO Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-3818).

- Östlich der Iller und somit auf Bayerischer Seite, in etwa 160 m Entfernung vom Plangebiet, befindet sich die Kernfläche eines Biotopverbundes feuchter Standorte.
- Etwa 1 km westliche befindet sich das Naturschutzgebiet "Kiesgrube Aitrach" (Nr. 4.318) welches sich teilweise mit dem FFH-Gebiet deckt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um intensiv genutzte Grünland- und Ackerlandflächen wobei letztere bereits wieder als Grünland eingesät wurden. Im südlichen Teilbereich befinden sich drei Gebäude (Wohngebäude, ungenutztes Wohngebäude mit landwirtschaftlichem Anbau und ein Schuppen) sowie ein als Biotop kartierter Gehölzbestand entlang der Hangkante.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands, regelmäßiger Bodenbruch) auf dem Großteil der Fläche, ist die Artenvielfalt in diesen Bereichen auf nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten beschränkt. Lediglich die Bereiche in dem bzw. direkt um das o. g. Biotop, welches aus einem Gehölzbestand am Hang sowie einem Teich besteht, weisen eine höhere Artenvielfalt auf.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege vorbelastet (Autobahn und Land-Straße im Westen). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten im Nordosten können störungsempfindliche Tiere beeinträchtigen.
- Auch die im Osten der Fläche gelegene Iller stellt eine gewisse Barriere in Bezug auf die Durchgängigkeit für bodengebundene Arten dar.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da im Bereich der Eingriffsfläche keine wertgebenden Arten vermutet wurden. Im Rahmen einer faunistischen Begehung durch das Büro Sieber wurden jedoch im Norden des Gebietes und zwar im Bereich des vorhandenen

Retentionsbeckens Jungtiere und ein adultes Weibchen sowie ein subadultes Tier der Zauneidechse vorgefunden. Weitere geschützte Arten wurden nicht vorgefunden (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 11.07.2019, Büro Sieber).

- Dem Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes kommt auf Grund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Alpenvorland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Im Gebiet stehen ältere Auenlehme aus sandigem, meist schwachkiesigem bis kiesigem sowie schwachhumosem Ton und Schluff an. Diese verwittern zu Braunerden und Parabraunerden aus Schotter und Terrassensedimenten.
- Die Böden im Geltungsbereich sind derzeit, mit Ausnahme der einzelnen Gebäude im Süden, vollständig unversiegelt, sodass sie ihre Funktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) uneingeschränkt erfüllen können. Auftreffendes Niederschlagswasser kann breitflächig im Gebiet versickern.
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden basierend auf der Arbeitshilfe "Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen" wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch die natürliche Filter- und Pufferfunktion des Bodens für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 3 als hoch bewertet.
- Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird laut der o. g. Literatur als hoch bewertet. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Fruchtbarkeit aufweisen,

kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfruchtbarkeit auch im regionalen Vergleich im hohen Bereich liegt.

- Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche wurden jedoch in der Vergangenheit Gartenabfälle und Müll abgelagert.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsfläche kommen keine Oberflächengewässer vor. Diese kommen im südlichen Plangebiet in Form eines Tümpels innerhalb des Biotopes vor. Zudem verlief der "Altbach" durch das südliche Plangebiet von West nach Ost, wobei dieser in der Form nicht mehr erkennbar ist (vermutlich zugeschüttet). Der ursprüngliche Verlauf ist durch eine leichte Senke erkennbar.
- Im Rahmen der Voruntersuchung zur Entwässerungstechnischen Erschließung wurde festgehalten, dass bei einem Baggerschurf (max. 2,05 m u. GOK) kein Zulauf von Grundwasser beobachtet wurde. Der Grundwasserstand wird daher in mehreren Metern Tiefe vermutet.
- Im Bereich des o. g. kartierten Biotopes und der geplanten Ausgleichsfläche erstreckt sich eine Überflutungsfläche, welche für ein extremes Hochwasserereignis berechnet wurde (HQ_{Extrem}).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Oberflächlich zulaufendes Niederschlagswasser stellt auf Grund der gut durchlässigen Böden kein Problem dar.

- Im nördlichen Plangebiet liegt ein Retentionsbecken, welches dem bestehenden Betrieb der Firma "Klaus Multiparking GmbH" zuzuordnen ist. Dieses bestehende Gebiet entwässert im sog. Modifizierten Trennsystem, das anfallende Niederschlagswasser wird mehreren Versickerungsmuldenzugeführt.
- Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im süddeutschen Klimabezirk schwäbisches Alpenvorland, welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Durch die vergleichsweise alpenferne Lage der Gemeinde Aitrach liegt der mittlere Jahresniederschlag bei ca. 900 mm, während die durchschnittlichen Jahrestemperaturen vergleichsweise milde zwischen 7 C und 8 C ausfallen.
- Laut der Klimaanalysekarte der "Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben" (Prof. Dr. A. Schwab & D. Zachenbacher, PH Weingarten, im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 2009) verläuft in den Tälern von Aitrach und Iller ein intensiver Kaltluftstrom nach Norden. Der Kaltluftabfluss parallel zur Iller verläuft auch über den Gemeindeteil Ferthofen hinweg. Wegen der geringen Ausdehnung Ferthofens und der hindernisarmen Umgebung wird das Gemeindegebiet Aitrach immer wieder gut durchlüftet. Dem Plangebiet kommt in diesem Zusammenhang eine Funktion als Kaltluftentstehungs- und Durchzugsfläche zu.
- Die vorhandenen Bäume im Bereich des kartierten Biotopes sorgen für eine gewisse Frischluftproduktion, welche das allgemeine Kleinklima im Plangebiet verbessert. Auch haben die Bäume eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten (südwestlich) und dem Gewerbegebiet (nordöstlich) zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Die etwa 300 m westlich verlaufende Autobahn, die nördlich angrenzende Landesstraße, die nordöstlich anliegenden Gewerbebetriebe sowie die noch aktiv betriebenen Kiesgruben im Südwesten stellen in der Umgebung liegende Feinstaubquellen dar. Wegen der zwischen dem Plangebiet und der Autobahn liegenden Offenlandflächen sowie wegen der Bebauung zwischen Plangebiet und der im Gelände tiefer liegenden Kiesgrube wird die Luftqualität im Plangebiet hierdurch nur wenig beeinträchtigt. Insgesamt ist von einer für den ländlichen Raum typischen Luftqualität auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Hauptort Aitrach liegt im Unteren Iller-Tal, unweit südlich der Stelle, an der die von Südwesten kommende Aitrach in die Iller mündet. Die Iller verläuft etwa 190 m östlich der geplanten Bebauung. Westlich von Aitrach sowie jenseits der Iller steigt das Gelände an. Entlang des Geländesprunges verlaufen bandförmig waldartige Feldgehölze. Die Geländekanten sind ein unverwechselbarer Bestandteil der Iller-Flusslandschaft sowie der Siedlungsstruktur. Westlich des Plangebietes befinden sich aufgelassene sowie noch aktiv betriebene Kiesgruben, welche mit ihren Seen, Steilwänden, den Halden, Förderbändern und hohen Gebäuden das Landschaftsbild im Umfeld stark prägen. Zwischen den Kiesgruben verläuft etwas eingetieft die Autobahn, welche im weiteren Verlauf östlich des Hauptortes auf einem Damm verläuft; der Verkehrsweg hat folglich das ursprüngliche Relief stark verändert. Als weiteres prägendes Landschaftselement im Umfeld ist der westliche, fast vollständig bewaldete Talhang der Iller zu nennen, welcher etwa 670 m östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verläuft und weitreichende Blickbeziehungen nach Osten verhindert.
- Die Gemeinde Aitrach liegt innerhalb des schwäbischen Alpenvorlands innerhalb des Naturraums "Donau-Iller-Lech-Platte". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Aitrach. Durch das südliche Plangebiet zieht sich in eine Senke des ehemaligen "Altbach". Nördlich, wie auch südlich des "Altbaches" steigt das Gelände an. Im Norden erfolgt ein steiler Anstieg in Form einer Hangkante, welche mit Feldgehölzen (Biotop) bewachsen ist. Hingegen steigt südlich des "Altbaches" das Gelände sanft an. Im Südwesten schließt das Plangebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an, im Nordosten an das bereits existierende Gewerbegebiet. Die Blickbeziehungen von der Fläche in das Umfeld sind auf Grund der benachbarten Bebauung sowie wegen des im Osten ansteigenden Geländes und der hier vorhandenen Gehölze begrenzt. Einsehbar ist das Gebiet vor allem von den Offenlandflächen und Verkehrswegen im Norden und Westen des Plangebietes. Eine besondere Erholungseignung kommt der Fläche nicht zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Durch das vorhandene Gewerbegebiet besteht bereits eine Vorbelastung in Form von Anliegerverkehr sowie durch das Gebiet selbst.

- Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher keine nennenswerte Naherholungsfunktion. Lediglich südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Feldweg Richtung Iller, welcher potentiell der Freizeitnutzung dinglich sein kann.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände nur im Bereich des "Altbaches" einen stärkeren Abfall aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie geeignet.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 3). Grund hierfür ist gespanntes, möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser im Tertiär.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 9.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Bereiche außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erhalten. Das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bleibt erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der

Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kalt- sowie Frischluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Biotop bleibt unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung und Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Aitrach; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum, der im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Siedlungsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch die Ausweisung einer Grünfläche als Pufferzone (20 m) zwischen dem Biotop und dem geplanten Gewerbegebiet sowie die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopes ausgeschlossen werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Bei den Tieren werden jedoch vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen im Bereich der Gewerbegebietsflächen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich durch die großzügigen Grünflächen sowie die integrierten Ausgleichsmaßnahmen dennoch erhöhen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf den privaten Grünflächen und im Bereich des zu erhaltenden Biotops stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auf den privaten Grünflächen und innerhalb der Baugebiete ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um

die Durch- bzw. Eingrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter und aus Latten sowie Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des geringwertigen Lebensraum Intensivgrünland	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen, dauerhafte Sicherung einer Pufferfläche	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr Zunahme, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einem Verlust der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 können auf Grund der Überschreitungsmöglichkeit bis zu etwa 2,48 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Zudem wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, daher sollten Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern andere Belange nicht entgegenstehen. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist eine deutliche Eingriffsstärke im Bereich der Baufläche auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung anzunehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Die gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da teile der Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades von 0,6 (GRZ) bzw. 0,8 (nach Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit) sind die Beeinträchtigungen als hoch einzustufen. Die Bebauung führt jedoch trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf der Liegenschaft (voraussichtlich im Süden) zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	-
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	-

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken wird nach Möglichkeit auf der Liegenschaft (Südliches Gebiet) versickert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen wird die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen sowie die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes beschränkt. Der im Iller-Tal nordwärts fließende Kaltstrom erfährt durch die Bebauung ein Hindernis.
- Die Baum- und Strauchpflanzungen in den Bereichen der privaten Grünflächen sowie das bestehende Biotop innerhalb des Plangebietes verbessern bzw. erhalten die Frischluftversorgung und reduzieren durch ihren Schattenwurf und die Luftbefeuchtung die negativen Effekte der Versiegelung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Betriebverkehrs ist jedoch möglich.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebs-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch auf das neue Gewerbegebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise mit Geruchsbelastungen oder Staubeinträgen wirken. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen, Ausgleichsflächen	Verbesserung des Kleinklimas und Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen von der Landstraße in Richtung Süden und vom angrenzenden Gewerbegebiet Richtung Westen durch die geplante Gewerbebebauung eingeschränkt werden. Die angrenzende Wohnbebauung im Südwesten liegt an den geplanten Grünflächen an und erfährt dadurch nur eine teilweise Beeinträchtigung der Erlebbarkeit.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Grünflächen). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden im Süden und Westen private Grünflächen festgesetzt. Diese schließen an die Ausgleichsfläche an. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ausweitung des Gewerbegebietes Richtung Westen, Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen grünen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die Standorterweiterung des Unternehmens "Klaus Multiparking GmbH" wird es voraussichtlich zu einem Anstieg des Verkehrs kommen. Der Gewerbebetrieb sowie das gesteigerte Verkehrsaufkommen führen zu einer Beeinträchtigung der Anlieger.
- Durch die Erweiterungsmöglichkeit der Firma ist auch mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu rechnen.
- Die Erlebbarkeit des Umfeldes geht durch die Errichtung der bis zu 15 m hohen Gewerbegebäude verloren oder wird eingeschränkt. Dem wird durch die Festsetzung der Eingrünung jedoch entgegengewirkt. Die Optische Wirkung ist jedoch unter dem Aspekt der Vorbelastung (bestehendes Gewerbe) des Gebietes zu betrachten.
- Die Flächen im Süden des Plangebiets erfahren durch die geplanten Maßnahmen eine Aufwertung. Der bestehende Fußweg südlich des Plangebiets bleibt erhalten und kann weiterhin zur Naherholung genutzt werden. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung und für die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen und Feldhecken auf den privaten Grünflächen und entlang der Landstraße) erhöht. Die ursprüngliche Aussicht auf die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wandelt sich zur Aussicht auf die private Grünfläche, welche sich durch die geplanten Maßnahmen als vielseitiger und ansprechender gestaltet.
- Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zudem wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße "L 260" sowie der Bundes-Autobahn "A 96" auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch

das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 08.10.2018) in welcher die Gewerbelärm-Immissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung sowie die Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet untersucht wurden. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingenterung) festgesetzt. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber (6:00-22:00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22:00-6:00 Uhr) im Norden des Geltungsbereich tagsüber bis zu einem Abstand von 17 m vom Rand des Geltungsbereichs und nachts bis zu einem Abstands von 22 m um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) werden die Orientierungswerte nur noch in einem kleinen Teilbereich von bis zu 4 m zur Baugrenze tags und 9 m nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden somit tagsüber und nachts eingehalten. Da die Orientierungswerte lediglich geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten werden, wird von der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise einer Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (Büroräume, Sozialräume) in diesem Bereich abgesehen, da eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüften zu erreichen ist.

- Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	0
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da sich im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand unter Umständen eine Römerstraße befindet, sollte im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) der Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen zu rechnen ist. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern,

dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame

und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge der Baumaßnahmen stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

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

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz des vorhandenen Baumbestandes im Bereich des Biotopes "Gehölzstreifen S Ferthofen" durch Einhaltung des Pufferabstandes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

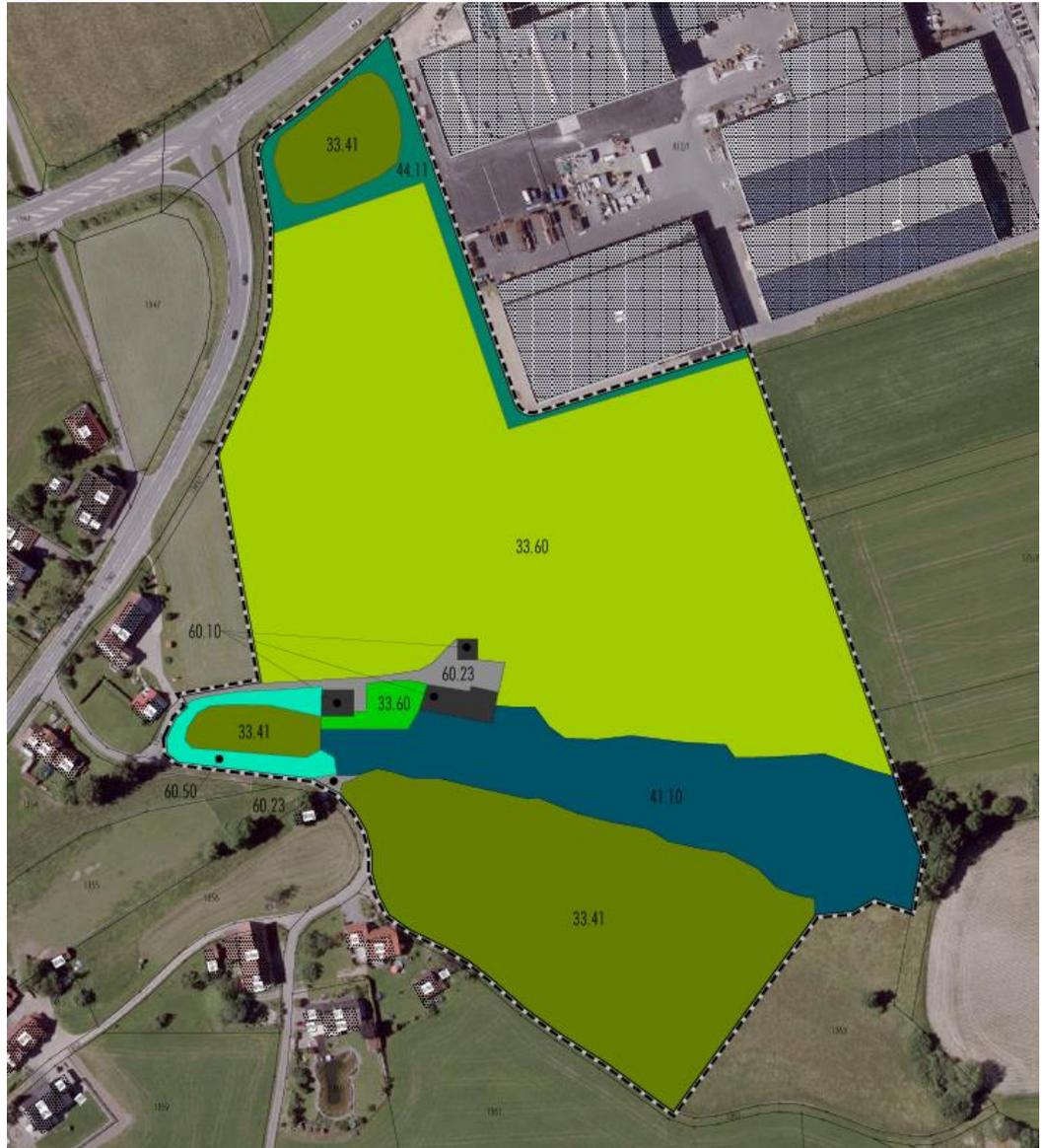
9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Bewertung Bestand-Biotoptypen:

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Bereich Süd - Ausgleichsfläche)	13.128	8	105.024
33.41	Fettwiese (Retentionsbecken Bestand)	1.655	8	13.240
33.60	Intensivgrünland bzw. Grünlandansaat (Bereich Nord)	32.564	6	195.384
60.50	Kleine Grünfläche	846	8	6.768
60.60	Garten	457	6	2.742
60.10	Bestehende Gebäude	506	1	506
60.23	Teilversiegelte Flächen (Schotter)	714	2	1.428
44.11	Baum und Strauchpflanzungen (junge Ausprägung)	1.894	8	15.152
41.10	Feldgehölz	7.982	27	215.514
	Summe Bestand	59.746		555.758

Zeichnerische Übersicht Bestand-Biotoptypen:



Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	versiegelte Flächen (geplante Bebauung)	24.797	1	24.797
60.50	unversiegelte Flächen	6.199	4	24.796
60.23	Teilversiegelte Flächen (Schotter)	714	2	1.428
60.10	Bestehende Gebäude	506	1	506
60.60	Garten	457	6	2.742
41.10	Feldgehölz	7.982	27	215.514
44.11	Baum und Strauchpflanzungen (Eingrünung zur Landesstraße)	1.316	10	13.160
60.50	Kleine Grünfläche	846	8	6.768
33.41	Fettwiese (Extensivierung des Grünlandes nördlich des Biotops "Gehölzstreifen S Ferthofen")	3.112	13	40.456
33.43	Magerwiese (Bereich der Ausgleichsfläche, welche südlich des Gehölz-Biotops geplant ist)	10.810	18	194.580
21.41	Eidechsen Ersatzfläche	837	18	15.066
42.22	Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte	1.255	16	20.080
35.43	Sonstige Hochstaudenflur (Bereich Schlehengebüsch)	915	16	14.640
45.30b	Einzelbaum Neupflanzung im Bereich der Ausgleichsfläche, 7 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	490	6	2.940
	Summe Planung	59.746		577.473
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			577.473
	Summe Bestand			555.758
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)			+21.715

Zeichnerische Übersicht Ziel-Biotoptypen:



Hinweis: Die Biotoptypen 60.10 und 60.50 sind nur exemplarisch entsprechend ihrem Flächenverhältnis (60.10 zu 80 %, 60.50 zu 20 %) eingezeichnet. Ihre genaue Lage und Form können sich im weiteren Verlauf der Planung ändern.

9.2.4.5 Es entsteht ein Überschuss von 21.715 Ökopunkten für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsstufe der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,333 (Wiesenfläche) bzw. bei 1 (Retentionsbecken), nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

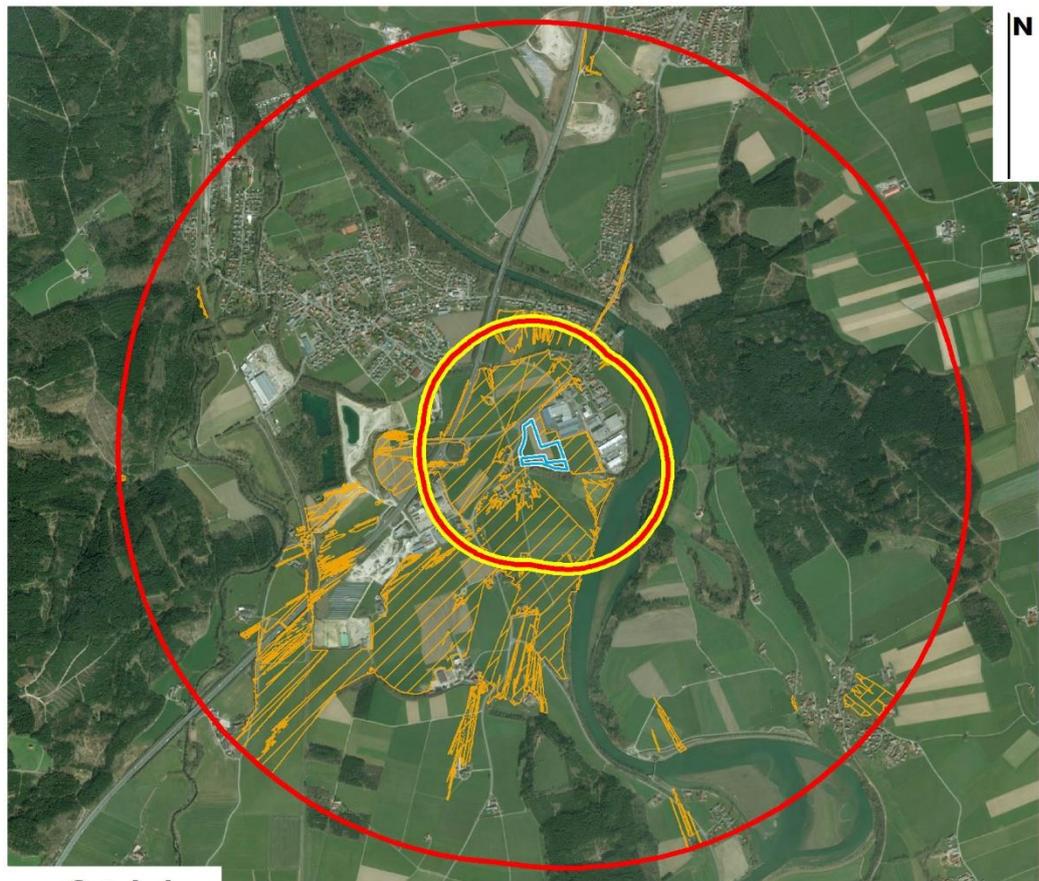
- in dem Gewerbegebiet versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 24.797 m² (30.996 m² x 0,8)

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen (Intensivgrünland Bestand)	22.950	3-4-3 (3,333)	0-0-0 (0)	13,33	-305.924
neu versiegelbare Fläche (Retentionsbecken Bestand)	1.847	1-1-1 (1)	0-0-0 (0)	4	-7.388
Summe	24.797				-313.312

9.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 313.312 Ökopunkten.

9.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

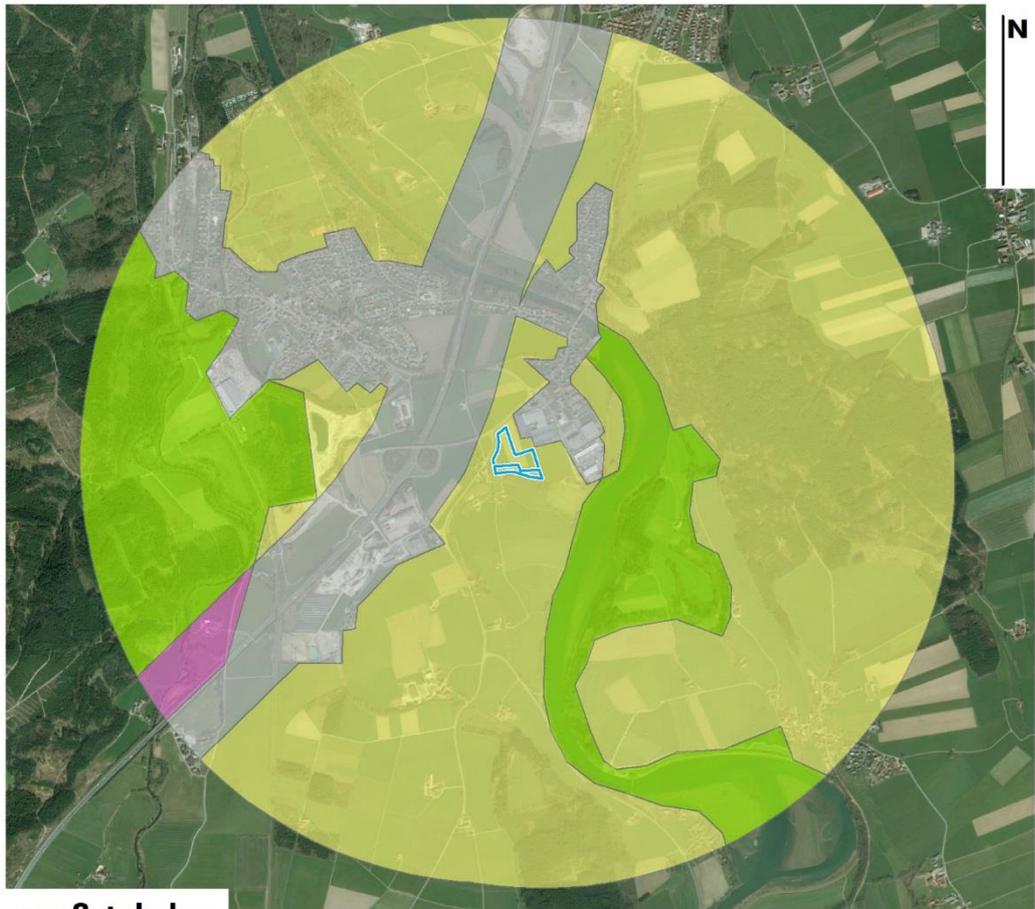
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheiten umfasst die Siedlungsbereiche sowie einen Pufferbereich von 250 m jeweils zu beiden Seiten der Autobahn. Da sich dieser im Südosten mit dem FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbühl" sowie diversen Biotopen überschneidet, erfolgt für diese Überlappung eine Bewertung mit "2". Die Landschaftsbestandteile, welche Schutzgebiete beherbergen werden mit der Wertstufe "4" bewertet. Die landschaftsästhetische Bedeutung der übrigen Offenländer und Gehölz- sowie Waldbestände wird mit "3" eingestuft, da die Landschaft hier nur in geringem Maße verbaut ist.



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten

	1		2		3		4
--	---	--	---	--	---	--	---

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da die neuen Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden, es sich jedoch trotzdem um bis zu 15 m hohe Gewerbebetriebe handeln wird, wird von einem Eingriff von mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblich- keitsfaktor	Wahrneh- mungskoeffizient	Komen- sationsflä- chenfaktor	Komp.- umfang
Fläche [m ²]	Bedeu- tung	Fläche [m ²]	Bedeu- tung	Fläche [m ²]	Bedeu- tung				
176.693	1	347.462	3	1.412	4	0,6	0,2	0,1	14.697

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheb- lich- keits- faktor	Wahr- neh- mungs- koeffi- zient	Kom- pen- sa- tions- flä- chen- faktor	Komp.- umfang
Fläche [m ²]	Bedeu- tung	Fläche [m ²]	Bedeu- tung	Fläche [m ²]	Bedeu- tung	Fläche [m ²]	Bedeu- tung				
204.636	1	5.719	2	612.547	3	4.056	4	0,6	0,1	0,1	12.420
Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II										27.116	

9.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung bzw. nach Anrechnung der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden über Ökopunkte gedeckt.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen gestalten sich wie folgt:

Baumpflanzungen

- Innerhalb der Grünfläche als Ausgleichsfläche sind gemäß der Planzeichnung entlang des Feldweges im südlichen Plangebiet Laubbäume aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den Baugebieten" zu pflanzen, sodass eine alleeartige, und somit lineare Struktur gegenüber der wenigen Bestandsgebäude entsteht, welche eine lockere Abgrenzung dieser von der Ausgleichsfläche schaffen sollen.

Schlehengebüsch

- Im südlichen Randbereich des Plangebietes, entlang (nördlich) des vorhandenen Feldweges ist ein Schlehengebüsch anzulegen. Hierfür sind die Schlehen (*Prunus spinosa*) lückig und in einer

linearen Form zu pflanzen. Diese Habitatstruktur soll dem Neuntöter dienen, für welchen die südlich angrenzenden Flächen als Lebensraum mit der Priorität 2 in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg festgestellt wurden. Das Schlehengebüsch ist ca. alle 5 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

- Saumvegetation
- Um das Schlehengebüsch ist eine Saumvegetation mittlerer Standorte auf einem etwa 5 m breiten Streifen zu entwickeln. Durch Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung ist ein arten- und strukturreicher Saum zu entwickeln. Die Saumvegetation ist mit einer extensiven Mahd alle ein bis drei Jahre im März zu pflegen. Das Mahdgut ist dabei abzufahren und auf Pflanzenschutz- und Düngemittel zu verzichten.
- Magerwiese
- Das intensiv bewirtschaftete Grünland ist durch Extensivierung und Einsaat zu einer Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Die Aushagerung des Grünlandes in den ersten drei Jahren erfolgt durch eine 4-malige Mahd bei Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Anschließend ist der Artenreichtum durch Ansaat einer geeigneten Mischung (z.B. Rieger-Hofmann) in Form einer Streifenansaat zu erhöhen. Sofern geeignete Spenderflächen zur Verfügung stehen, kann ein Mahdgutübertrag erfolgen. Zur Pflege sowie zur Übertragung von wertgebenden Arten ist auch eine extensive Beweidung durch Schafe (z.B. Wanderschäfer) denkbar und zulässig. Ansonsten hat ab dem vierten Jahr eine extensive Nutzung des Grünlandes mit zwei Schnitten im Jahr zu erfolgen. Der Zeitpunkt des ersten Schnittes ist Ende Mai bis Anfang Juni. Nach Erreichen des Zielzustandes ist in mehrjährigem Abstand eine Erhaltungsdüngung mit Festmist möglich. Das Mahdgut ist grundsätzlich abzutransportieren. (Hinweis: Das Mahdgut sollte noch 2 Tage auf der Fläche verbleiben, um zu gewährleisten, dass sich die Samen auch auf der Fläche ausbreiten.)
- Die Ausgleichsfläche ist im Bestand als Fettwiese mittlerer Standorte mit geringer Artenzusammensetzung zu bewerten. Als bestandbildende Arten befinden sich in der Krautschicht häufig Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), mittel Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), mittel Roter Wiesenklees (*Trifolium pratense*), gering Kriechender Weißklee (*Trifolium repens*) und häufig Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 750 m² innerhalb der "CEF-Fläche" anzulegen.

Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der u.g. Vergrämung bzw. der erforderlichen Umsiedlung abwandernde bzw. versetzte Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden.

Die Ersatzhabitate müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen beinhalten:

- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen ist

in sonnenexponierter Lage der Boden bis in eine Tiefe von 0,5 m bis 1,0 m auszukoffern und mit faustgroßen, rauen Steinen aufzufüllen. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen; eine gute Wasserableitung ist sicherzustellen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend 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 Ausschwemmen 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. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Die Bereiche um die Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.
- Die darüber hinaus verbleibenden Grünflächen werden extensiviert. Die Pflege hat durch zweischürige Mahd zu erfolgen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. erfolgen darf. Ausnahmsweise kann zum Aushagern der Flächen in den ersten Jahren ein dritter Schnitt erfolgen. Zur Aushagerung der Flächen ist das Mahdgut zudem abzutransportieren. Auf eine Düngung oder das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln oder Pestiziden ist zu verzichten. Eine Erhaltungsdüngung mit Festmist ist nach erfolgreicher Aushagerung im Bedarfsfall zulässig.

Der Ausgleichsbedarf beträgt nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen 318.713 Ökopunkte. Dieser Bedarf wird zum einen über den Zukauf von Ökopunkten von der Gemeinde Aitrach als auch über noch nicht abgebuchte Punkte aus der Maßnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" gedeckt.

Im Rahmen der Satzung "Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" wurde auf Fl.-Nr. 120 (Gemarkung Altmannhofen) eine Ausgleichsfläche auf 25.300 m² geschaffen. Hierfür wurde ein intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland in eine Magerwiese umgewandelt. Durch die Maßnahme wurde eine Aufwertung von 202.400 Ökopunkten erzielt. Für die Gewerbegebietserweiterung wurden 157.864 Ökopunkte von der Maßnahme erforderlich. Somit bleibt ein Überschuss von 44.536 Ökopunkten welcher für die vorliegende Planung verwendet wird.

Die restlichen Punkte werden über das Ökokonto der Gemeinde Aitrach gedeckt, wobei die Firma Klaus die erforderlichen Punkte von der Gemeinde erwirbt. Diese stammen aus zwei Maßnahmen:

- "Bachrenaturierung Zulauf Treherzerbach": Öffnung von verdolten Bach-/Grabenabschnitten als Kompensationsmaßnahme für das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Aitrach auf den Fl.-Nrn. 1127/13, 1133/5 und 1139/1 (Gemarkung Aitrach) mit dem Aktenzeichen 403-364.38. Es erfolgt eine Zuordnung von 252.969 Ökopunkten.
- Ökokonto-Maßnahme "Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland" im Naturraum "Donau-Iller-Lech-Platte" auf den Fl.-Nrn. 75/0 und 86/7 (Gemarkung Aitrach) mit dem Aktenzeichen 436.02.010. Für die Maßnahme wurden intensiv genutzte Äcker in artenreiches extensives Grünland umgewandelt. Es erfolgt eine Zuordnung von 21.208 Ökopunkten.

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

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen, da sich die ansässige Firma "Klaus Multiparking GmbH" an dem Standort erweitern will. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die hervorragende Anbindung an die Autobahn "A96". Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Gewerbeflächen zu erschließen und so die Erweiterung zu ermöglichen.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

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

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Aitrach in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre für maximal 25 Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Ferthofen (östlich von Aitrach) ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 6 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet liegt südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes "Ferthofen", westlich der "Iller" und östlich der "A 96". Es erstreckt sich auf die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1349, 1349/2 (Teilfläche), wobei es sich großteils um Grünland und Ackerflächen handelt. Im Südwesten befinden sich drei Bestandsgebäude, sowie im südlichen Bereich das Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen". Im Westen grenzt das Plangebiet an die "Memminger Straße". Umgrenzt wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden sowie von Wohnbebauung im Südwesten und Westen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen 1. Erweiterung" mit gewerblicher Nutzung grenzt im Norden und Nordosten an bzw. wird teilweise überplant.

9.3.3.3 Innerhalb des Gebietes liegt das kartierte Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-0085) welches durch die Einhaltung eines 20 m Pufferstreifens sowie die Festsetzung einer Grünfläche gesichert wird.

Etwa 1 km westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 812-6311) Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen entsprechend dem Stand der Technik führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Auch eine Beeinträchtigung durch Stickstoff kann wie unter Punkt 9.1.2.3 dargelegt nicht festgestellt werden.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung von hochwertigen Böden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle ausgeglichen und sogar ein Plus für das Schutzgut erzeugt werden.

9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 318.713 Ökopunkten wird über Ökokontopunkte gedeckt.

9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Das Retentionsbecken bleibt erhalten und die Firma kann sich am Standort nicht erweitern. Der "Altbach" bleibt verschüttet, an der Hochwassersituation erfolgt keine Änderung. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichtetten-Aitrach
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.04.2018 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 24.04.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser, des Regierungspräsidiums Tübingen zum Hochwasser sowie des Regierungspräsidiums Freiburg zur Geologie
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" des Büros Sieber in der Fassung vom 08.10.2018 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 260 sowie der Bundes-Autobahn A 96 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Voruntersuchung zur Entwässerungstechnischen Erschließung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" vom 14.09.2018 der PlanW GmbH in Fellheim
- Limnologische Untersuchung am Baggersee Aitrach/Aitrachsee, Untersuchungen 2018 vom Dezember 2018 durch Dr. Joachim Fürst, Diplom-Biologe, Labor für Fluss- und Seenkunde, Biberach
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 11.07.2019 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West"

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der umliegenden Gewerbebauten sind blanke Metall-Oberflächen als Dachdeckung und glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen unzulässig.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebieten

10.1.2.1 Auf Grund der Größe der beplanten Fläche und der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

10.1.3 Werbeanlagen

10.1.3.1 Durch die Beschränkung der Lage und der Art der Werbeanlagen (u.a. Beschränkungen von freistehenden Werbetürmen) wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation und der Anwohner entsteht. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Die beplanten Flächen befinden sich im Eigentum der Klaus GmbH & Co. Gerätebau KG. Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten über das bestehende Betriebsgelände erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzung als Ein- grünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,97 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE ₁	0,45	7,5 %
Bauflächen als GE ₂	1,47	24,6 %
Bauflächen als GE ₃	1,17	19,6 %
Private Grünflächen	2,88	48,3 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalsystem

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aitrach

11.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

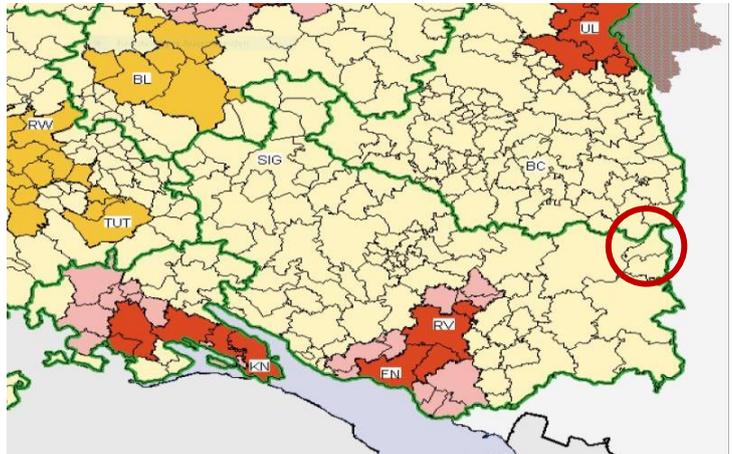
11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Aitrach beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2019 enthalten):

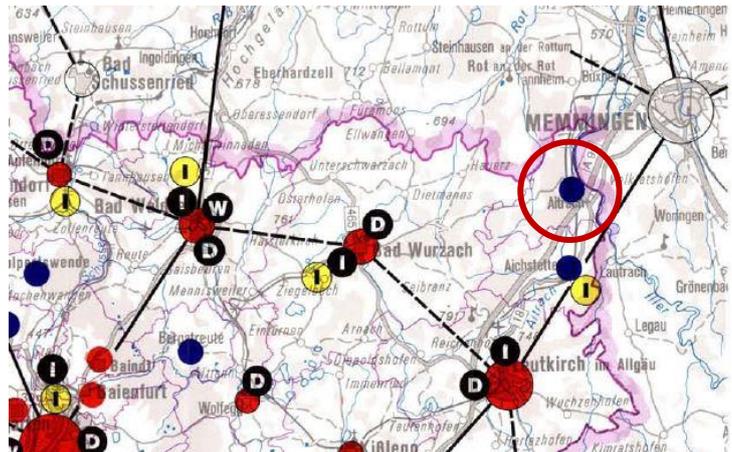
- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung "Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN"
- Anpassen des Abschnittes zur Zauneidechse in der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme"
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung"
- Ergänzung der Festsetzung "Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme"
- Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung um den Begriff "Magerwiese"
- Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung um eine Übersichtskarte der Ziel-Biotoptypen

- Anpassen der örtlichen Bauvorschrift "Werbeanlagen in den Baugebieten"
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen, zusätzlicher Hinweis zu Stromerkabeln der Netze BW
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



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



Auszug aus der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2030; Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G)



Blick von Südwesten auf den zu überplanenden Bereich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet mit einer Zufahrtsmöglichkeit



Blick von Süden auf die bestehende Wohnbebauung sowie die Hangkante zwischen Wohnbebauung und bestehendem Biotop



Blick von Norden auf die zu überplanende Fläche und die private Grünfläche, die für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden soll



Blick von Westen auf die bestehende Bebauung innerhalb der privaten Grünfläche und die Hangkante mit Blickrichtung zum bestehenden Biotop



Blick von Nordosten auf das bestehende Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen"



Fettwiesen Ausgleichsfläche



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2018. Der Beschluss wurde am 22.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.08.2019 bis 23.09.2019 (Billigungsbeschluss vom 29.07.2019; Entwurfsfassung vom 11.07.2019; Bekanntmachung am 15.08.2019). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 22.03.2018 und 30.10.2018 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 12.08.2019 (Entwurfsfassung vom 11.07.2019; Billigungsbeschluss vom 29.07.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2020 über die Entwurfsfassung vom 25.11.2019.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 25.11.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.01.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

14.6 Genehmigung (gem. § 10 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am 16.03.2020 mit Schreiben vom 16.03.2020, AZ: BLP/0786/18/401-621.41-Ge.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aitrach, den 18.03.2020

.....
(Thomas Kellenberger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.07.2019

Plan geändert am: 25.11.2019

Planer:

.....

(i.A. M. Weber)

Büro Sieber, Lindau (B)

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