

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG (§9/Abs.8 BauGB)****1. Anlass der Änderung**

Die Fa. Klaus plant eine substantielle Erweiterung und Neukonzeptionierung ihres Betriebes, da auf Grund der gestiegenen Produktionsauslastung und – anforderungen die bestehenden Anlagen nicht mehr geeignet sind, zukunftsorientiert zu arbeiten. Aus diesem Grund wurden Teilbereiche des benachbarten Flurstückes 1349 erworben und eine entsprechende Masterplanung durchgeführt, in der die Werksentwicklung der unmittelbaren Zukunft aufgezeigt wird. Da die neuerworbenen Flächen nicht im Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ferthofen“ enthalten sind, besteht die Notwendigkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Für den bestehenden Bebauungsplan wird in diesem Parallelverfahren geändert, da die dort eingetragenen Baugrenzen und die Fläche mit Pflanzgebot nicht mit der geplanten Werksentwicklung übereingehen.

**2. Übergeordnete Planung**

Im Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach“ sind die betroffenen Flächen teilweise als GE, teilweise als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der FNP muss dahingehend ebenfalls im Parallelverfahren abgeändert werden. Ein Umweltbericht wird Teil des Verfahrens.

**3. Städtebauliche Entwicklung**

Das vorliegende Gelände wird derzeit bereits betrieblich genutzt.

Für die Fa. Klaus hat sich herausgestellt, dass eine Entwicklung im Westen immense Vorteile gegenüber einer Erweiterung des Betriebes nach Süden hat, da es vor allem in den Bereichen Lagerung Rohmaterialien, Produktion und Montage Raumbedarf gibt, die Logistik (in den südlichen Hallen untergebracht) jedoch noch weit ausreichend ist. So ergibt sich nur schlüssig die Erweiterung nach Westen.

Diese Maßnahme ist auch im Rahmen der gewerblichen Gesamtentwicklung Aitrachs hier am richtigen Ort angesiedelt. Vorrangiges Ziel der Gemeinde Aitrach ist es, vorhandene Gewerbegebiete in Aitrach zu erhalten und in angemessenem Rahmen weiterzuentwickeln. Aus diesem Hintergrund soll dieser Bebauungsplan im Anschlussbereich an den neu aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ferthofen, 1. Erweiterung“ geändert werden.

**4. Zukünftige Nutzung**

Die ausgewiesene Fläche des Änderungsumgriffes beträgt ca. 1.840 m<sup>2</sup>.

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

**5. Abwägung**

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits als Gewerbegebiet genutzt wird. Die Änderungen bezieht sich ausschließlich auf einen Entfall einer Fläche mit Pflanzgebot und die Verlängerung der Baugrenze im westlichen Bereich der Fa. Klaus (Fl. 812/1).

Wie unter 3. erwähnt, ist dieser Bereich die ideale Fläche für die notwendige Weiterentwicklung der Fa. Klaus, die am Standort Aitrach ein bedeutender Arbeitgeber ist und mit ihrem positiven Werdegang sich auch als ein tragender Betrieb für die Gemeinde erwiesen hat.

Die Maßnahme versteht sich im Sinne des §1a Abs.2 BauGB, nachdem ja eine Nachverdichtung zu prüfen ist.

Die Nachverdichtung erfolgt auf den bestehenden Gewerbeflächen durch ein maximale Ausnutzung derselben.

## **6. Erschließung**

Die Bebauungsplanänderung nimmt keinerlei Einfluss auf die vorhandenen Infrastruktur, die für diese Maßnahme absolut ausreichend ist.

## **7. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Entfall der Fläche mit Pflanzgebot erfolgen im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ferthofen, 1.Erweiterung“

## **8. Kosten**

Der Bauwerber hat die anfallenden Kosten, wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart, zu tragen. Der Gemeinde fallen bei Durchführung der Planung keine Kosten an.

## **9. Flächenbilanz**

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst 1.835 m<sup>2</sup>. Da der betroffene Bereich eine Fläche mit Pflanzgebot umfasst, die in der bestehenden Flächenbilanz nicht eigens ausgewiesen, sondern in den Verkehrsflächen enthalten war ergibt sich hier keine Veränderung.

## **10. Realisierung**

Auf Grund des akuten Bedarfs der Fa. Klaus wird das Vorhaben in den nächsten 2 Jahren umgesetzt werden.