

Gemeinde Aitrach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ferthofen, Memminger Straße/Rank"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 06.12.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
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 18
5	Hinweise und Zeichenerklärung 20
6	Satzung 30
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
8	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 46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 83
10	Begründung – Sonstiges 84
11	Begründung – Bilddokumentation 86
12	Verfahrensvermerke 87

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2.1

Hotel, Wohnen, Gewerbe

Hotel, Wohnen, Gewerbe

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von einem Büro-, Wohn- und Hotelgebäude. Wohnnutzung darf nicht mehr als 60% der für die oben aufgeführten Nutzungen verfügbaren Geschossfläche einnehmen.

Zulässig sind:

- Büroräume
- Hotel
- Wohnen
- Appartement-Wohnen
- Serviceräume für Hotel und Büro (Cafeteria, Aula, Aufenthalts- und Speiseraum, Service)
- Veranstaltungsräume und Seminarräume
- Fitnessräume und Wellnessbereiche
- Tiefgarage sowie die dazugehörigen Eingänge und Zufahrten
- Lagerräume
- Sonstige, dem Betrieb der o.g. Nutzungen dienende Nebenanlagen

2.2

Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) beträgt 1.800 m².

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV)

2.3

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

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

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.6



Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.9

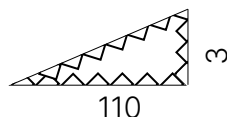


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Stellplätze
- Tiefgaragenzufahrten
- Gehwege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

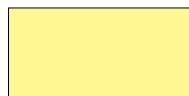


Sichtflächen für den fließenden Verkehr, innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

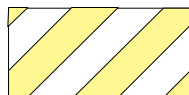
2.11



Verkehrsflächen


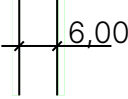


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19 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 (IP-Schutzklasse 6) mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Mittels Zeit- oder Sensorsteuerung und Dimmfunktion ist die Beleuchtungsdauer und -stärke auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. 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.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %) bzw. einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich dauerhaft wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. Der gesamte Oberbau muss dauerhaft wasserdurchlässig gehalten werden.

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

– Produktionsablaufes oder

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Lärmschutztechnische Bestimmung/en

Anlieferungen sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z.B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) sicherzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

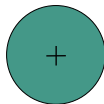
- An der Ostfassade des östlichen Gebäudeflügels ist eine vorgelagerte, durchgehende, fugendicht geschlossene Glasfassade (z. B. Hypokaustenfassade) als Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Alternativ sind vor schutzbedürftigen Räumen (Räume, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster auszuführen. Die Aufenthalts- und Ruheräume, welche keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen aufweisen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- An der Westfassade des westlichen Gebäudeflügels ist eine vorgelagerte, durchgehende, fugendicht geschlossene Glasfassade (z. B. Hypokaustenfassade) als Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden,

die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen) sowie der dahinterliegenden Wohnräume sind im westlichen Gebäudeflügel jeweils an der Westseite der Terrassen und im östlichen Gebäudeflügel an der Ostseite der Terrasse Seitenwände vorzusehen. Die Seitenwände haben eine Höhe von mind. 2,00 m und eine Länge von mindestens 3,00 m aufzuweisen. Die Seitenwände mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² sind fugendicht an die Fassade anzuschließen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landesstraße L 260 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 72 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der Baufläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" 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)

2.24



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. Baufläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" 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)

2.25 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches 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, Rosenzüchtungen).
- Es ist mindestens die Anzahl der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 Dachbegrünung

Dächer sind auf einer Fläche von mindestens 80 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27 Vogelschlag an Glasfassaden

Glaselemente von Fassaden, aber auch sonstige Glaselemente wie beispielsweise die Lärmschutzwand, sind vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den, unter Punkt 2.3.1 bis 2.3.3 benannten, wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Ländereinigungsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 entsprechen. Auf Ebene der Baugenehmigung sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" der Gemeinde Aitrach (§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 1367 der Gemarkung Aitrach. Der Planung werden von der Maßnahme 70.968 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende -1.661 Ökopunkten können in Angesicht der Höhe des Ausgleichs vernachlässigt werden. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



	Extensive Fettwiese
	Streuobstwiese
	Hochstaudenflur
	Schlehen-Weißdorn-Feldhecke
	Einzelbaum
	Bestehende Ausgleichsflächen der Gemeinde

Maßnahmen:

- Pflanzung von verschiedenen Schlehen- und Weißdornsträuchern zur Entwicklung von Schlehen-Weißdorn-Kurzhecken; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m; Verwendung von 3 x v Sträuchern und Heistern; Pflege durch Auf-den-Stock-Schneiden der Sträucher bei belassen der Bäume einzelner Abschnitte, nie mehr als 50 % des Heckenabschnittes. Erster Schnitt nach 15 bis 20 Jahren, nächster Abschnitt nach 5 Jahren.
- Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken durch Ansaat von sonstigen Hochstaudenfluren; mindestens 2,00 m Breite, Verwendung von autochthonem Saatgut; Mahd alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise im Herbst

- Entwicklung von Streuobsthochstammbeständen im verbleibenden Bereich; Pflanzung im weiten Raster von mind. 10 m x 10 m bis etwa 15 m x 15 m
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- Pflanzung von 3 Laubbäumen; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband Landkreis Ravensburg e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden. Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche.

4.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" der Gemeinde Aitrach

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

4.2 Dachform, Fassadengliederung

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

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Materialien für die Dachdeckung


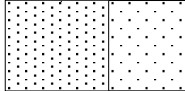


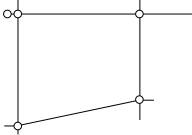
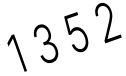
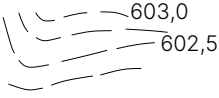
Die Dächer sind zu begrünen, dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.5 Farben
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.6 Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Werbeanlagen über 1,50 m² sind nur an dem Gebäude zulässig; die Werbeanlage darf nur unterhalb der Traufe angebracht werden. 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 Gesamthöhe liegt,
 - Der Werbeturm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt sowie
 - Der Werbeturm nicht beleuchtet wird.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus -Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" der Gemeinde Aitrach (siehe Planzeichnung);
- 5.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehender Fahrbahnrand (siehe Planzeichnung)
- 5.5  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.6  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der

Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

- 5.9 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 5.10 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.11 **Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.12 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.

5.13 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind auch Gebäudeabrisse außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeit für Fledermäuse im Schuppen sind auf der Ost-, Süd- oder Westseite des Neubaus mindestens zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermaus-Fassadenflachkasten) an oder in der Fassade zu integrieren. Alternativ können diese auch an Bäumen oder Bestandsgebäuden im Umfeld angebracht werden.

Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätte des Haussperlings auszugleichen, sind zwei Mauerseglernistkästen (z. B. Schwegler, Mauerseglernistkasten Nr. 17) an der Ost-, Süd- oder Westseite des Neubaus anzubringen. Außerdem ist mindestens ein Halbhöhlennistkasten (z. B. Schwegler, Halbhöhle 2HW) an der Ost-, Süd- oder Nordseite des Neubaus anzubringen. Sollte eine Anbringung am Neubau nicht möglich sein, so sind die Kästen für beide Arten

an einem alternativen Bestandsgebäude im Radius von maximal 500m umzusetzen.

Das Plangebiet ist gegen das südlich gelegene geplante Zauneidechsen-Ersatzhabitat durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen, um das Einwandern von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich auszuschließen. Der Zaun muss undurchlässig für Reptilien sein und ist im Herbst, spätestens jedoch im Frühjahr vor dem Eingriff zu errichten. Er ist dann während der gesamten Bauzeit instand zu halten. Die Umsetzung muss unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

Obwohl nicht von einem signifikant erhöhten Konfliktpotenzial auszugehen ist, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

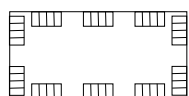
Auf eine Pflanzung von beerentragenden Gehölzen vor den Fassaden ist zu verzichten. Weiterhin sind Fensterscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% zu verwenden. Zudem ist es empfehlenswert, bei besonders konfliktreichen "Über-Eck-Situationen", zusätzliche Markierungen gem. den Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) umzusetzen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 10.11.2021, ergänzt am 20.05.2022.

5.14 Biotopschutz

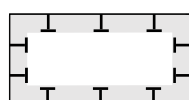
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.15



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" (Nr.1-8026-436-0085) nach § 33 NatSchG BW, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.16



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

Geltungsbereiches (zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu; siehe Planzeichnung)

5.17 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.18 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

Da am Planstandort besonders hochwertige Böden vorliegen und die Einwirkfläche über 5.000 m² beträgt ist bei derzeitigem Planungsstand ein Bodenschutzkonzept notwendig.

5.19 Geotechnik

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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.20 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2

WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Im Grundwasserbereich und Grundwasserschwankungsbereich eingebrachte Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Dies gilt auch bei einem Bodenaustausch.

5.21 Grundwasser und Drainagen

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

5.22 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 (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 (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.

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

Die Feuerwehr Aitrach verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die Stützpunktwehr Leutkirch im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort stationierte Drehleiter nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu 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 ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.23 Ergänzende Hinweise

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung sind unzulässig.

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

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

5.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder

der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die die Gemeinde Aitrach noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.25 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Stellplatzlinie und Linie zu Einschränkungen der baulichen Anlagen).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 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 04.04.2023 (GBl. S. 137), § 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 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.12.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.12.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.12.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 01.12.2023.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (2023-05-516_01_Lageplan; 2023-05-517_01_Abstandflächenplan; 2023-05-518_01_Grundriss 2 UG; 2023-05-519_01_Grundriss 1 UG; 2023-05-520_01_Grundriss EG; 2023-05-521_01_Grundriss 1 OG; 2023-05-522_01_Grundriss 2 OG; 2023-05-523_01_Grundriss 3 OG; 2023-05-524_01_Längsschnitte; 2023-05-525_01_Querschnitte; 2023-05-526_01_Perspektive West; 2023-05-527_01_Perspektiven Süd-Ost; 2023-05-528_01_GRZ-Zahlen; 2023-05-531_01_Erschließungsplan) in der Fassung vom 11.07.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens und deren Abstufung, der Versatz zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss des Baukörpers sowie die Fassadengliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im

Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 06.12.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zu Werbeanlagen

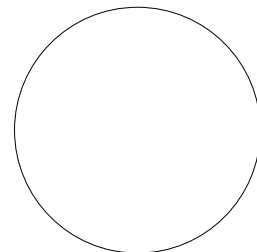
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" 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

.....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes Ferthofen. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 260 "Memminger Straße". Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" sowie 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Klaus - Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu an den Geltungsbereich an. Südlich des zu überplanenden Bereiches befinden sich einzelne Siedlungsstrukturen und eine untergeordnete Gemeindestraße. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Bestandsgebäude sowie die "Memminger Straße" selbst. Derzeit wird der Geltungsbereich als private Grünfläche und als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1348 (Teilfläche), 1351 (Teilfläche), 1352, 1353 (Teilfläche) und 13491/1 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft des Alpenvorlandes. Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Landschaft "Holzstöcke" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei bestehende Gebäude und einzelne Hecken- und Strauchstrukturen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend flach und weist im Süden ein Gefälle auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und an die Memminger Straße im Osten sind unproblematisch. Der höchste Punkt im Geltungsbereich mit 604,00 m ü. NHN befindet sich im Norden im Verlauf der Memminger Straße. Der niedrigste Punkt mit 602,50 m ü. NHN findet sich im Südosten des Geltungsbereiches.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Auf der Fläche soll ein multifunktionales Hotel-, Büro- und Wohngebäude entstehen und so den bestehenden Weiler aufwerten. Dies ist erforderlich, da die Firma Hock Holding GmbH ein neues Headquarter mit Büroräumen und Seminarräumen benötigt. In diesem Zuge soll dadurch die Möglichkeit genutzt werden, ein attraktives Gelände in Aitrach zu schaffen. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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 Landesentwicklungsachse (Lindau (B)) Wangen im Allgäu- "Landesent- Leutkirch im Allgäu (-Memmingen); wicklungs-achsen"
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 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.

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung, die nur auf dieser Fläche umgesetzt werden kann und der Gemeinde durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Veranstaltungsmöglichkeiten sowie Wohnraum einen Mehrwert schafft. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Aitrach Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schweningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhltingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumbfunktionen hingewirkt werden.

- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

Mittelbereich Leutkirch mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;

- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

(Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-

/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

- 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweitung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.
- 3.1.0 (Z) 2 Gebiete mit den besten landwirtschaftlichen Standorten sowie Landschaftsräume von herausragender Vielfalt, Eigenart und Schönheit werden in allen Teilen der Region als Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren gesichert.
- 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- 3.4.0 (G) 6 In bereits besiedelten überschwemmungsgefährdeten Bereichen soll das hochwasserbedingte Schadenspotenzial neben technischen Maßnahmen des Hochwasserschutzes durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen zur Siedlungsentwicklung und zur städtebaulichen Ordnung minimiert werden. Dabei sollen Steuerungsmöglichkeiten der siedlungsbe-

zogenen Freiraumentwicklung genutzt werden. Das Schadensrisiko soll durch bauliche Anpassungen, Nutzungsanpassungen sowie die Vermeidung von Nutzungsintensivierungen minimiert werden.

- 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Aitrach zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 5 Wohnungen geplant. Die Belegungsdichte liegt bei 2,4 EW/Whig. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020; Belegungsdichte für Gemeinde Aitrach) und die Baufläche weist eine Größe von 0,34 ha auf. Daraus ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 35 Einwohner pro Hektar. Da kein "Wohngebiet" festgesetzt wird, sondern eine an dem "Mischgebiet" angelehnte Nutzung, ist es sinnvoll nur 60% der Fläche anzunehmen. Dadurch ergibt sich eine Brutto-Wohndichte von 60 EW/ha und das geforderte Maß wird deutlich überschritten.
- 7.2.3.6 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft südlich des Geltungsbereiches.

7.2.3.7

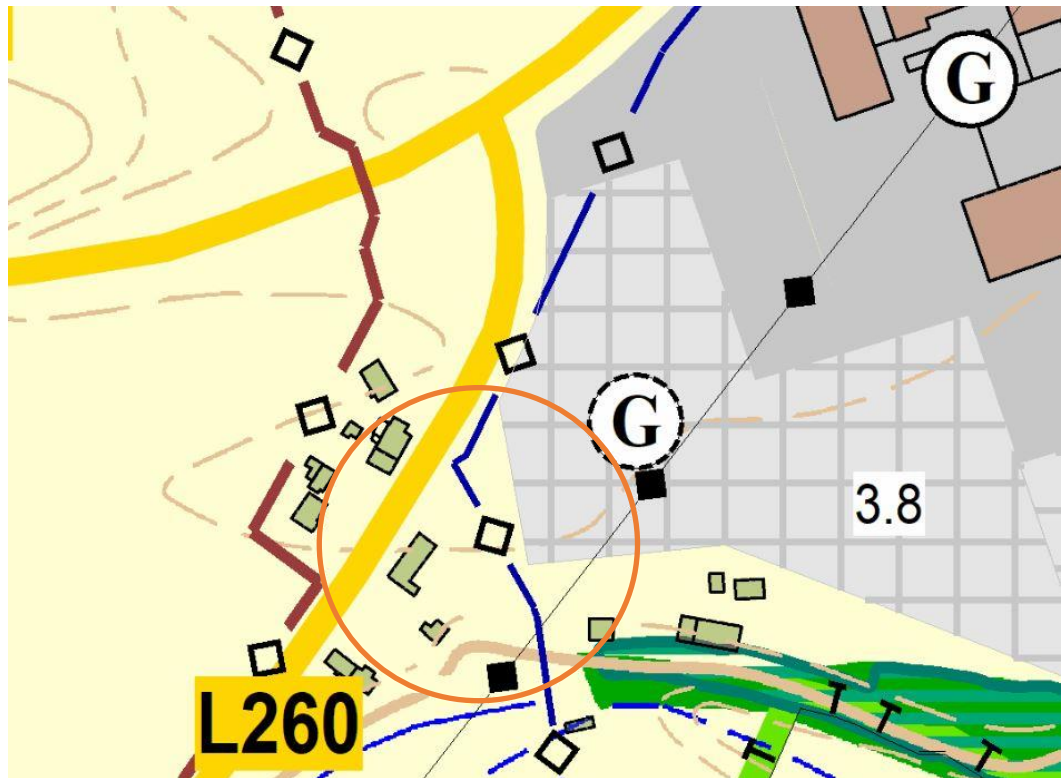


Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (///).

7.2.3.8

Die Gemeinde Aitrach ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 28.10.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "landwirtschaftliche Flächen" dargestellt, wobei durch den Geltungsbereich eine Hauptwasserversorgungsleitung läuft. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



7.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

7.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf den Entfall von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur Stufe II, der Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L 260, die Dar- und Sicherstellung von Sichtfeldern und Schleppkurven sowie die Notwendigkeit der Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hingewiesen. Aus artenschutzfachlicher Sicht galt es sich mit dem Themenfeld "Vogelschlag" konkreter auseinanderzusetzen. Darüber hinaus ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

7.2.4.2 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein multifunktionales Hotel-, Büro- und Wohngebäude zu ermöglichen. Dadurch soll sowohl der Bedarf an Wohnraum gedeckt und Büroflächen gedeckt werden. Dabei soll sich das geplante

Gebäude in die landschaftliche und städtebauliche Situation einfügen bei möglichst effektiver Ausnutzung der Fläche.

- 7.2.4.4 In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Dabei handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Dabei wurden Bereiche der Staatsstraße "Memminger Straße", aufgrund der Sichtdreiecke aufgenommen sowie die geplante Gemeindestraße mit Zufahrt. Diese sollen einbezogen werden, um die geplante Zufahrtssituation zu ermöglichen und aus dem Plan teil erkennbar zu machen.
- 7.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes) abschließend. Der Bauherrnschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen, wie in einem Mischgebiet üblich, kann verhindert werden, eine reine Wohnbebauung oder eine reine gewerbliche Nutzung möglich wird. Dadurch können Fehlentwicklungen verhindert werden.

- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die zur Beurteilung von Bauvorhaben erforderlichen Vorgaben. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 7.2.5.3 – Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche ermöglicht die Umsetzung des bestehenden Vorhabens. Sie orientiert sich am geplanten Vorhaben und der in diesem Bereich festgesetzten Baugrenze.
- 7.2.5.4 – Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend. Durch die Möglichkeit die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen und Zufahrten auf eine GRZ von 0,80 zu erhöhen, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, das Vorhaben zu realisieren.
- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- 7.2.5.5 – 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 (Empfang, Cafeteria) errichtet werden können. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar
- 7.2.5.6 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.9 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet wird über eine neue Zufahrt von der Memminger Straße (Staatsstraße) an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt der A96. Die bisherige Zufahrt im Süden wird geschlossen und eine neue Gemeindestraße parallel zur Staatsstraße geplant. Ein geplanter Radweg und eine Bushaltestelle sind im Konzept ebenfalls integriert.

Im unmittelbaren westlichen Anschluss besteht eine Haltestelle und somit eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die Memminger Straße ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) sowie der Anlage einer Linksabbiegerspur gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Eine weitere Anbindung von der Memminger Straße ist ausgeschlossen. Daher wird die südliche bestehende Zufahrt zurückgebaut.

7.2.7.3 Die innere Erschließung erfolgt über Stellplätze entlang der geplanten Gemeindestraße und eine Tiefgaragenzufahrt, welche von der geplanten Gemeindestraße abgeht.

7.2.7.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und geplanten Radwegeverbindungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesautobahn A 96 und der westlich direkt angrenzenden Landesstraße L 260 ("Memminger Straße") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Verkehrslärmimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 ermittelt und bewertet (Sieber Consult, Fassung vom 26.01.2023). Dem Vorhaben wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugewiesen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der der Landesstraße L 260 zugewandten Gebäudefassade Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet werden damit um 7 dB bzw. 9 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten. Um die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bereits in den Obergeschossen eine Fassade mit Hypokauste, einer vorgelagerten, geschlossenen Glasfassade, als Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Lediglich an den Zugängen zu den jeweiligen Terrassen und im Erdgeschoss ist eine Fassade ohne Hypokauste vorgesehen. Im Erdgeschoss sind in Richtung der Verkehrswege lediglich Nutzungen, welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen (z.B. Cafeteria, Empfang des Hotels, Aula, Fläche für Fitness) vorgesehen.

Durch die geplante Fassade mit Hypokauste werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen gesichert. Um dem Anspruch auf ausreichenden Schallschutz von Außenwohnbereichen (Terrassen) gerecht zu werden, sind die geplanten Terrassen in den Obergeschossen durch erhöhte Seitenwände in Richtung der jeweiligen Schallquellen zu versehen, um durch deren Abschirmung eine Verringerung der Lärmemissionen auf den Terrassen sowie den dahinter liegenden Wohnräumen zu erzielen. Um die Umsetzung der Hypokaustenfassade sowie der Seitenwände sicherzustellen, ist eine entsprechende Formulierung als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Auch eine Regelung für Ausnahmen von der Hypokaustenfassade ist enthalten. Zudem wird das Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

7.2.8.2 Ausgehend vom Vorhaben selbst wirken Lärmimmissionen auf die umliegenden, schützenswerten Nutzungen ein. In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 26.01.2023) wurden diese gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei Nutzung der 50 Tiefgaragenstellplätze und der 19 Pkw-Stellplätze unter Berücksichtigung der in der Parkplatzlärmstudie genannten Bewegungshäufigkeiten für Hotels und Wohnanlagen die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden tags um mindestens 20 dB und nachts um mindestens 6 dB

unterschritten werden. Somit ist gemäß TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

Die Planung zu Anlieferungen sowie von gegebenenfalls erforderlichen Lüftungsöffnungen oder anderen schallabstrahlenden Freianlagen lag zum Zeitpunkt der o.g. schalltechnischen Untersuchung noch nicht vor. Gegebenenfalls ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen der abschließenden Planung der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm auch unter Berücksichtigung sämtlicher Schallquellen wie z.B. Lüftungsanlagen erfüllt werden. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung im Tageszeitraum kann angenommen werden, dass auch unter Berücksichtigung von zukünftig vorgesehenen Anlieferungen durch Lkw und deren Be- und Entladevorgänge sowie Lüftungsöffnungen oder anderen schallabstrahlenden Freianlagen die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum eingehalten werden und somit eine Betrachtung des Nachtzeitraums ausreichend ist. Im Bebauungsplan ist eine lärmschutztechnische Bestimmung enthalten, gemäß welcher Anlieferungen auf den Tageszeitraum begrenzt sind.

- 7.2.8.3 Von den östlich angrenzenden Gewerbeflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Für diese Flächen sind Emissionskontingente festgesetzt, welche eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet am bestehenden Gebäude im Plangebiet (Wohnhaus Nr. 12, Fl.-Nr. 1352) sicherstellen. Um das Gewerbegebiet nicht stärker als im Bebauungsplan festgesetzt einzuschränken, ist ein Heranrücken von Immissionsorten durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Da in den Obergeschossen bereits eine Fassade mit Hypokauste vorgesehen ist, ist für diese Geschosse bereits sichergestellt, dass keine neuen Immissionsorte geschaffen werden, welche näher an das Gewerbegebiet heranrücken. Im Bereich des Zugangs zur vorgesehenen Dachterrasse im östlichen Gebäudeflügel, an welcher keine Hypokauste vorgesehen ist, wird durch eine abschirmende Seitenwand in Richtung des Gewerbegebiets sichergestellt, dass kein einschränkender Immissionsort geschaffen wird. Im Erdgeschoss, in welchem keine Fassade mit Hypokauste vorgesehen ist, sind im östlichen Gebäudeteil bei schutzbedürftigen Räumen in Richtung des Gewerbegebiets lediglich Festverglasungen zulässig, um Einschränkungen des Gewerbegebiets zu vermeiden. Die genannten Maßnahmen wie Hypokaustenfassade bzw. alternativ Festverglasung und Seitenwände an den Terrassen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten.

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

- 7.2.8.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 7.2.8.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8 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

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferthofen, Memminger Straße/ Rank" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für Hotel, Wohnen und Gewerbe südwestlich des Ortsteiles Ferthofen ausgewiesen.
 - 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich im südlichen Teil um eine bereits mit Wohnbebauung bebaute Fläche mit dazugehöriger Gartenfläche sowie im nördlichen Teil um Intensivgrünland im Weiler Rank an der Memminger Straße, südöstlich des Hauptortes Aitrach. Das überplante Gebiet grenzt im Nordosten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West", welcher noch nicht vollständig umgesetzt ist. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen an. Südöstlich befindet sich eine Ausgleichsfläche.
 - 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist aufgrund der infrastrukturellen Lage zu Memmingen, der angrenzenden Gewerbegebiete sowie aufgrund der ebenen Lage für das Vorhaben sehr gut geeignet. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die Gebietseinstufung nicht mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
 - 8.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung des "Campus H1". Eine Kombination aus Büroräumen, Co-Working-Spaces und einem Apartment-Hotel.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage zur Umsetzung des "Campus H1" vor.
 - 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer Fläche für Hotel, Wohnen und Gewerbe mit einer Grundfläche von 1.800 m² maximalen Gebäudehöhen von etwa 15 m, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.
 - 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/ Rank" 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.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 6.810 m², davon sind 3.416 m² Fläche für Hotel/ Wohnen/ Büro und 3.171 m² Verkehrsflächen mit Begleitgrün.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 70.968 Ökopunkten erfolgt vollständig auf Fl.-Nr. 1367 der Gemarkung Aitrach.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben befindet sich das Gebiet innerhalb von Flächen für Wohn-, Misch oder Sondergebiet, Flächen für den Gemeinbedarf. Somit 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 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 04.11.2020):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 800 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311). Hierbei handelt es sich um in Nord-Süd-Richtung verlaufende, bewaldete Höhenzüge mit dazwischen liegenden, flachen Tälern und Tälchen. In den Auenbereichen dominiert meist intensiv bewirtschaftetes Grünland. Die namensgebenden Fließgewässer Aitrach, Ach und Dürrenbach winden sich hier als recht schmale, zumeist von Galerieauenwäldern begleitet linienhafte Strukturen durch das Landschaftsbild. Insbesondere im Bereich der Ach und Aitrach ist auch die das Gebiet passierende "A 96" präsent, sowohl optisch als auch akustisch.

Aufgrund der räumlichen Distanz und der "A 96" welche zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Schutzgebiet verläuft und somit eine Verbindung der Flächen verhindert, sind bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan in der naturschutzfachlichen Praxis üblichen festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) erhebliche

Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 800 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet "Kiesgrube Aitrach" (Nr. 4.318) flächengleich zur Teilfläche des FFH-Gebietes "Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311).
- Etwa 65 m östlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölzstreifen S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-0085).
- Etwa 150 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzbestände bei Rank S Ferthofen" (Nr. 1-8026-436-814).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund. Auswirkungen auf ebendiesen sind daher nicht erkennbar.

8.2 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)

8.2.1 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)

8.2.1.1 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 um ein Wohnhaus mit dazugehörigen Gartenflächen und einem kleinen Schuppen sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt im Norden. Das Plangebiet grenzt im Südosten an weitere Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen an. Im Westen und Nordwesten begrenzt die "Memminger Straße" das Gebiet. Im Nordosten und Osten grenzt das Plangebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West", welcher noch nicht vollständig umgesetzt ist. Entsprechend besteht die Fläche dort noch überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Südöstlich befindet sich eine bestehende Ausgleichsfläche.
- In dem privaten Garten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (nachegelegene Autobahn im Nordwesten und Kreisstraße angrenzend). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den nahegelegenen bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September und November 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 10.11.2021, ergänzt am 20.05.2022). Dabei fanden sich potenzielle Nistmöglichkeiten für Zwergbrüter in verschiedenen Sträuchern und insbesondere in der immergrünen Hecke. Der kleine zum Abriss vorgesehene Schuppen weist potenzielle Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse auf. Konkrete Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch naturschutzrechtlich relevante Arten konnte nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus bietet ebenfalls Quartierpotenziale für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Es konnten keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch gebäudebrütende Arten oder Fledermäuse festgestellt werden. Nördlich entlang der Straßenböschung zur "Memminger Straße" ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 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, welches v.a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M1: 50.000) stehen im Untergrund ältere Auenlehme aus sandigem, meist schwach kiesigem bis kiesigem sowie schwach humosen Ton und Schluff an. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.

- Das Plangebiet liegt außerdem in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden
- Laut Bodenkarte (M1:50.000) haben sich als vorherrschender Bodentyp Braunerden aus Auenlehm, örtlich aus schluffig-lehmigen Terrassensedimenten entwickelt.
- Laut geotechnischem Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik Baugrund Süd vom 15.12.2021 besteht der Untergrund des Plangebietes aus rezenten Auffüllungen auf rezentem Mutterboden über einer pleistozänen bis holozänen Verwitterungsdecke auf pleistozänen Schmelzwasserablagerungen. Aufgrund ihrer Inhomogenität und mangelnder Festigkeit sind die Auffüllungen nicht als Gründungssubstanz heranzuziehen. Der Mutterboden stellt ebenfalls einen Untergrund dar, welcher nicht für eine Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet ist. Der Verwitterungslehm ist als gering bis mäßig tragfähig einzustufen. Der Schmelzwasserkies in mind. mitteldichter Lagerung ist geeignet auch große und punktförmige Bauwerkslasten setzungsarm zu tragen.
- Es handelt sich teilweise um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich (Intensivgrünland) bzw. als Garten genutzt werden.
- Im Bereich des Hauses mit dem dazugehörigen Hof und der asphaltierten Zufahrtsstraße im Süden ist der Boden weitestgehend versiegelt.
- Die vorhandenen Böden weisen eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.
- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung des Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M1:50.000) des LGRB.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes wird mit hoch (3,0) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den unversiegelten Böden eine sehr hohe Bedeutung (4,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 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.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik Baugrund Süd vom 15.12.2021) wurde in einer Tiefe von 11,15 m u. GOK (591,70 m ü. NHN) Grundwasser angetroffen. Um Schwankungen im Grundwasserspiegel auszugleichen, wurde ein Bemessungswasserspiegel berechnet und mit 594.16 m ü. NHN festgelegt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 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.

- Anfallendes Niederschlagswasser kann, mit Ausnahme der versiegelten Bereiche, über die offene Bodenschicht versickern.
- Das Abwasser wird über die bestehenden gemeindlichen Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeführt.
- Das Plangebiet befindet sich etwa 20 m nördlich einer Überflutungsfläche für extreme Hochwasserereignisse der Iller.

8.2.1.5 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 Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur

liegt bei 8,4°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.146 mm relativ hoch.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze innerhalb der Gartenfläche Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die stark befahrene Straße ist die Luftqualität jedoch erheblich vorbelastet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 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 500 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 "96", 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 östliche, fast vollständig bewaldete Talhang der Iller zu nennen, welcher etwa 800 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 sowie um ein Wohnhaus mit umliegender Gartenfläche im Weiler Rank südwestlich des Ortsteiles Ferthofen. Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend flach. Im Norden schließt der überplante Bereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West", welcher noch nicht vollständig umgesetzt ist.

- Das Plangebiet ist von Westen her von der "Memminger Straße" sowie im Nordosten vom bestehenden Gewerbegebiet gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Blickbeziehungen bestehen auf die umliegenden teils bewaldeten Hügelketten. Diese werden im Norden durch die Autobahn "96" beschränkt sowie im Westen, Süden und Osten durch bestehende Bebauung teilweise unterbrochen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich sowie im Süden zum Wohnen genutzt.
- Der Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesautobahn 96 und der westlich direkt angrenzenden Landesstraße 260 ("Memminger Straße") ein. Zudem wirken die Gewerbelärmimmissionen des östlich angrenzenden Gewerbegebiets des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" auf das Plangebiet ein. Am bestehenden Wohngebäude im Plangebiet liegen bereits Nutzungskonflikte durch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch die Verkehrslärmimmissionen vor. Nutzungskonflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen liegen nicht vor, da durch die für die Gewerbeflächen festgesetzten Emissionskontingente eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am bestehenden Gebäude im Plangebiet sichergestellt ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder 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.

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

- Derzeit befindet sich eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie auf dem Dach des bestehenden Wohngebäudes innerhalb des Plangebietes.

- Für das Plangebiet stellt der Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg keine Daten zur Verfügung. Auch der Energieatlas Bayern stellt für den Bereich keine ausreichenden Daten zur Verfügung. Aufgrund von Daten der umliegenden Flächen wird von einer mittleren jährlichen Globalstrahlung von 1.155-1179 kWh/ m² ausgegangen. Da das Gelände überwiegend eben ist und bereits eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie vorhanden ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als effizient einzustufen. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau besteht die Möglichkeit von Erdgasaustritten. Das mögliche Auftreten von Gasen sowie Gefährdungen durch Gasaustritte sind vor Aufnahme der Bohrarbeiten ordnungsgemäß durch den Bohrunternehmer oder die von ihm mit der Gefährdungsbeurteilung Beauftragten zu ermitteln und zu beurteilen.
- Laut geothermischer Standortbeurteilung der Baugrund Süd vom 14.12.2021 ist der Bau und Betrieb einer Erdwärmesondenanlage oder einer thermischen Brunnenanlage geeignet.

8.2.1.10 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):

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z. B. Eintrag von Pflanzenschutzmitteln aus dem Obstbau, Lärmbelastungen durch den Durchgangsverkehr, Geruchsbelastungen durch die Kläranlage usw.).

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland im Norden als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Das Wohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen und Schuppen bleiben als Wohnraum sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 weiter bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin

keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.
- 8.2.3 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)
- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes und des Gartens vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Gehölze entlang der "Memminger Straße" können aufgrund der Verlegung der Bushaltestelle nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird die angrenzende Ausgleichsfläche in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Geräusch und Lichtemissionen durch das Plangebiet gestört werden.
 - Artenschutzrechtliche Konflikte innerhalb des Plangebietes können laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht (10.11.2021, ergänzt am 20.05.2022) ausgeschlossen werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes, kann dort das Vorkommen von geschützten Arten ausgeschlossen werden kann. Durch die geplante Umsetzung eines anderen Bauvorhabens (Radweg) zwischen Straßenböschung und Plangebiet im Frühjahr dieses Jahres, ist durch das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen an dieser Stelle für das aktuelle Vorhaben keine Relevanz mehr abzuleiten. Jedoch soll an einer Böschung südlich des Plangebiets ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen (Festsetzung im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West") umgesetzt werden. Es sind deshalb Maßnahmen umzusetzen, um zu verhindern, dass Zauneidechsen während der Baumaßnahmen in das Plangebiet gelangen und dort geschädigt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Ersatzhabitats zu rechnen. Ein erhöhtes Konfliktrisiko hinsichtlich potenzieller Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden

ist nicht zu erkennen. Dennoch wird die Umsetzung von Maßnahmen bei Glasflächen größer als 1,5 m² empfehlenswert.

- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann das Gebiet in Zukunft keine höhere Artenvielfalt ausweisen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Im Plangebiet ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung 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. 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 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegen. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv zu begrünen; die begrünten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 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	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und Gartenflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Gründächern	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), 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)	–

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

- Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Norden und die Gartenflächen 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 einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Insbesondere durch die Errichtung der Tiefgarage entsteht ein erheblicher Eingriff in den Boden.
- Laut geotechnischem Bericht der BauGrund Süd GmbH vom 15.15.2021 ist die Baugrundsituation als unproblematisch einzustufen, da die gering bis mäßig tragfähigen Auffüllungen als auch die Sedimente der Verwitterungsdecke im Rahmen der Unterkellerung (Tiergarage) vollständig in den Aushubbereich, so dass diesen Bodenschichten für die Ausführung der Bauwerke keine Grünungsrelevanz zukommt.
- In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt 1.800 m² (mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen bis zu einer GRZ von 0,8).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. 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, empfohlen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub sollte gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) entsorgt werden. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Es wird empfohlen den vor Ort anfallenden Erdaushub teilweise für die Herstellung des Substrates für die Dachbegrünung zu verwenden. Bodenaushub und -

versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsam, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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, gärtnerische Pflege der Außenanlage	Eintrag von Schadstoffen	-

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.
- Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfäche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen (Dach- und Hofflächen) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- 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 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 Nieder-	--

schlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbenutzung

Schadstoffeinträge

–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und den Leitungen des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

8.2.3.5 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 wird die Kaltentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Veränderungen der Frischluftentstehung sind aufgrund der vorgesehenen Gehölzpflanzungen mittelfristig nicht zu erwarten.
- 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 Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anlieger- und Durchgangsverkehr.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Da sich der westlich gelegene rechtverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" in der Umsetzung befindet, sind künftig keine Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten. Stattdessen ist mit Lärmbeeinträchtigungen durch das entstehende Gewerbegebiet zu rechnen.
- 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, 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 der Gartenflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
betriebsbedingt		
Anlieger- und Durchgangsverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil ländliche Charakter des Gebietes nur noch eingeschränkt erlebbar ist.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen

und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten 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, ausschließlich Laubgehölze zugelassen. 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. Die Höhenfestsetzungen, tragen dazu bei die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten (z.B. Ausblick). Durch eine Abstufelung der Geschosse in der Höhe wird ein optischer Übergang zur Bestandsbebauung ermöglicht.

- 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	Verlust des ländlichen Charakters des Plangebietes, Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	–
Verlust der Gartenfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Pflanzung von 12 Gehölzen + Dachbegrünung	Geringfügige Ortsdurchgrünung	0
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sowie das Wohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die bestehende Bushaltestelle und der bestehende Fußweg werden verlegt und durch einen Radweg ergänzt. Die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesautobahn 96 und der westlich direkt angrenzenden Landesstraße 260 ("Memminger Straße") ein. Zudem wirken die Gewerbelärmimmissionen des östlich angrenzenden Gewerbegebiets des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" auf das Plangebiet ein. Zusätzlich wirken ausgehend vom Vorhaben selbst Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden, schützenswerten Nutzungen ein. Um die vom und auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen einzuschränken, wurden entsprechende Festsetzung aufgenommen, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern (siehe Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 26.01.2023).
- Da sich der westlich gelegene rechtverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" in der Umsetzung befindet, sind künftig keine Beeinträchtigungen, durch landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten. Stattdessen ist mit Lärmbeeinträchtigungen durch das entstehende Gewerbegebiet zu rechnen.
- 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 von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	0
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden

ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8.2.3.9 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 Lärmbelastigung 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 aufgrund 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) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; 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 Plangebietes 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 aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

- 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. 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 das gemeindliche Abfallentsorgungssystem.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 8.2.3.11 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 des Plangebietes 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.
 - Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
 - Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
- 8.2.3.12 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)
- Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.
- 8.2.3.13 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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich. Die Nutzung einer Grundwasserwärmepumpe wird angestrebt.

- 8.2.3.14 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)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 8.2.3.15 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 aufgrund 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 des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).
- 8.2.4 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):
- 8.2.4.1 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 Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 8.2.4.2 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):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
 - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) bzw. einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ haben (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudeformen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gilt es zu beachten, dass sich innerhalb der Planfläche eine Planung eines Radweges der Gemeinde Aitrach in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 47.3 – Straßenbau Süd, befindet. Hier wurde in der Vergangenheit im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einer Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen erstellt (Fassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes vom 06.10.2022). Die hier als Planung angegebenen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden in der aktuellen Planung als Ausgangszustand angenommen und entsprechend bilanziert. Nachfolgend ein Ausschnitt der Planung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bau des Radwegs "Rank" im Bereich der aktuellen Planung:



Die Dachbegrünung und Bäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (kursiv gedruckt).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Bestehende Verkehrswege und Bebauung	1.865	1	1.865
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	147	4	590
60.60	Garten	1.060	6	6.359
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	2.245	10	22.450
Bereich LBP				
60.21	Bestehende Verkehrswege und Bebauung	672	1	672
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	59	4	233
60.60	Garten	282	6	1.691
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	238	10	2.380
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich)	242	13	3.145
	Summe Bestand	6.810		39.390
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert

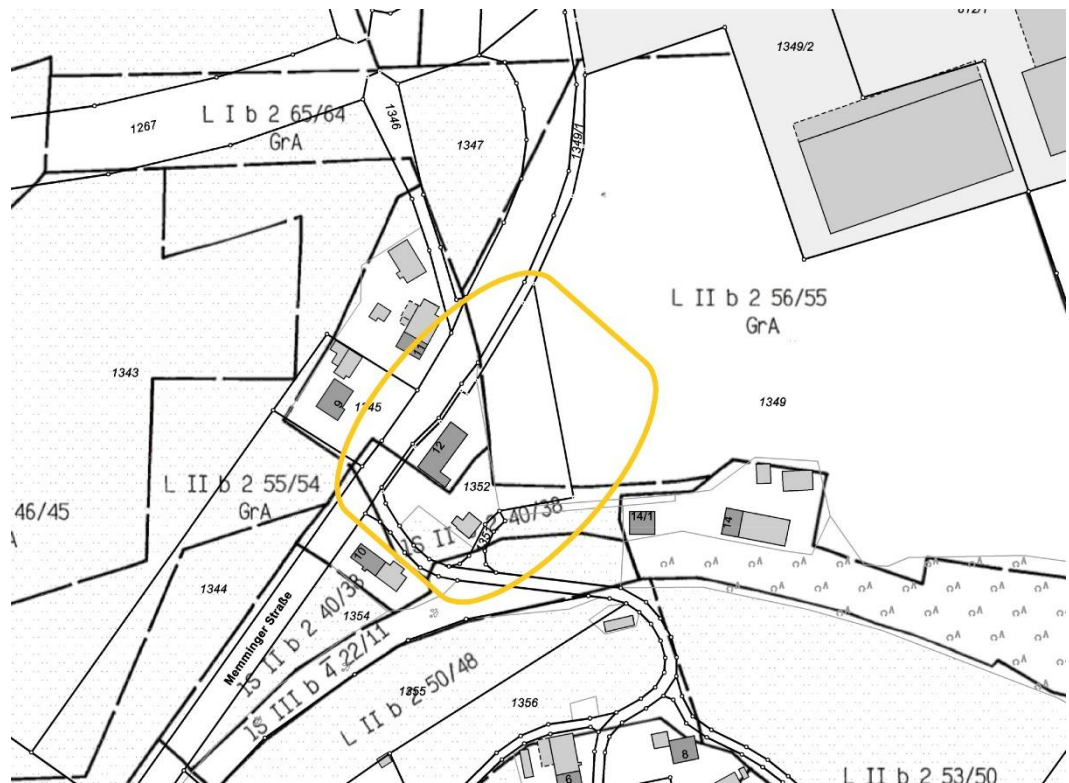
60.10, 60.21, 60.22	Versiegelte Flächen (inkl. zus. gesetzlich zulässige Überschreitung)	2.733	1	2.733
60.60	nicht überbaubare Grundstücksfläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	683	6	4.099
60.21	Verkehrsfläche	2.685	1	2.685
33.70, 60.50	Verkehrsbegleitgrün	486	4	1.943
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	223	10	2.230
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Baumpflanzungen gemäß Festsetzung Ziffer 2.23 (10 Stück, Stammumfang ca. 60 cm nach 25 Jahren)	600	8	4.800
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotoptypen (Baumpflanzungen gemäß Festsetzung Ziffer 2.23) (2 Stück, Stammumfang ca. 70 cm nach 25 Jahren)	140	8	1.120
60.50	Dachbegrünung	1.700	4	6.800
	Summe Planung	6.810		26.410
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			26.410
	Summe Bestand			39.390
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)			- 12.979

8.2.4.4 Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 12.979 Ökopunkten.

8.2.4.5 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. Die Bewertung der Böden erfolgte nach dem nachfolgenden Auszug aus der Reichsbodenschätzung in Verbindung mit dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit".



- 8.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (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 3,33 bzw. 3,0, die 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.
- 8.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:
 Im Plangebiet vollständig versiegelbare Fläche: 2.733 m²

festgesetzte Verkehrsflächen: 2.685 m²

Von dieser Gesamtfläche muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Verkehrsfläche und Bebauung 2.537 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 2.881 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte m ²	proÖkopunkte bezogen auf die Fläche
Verkehrsfläche und Bebauung	2.537	0-0-0 (0)	0	0
Verkehrsbegleitgrün	206	1-1-1 (1)	4,0	826
Garten	1.342	3-2-2 (2,33)	9,33	12.517
Grünland	2.725	3-3-3 (3,33)	12	32.702
Summe	6.810			46.045

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte m ²	proÖkopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	2.733	0-0-0 (0)	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	683	3-2-2 (2,33)	9,33	6.374
Verkehrsfläche	2.685	0-0-0 (0)	0	0
Straßenbegleitgrün	486	1-1-1 (1)	4	1.943
Grünland	223	3-3-3 (3,33)	12	2.676
Summe	6.810			10.993

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 10.993

Summe Bestand 46.045

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) - 35.052

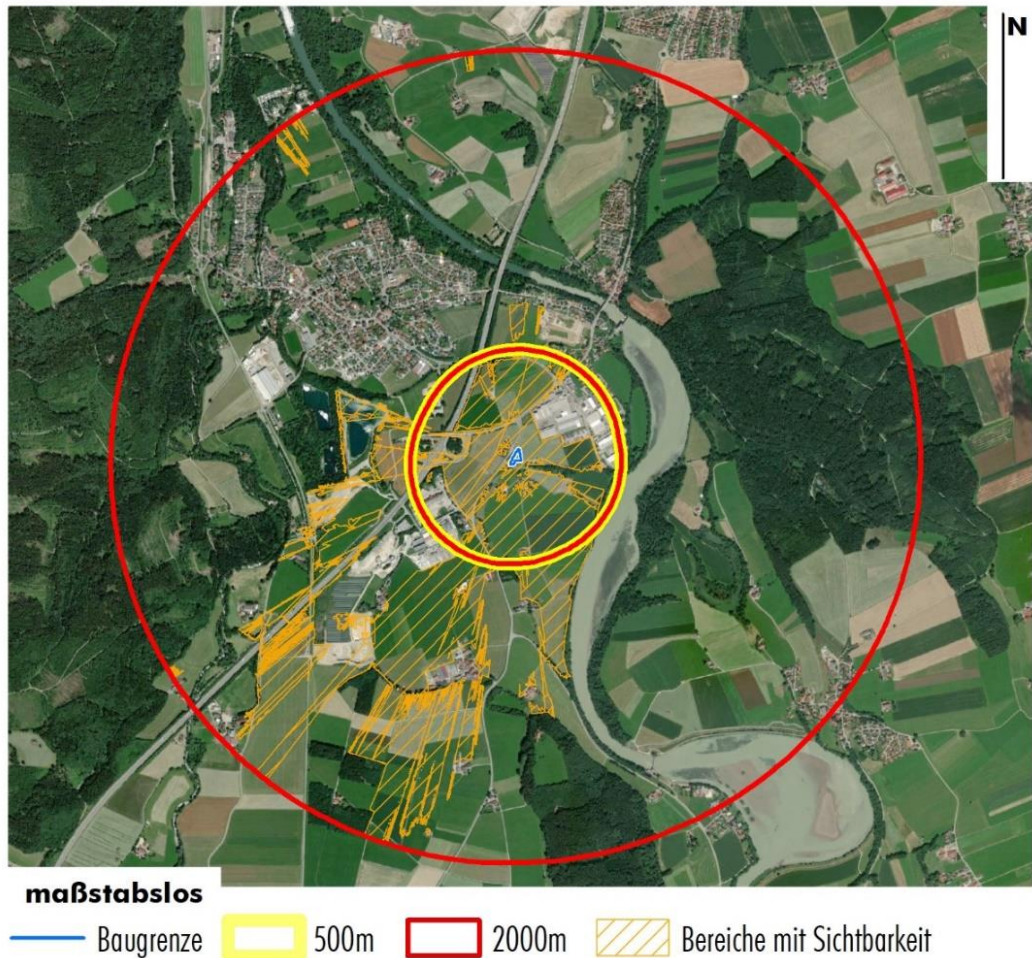
8.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 35.052 Ökopunkten.

8.2.4.9 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:

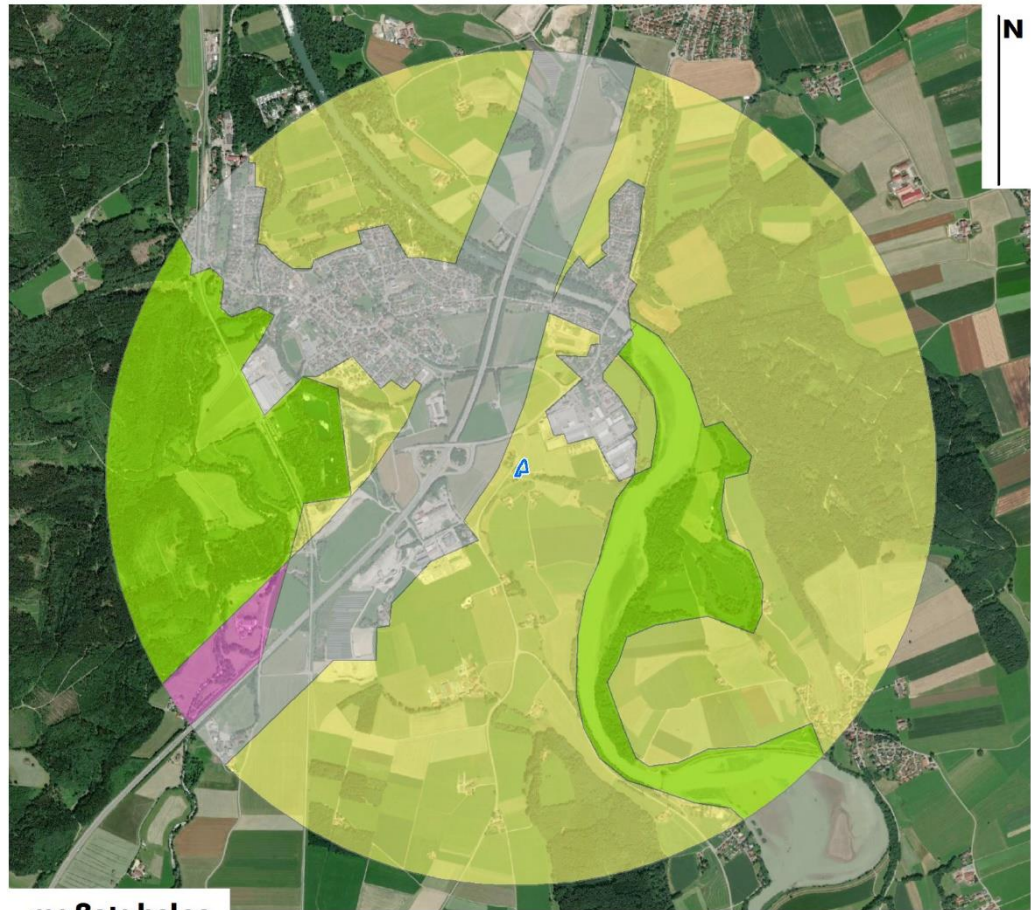
Sichtbarkeit



- 8.2.4.10 Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst den Bereich westlich des Zentrums des Kreissegmentes. Hierbei handelt es sich um den Hauptort Aitrach sowie die von der Autobahn A 96 überprägten Bereiche. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da ursprünglichen Geländeformen vollständig verdeckt sind. Lediglich im Südwesten wird ein kleiner Bereich entlang der Autobahn in seiner Bedeutung mit "2" eingestuft, da dieser Bereich innerhalb eines naturschutzfachlichen Schutzgebietes liegt. Der Hauptteil des Untersuchungsraumes wird der landschaftsästhetischen Bedeutung "3" zugeordnet, da es sich um dörfliche bis ländliche Bereiche handelt, in denen die vorhandene Bebauung die Geländeformen noch deutlich erkennen lässt, zahlreiche Rad- und Wanderwege vorhanden sind und die Nutzung die Landschaftsformen eher verstärkt als verdeckt. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf

seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um unbesiedelte teilweise naturschutzfachlich geschützte gehölzgesäumte Bereiche der Iller (Offenlandbiotope) handelt.

Einteilung der Raumeinheiten



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3 4

Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da die geplante gewerbliche Bebauung in drei Richtungen im Anschluss an bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige gewerbliche Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Höhenbeschränkung, Eingrünung), wird von einem Eingriff geringer bis mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,5.

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.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \begin{array}{c} \text{Erheblich-} \\ \text{keitsfaktor} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Wahr-} \\ \text{nehmungs-} \\ \text{koeffizient} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Kompensations-} \\ \text{flächenfaktor} \\ (0,1) \end{array}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 3	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang	
Fläche [m ²]	Bedeutung				
379.231	3	0,5	0,2	0,1	11.377

Wirkzone II

Raumeinheit 2	Raumeinheit 3	Raumeinheit 4	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang			
Fläche [m ²]	Be- deu- tung	Fläche [m ²]	Be- deu- tung						
9.044	2	756.510	3	6.074	4	0,5	0,1	0,1	11.560

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 22.937

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer südöstlich des Geltungsbereiches liegender Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1367, Gemarkung Aitrach) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

- Im östlichen Randbereich werden zur Verbesserung der Strukturvielfalt der Fläche mehrere Schlehen-Weißdorn-Feldhecken gepflanzt. Für die Pflanzung der Schlehen-Weißdorn-Feldhecken ist zertifiziertes, gebietseigenes

Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung sollte dreireihig erfolgen, wobei zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen jeweils 1,5 m Abstand eingehalten werden soll. Als Pflanzgröße werden zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister empfohlen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art zu pflanzen. Die Feldhecke sollte alle 10-15 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise (nie mehr als 50 % des Heckenabschnitts) auf den Stock gesetzt werden. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten (insbesondere Neuntöter), dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum mit Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima.

- Zur Entwicklung naturnaher, strukturreicher Saumstrukturen sollte in den Randbereichen der Feldhecken eine Ansaat von nitro- und mesophytischen Hochstaudenfluren erfolgen. Für die Ansaat ist zertifiziertes, autochthones Saatgut zu verwenden. Die Saumbreite sollte mindestens 2 m betragen. Um eine Verholzung des Saumbereiches zu vermeiden, ist alle drei bis fünf Jahre eine Mahd im Herbst mit Abtransport des Mahdgutes erforderlich. Um zu verhindern, dass die östlich gelegene Hecke durch die geplanten Kurzhecken beschattet wird, beträgt die Saumbreite zur Grundstücksgrenze mindestens 3-5 m.
- Auf der verbleibenden Ausgleichsfläche wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt. Zur Entwicklung der Streuobstbestände werden regionaltypische Obstbäume gepflanzt. Die Pflanzung muss im weiten Raster von mind. 10x10 bis etwa 15x15 m erfolgen. Das Pflanzgut sollte eine Stammhöhe von mind. 1,80 m und einen Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm aufweisen. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran, sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Innerhalb der artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte ohne Streuobstbestand sind drei standortgerechte, heimische Laubbäume aus der unter Ziffer 2.25 festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) zu entwickeln. Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband Landkreis Ravensburg e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden. Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes

sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25% der Ausgleichsfläche. Die artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) ist mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.

- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist künftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

8.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche 1367)	Fl.-Nr.	Fläche in m ² / <i>Anzahl</i>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese		9.107	8	72.855

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche Nr. 1367)	Fl.-	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
35.43	Nitrophytische Saumvegetation		1.677	12	20.123
33.41; 45.40b	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich) mit Streuobst		5.830	13+4=17	99.108
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich)		1.121	13	14.576
41.23	Schlehen-Weißdorn-Feldhecke mittlerer Standorte (überdurchschnittliche Artenausstattung, Saum und Krautschicht, strukturreich, Lebensraum für Neuntöter)		479	15	7.185
45.30	<i>Einzelbaum (Stammumfang 65 cm)</i>		3	6	1.170
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme					142.162
Summe Bestand					72.855
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)					69.307

8.2.4.14 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 12.979
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 35.052
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 22.937
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Flächen der Fl.-Nrn. 1367	69.307
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	- 1.661

8.2.4.15 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit beinahe vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die gute infrastrukturelle Anbindung, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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)

8.2.6.1 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.

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

8.3.1 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):

8.3.1.1 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 November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 8.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.2 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):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Aitrach in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in 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 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. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Jahr nach der Bauausführung umzusetzen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für Hotel, Wohnen und Gewerbe südwestlich des Ortsteiles Ferthofen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst ca. 0,67 ha.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich im südlichen Teil um eine bereits mit Wohnbebauung bebaute Fläche mit dazugehöriger Gartenfläche sowie im nördlichen Teil im Intensivgrünland im Weiler Rank südöstlich der Memminger Straße, südöstlich des Hauptortes Aitrach. Das überplante Gebiet grenzt im Nordosten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West", welcher noch nicht vollständig umgesetzt ist. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen an. Südöstlich befindet sich eine Ausgleichsfläche.
- 8.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 800 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet " Aitrach, Ach und Dürrenbach" (Nr. 8126-311). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Wasser durch die großflächige Versiegelung. Minimiert wird der Eingriff durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Wege sowie durch die Dachbegrünung der Gebäude zum Erhalt der Bodenfilterfunktion für Niederschlagswasser, sodass Niederschlagsspitzen minimiert werden.

8.3.3.5 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 70.968 Ökopunkten wird auf der Fl.-Nr.1367 der Gemarkung Aitrach kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Anbindung an die Gehölzstrukturen der bestehenden gemeindlichen Ausgleichsflächen auf Fl.-Nr.1366 durch Pflanzung heimischer Schlehen-Weißdorn-Feldhecken, Entwicklung eines Stauden- und Wildkrautsaumes, Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes, die Entwicklung einer Streuobstwiese sowie Pflanzung von drei standortgerechten, heimischen Laubbäumen.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird, die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Wohnraum genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes 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
- Energie-AtlasBayern des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Onlinekarten zum Thema Solarpotential)

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Aitrach)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zum Baugrund, zum Vorkommen von mineralischen Rohstoffen im Untergrund), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Pflanzungen im Straßenbegleitgrün), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Flächeninanspruchnahme im Außenbereich), des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (mit Hinweisen zu archäologischen Funden), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Abwasser (zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Erschließung des Gebietes sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung), Naturschutz (zum Vorkommen der Zauneidechse angrenzend an das Plangebiet und erforderlichen Maßnahmen, zum Vogelschlag an Glasflächen und geeigneten Maßnahmen, zu Maßnahmen zum allgemeinen Insektenschutz aufgrund der Nähe zum kartierten Biotop, Hinweis zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltprüfung/ Umweltbericht), Oberflächengewässer (zum Hochwasserschutz), Grundwasser (zum Anschluss an die Wasserversorgung, zur Untersuchung der Grundwassersituation, zur Grundwasserbenutzung sowie zur wasserdichten und auftriebssicheren Absicherung von Untergeschossen und Hinweisen zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Grundwasserbenutzung), Bodenschutz (zur Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG und damit verbundener Minimierung der Bodenversiegelung, zur Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes sowie Hinweise zum fachgerechten schonenden Umgang mit Boden).
- Stellungnahmen zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juni und Juli 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (keine Einwände), des Regierungspräsidiums Freiburg LGRB (zum Verantwortungsbereich einer Baugrunduntersuchung sowie zum Vorkommen mineralischer Rohstoffe im Plangebiet), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Flächenverlust für

die Landwirtschaft), des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (mit Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Funden), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anmerkungen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themen Bauleitplanung (zur Übernahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume in den Bebauungsplan, zur Fläche, welche für Dachbegrünung vorgesehen ist sowie Hinweise zu zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen), Naturschutz (mit Ergänzungen zum Vogelschlag, zur Sicherstellung der Umsetzung des Reptilienschutzzaunes, sowie zur Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahme insbesondere die Entwicklung trockener, magerer, wärmeliebender Biotoptypen), Grundwasser (mit Hinweisen zur Begründung der Festsetzungen), Oberflächengewässer (zur Ausgleichsmaßnahme Amphibiengewässer), Bodenschutz (zur Berechnung der Ökopunkte, zur Gestaltung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie Hinweise zur Berechnung der Einwirkfläche und zur Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes).

- Stellungnahmen zur förmlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im März und April 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (keine Einwände), des Regierungspräsidiums Freiburg LGRB (Verweis auf Stellungnahme vom 22.06.2022, keine weiteren Hinweise oder Anregungen), des Regierungspräsidiums Tübingen (keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anmerkungen), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zu Anpassung der Rechtsvorschriften), Naturschutz (mit Ergänzungen zum Vogelschlag, Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Bodenschutz (zu Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) und des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim (zur oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Ferthofen Memminger Straße/ Rank" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 26.01.2023 (zu den Verkehrslärmimmissionen der A 96 und der L 260, den Gewerbelärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Geotechnischer Bericht vom 15.12.2021 der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH Baugrund Süd in Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt am 20.05.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhabens und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform, der Fassadengliederung in den wesentlichen Zügen. Hierdurch ist gewährleistet, dass das Vorhaben entsprechend der konkretisierten Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt wird.

9.1.1.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine Dachbegrünung erforderlich.

9.1.1.4 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

9.2 Umsetzung der Planung

9.2.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.2.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.2.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

9.2.3 Durchführungsvertrag

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

9.3 Erschließungsrelevante Daten

9.3.1 Kennwerte

9.3.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,67 ha

Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:
0,34 ha

9.3.2 Erschließung

9.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalsystem

9.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

9.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach

9.3.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aitrach

9.3.3 Planänderungen

9.3.3.1 Bei der Planänderung vom 11.07.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.07.2023 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.07.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 24.07.2023 enthalten):

- Anpassungen im Verlauf des Radweges sowie der Erschließungssituation
- Ergänzung einer Festsetzung zum Artenschutz (Punkt 2.27 Vogelkollision an Glasfassaden)
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.3.2 Bei der Planänderung vom 06.12.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.12.2023 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.12.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 18.12.2023 enthalten):

- Ergänzungen der 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)
- Anpassung der Planzeichnung hinsichtlich des Einmündungsbereiches zur Landesstraße L 260 ("Memminger Straße")
- Anpassung der Lage der Stellplätze und Gemeindestraße
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz
- zusätzliche Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

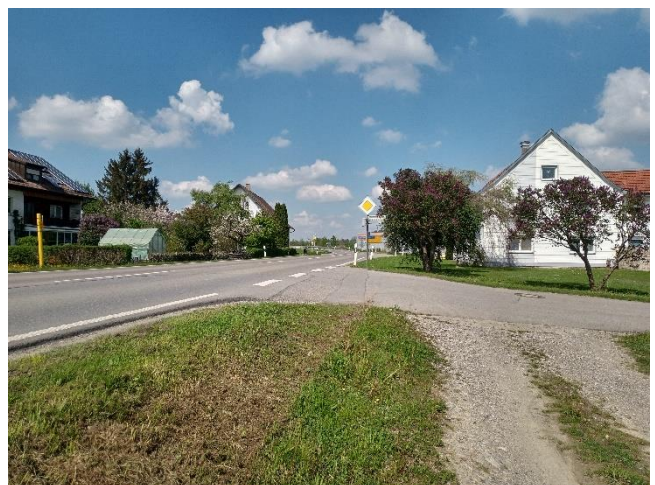
Blick von Süden nach Nordenwesten auf das Bestandsgebäude und die Nutzung als private Grünfläche



Blick von Süden nach Norden über das Plan-
gebiet.



Blick von Süden nach Norden auf die beste-
hende Zufahrtssituation,
welche zurückgebaut
werden soll.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2022. Der Beschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 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 08.07.2022 bis 08.08.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.03.2023 bis 10.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 27.02.2023; Entwurfsfassung vom 16.02.2023; Bekanntmachung am 02.03.2023) sowie in der Zeit vom 11.08.2023 bis 01.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2023; Entwurfsfassung vom 11.07.2023; Bekanntmachung am 03.08.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.06.2022 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 02.03.2023 (Entwurfsfassung vom 16.02.2023; Billigungsbeschluss vom 27.02.2023) sowie mit Schreiben vom 04.08.2023 (Entwurfsfassung vom 11.07.2023; Billigungsbeschluss vom 24.07.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2023 über die Entwurfsfassung vom 06.12.2023.

Aitrach, den

.....
(T. Kellenberger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 06.12.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Aitrach, den

.....

(T. Kellenberger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aitrach, den

.....

(T. Kellenberger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.02.2023

Plan geändert am: 11.07.2023

Plan geändert am: 06.12.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	F. Krug
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. F. Krug)

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