

Gemeinde Aitrach

Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10 Abs. 4 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Ferthofen "

Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse:

Der zur Änderung vorgesehene Bereich liegt in der Gemeinde Aitrach / Ortsteil Ferthofen im Umgriff des bestehenden Gewerbegebietes Ferthofen.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummer 812/1.

Planungsziele:

Mit der Änderung soll ein überbaubarer Anschluss an den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ferthofen, 1.Änderung“ hergestellt werden. So würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben der Fa. Klaus zur Herstellung von Parksystemen und Doppelparkern geschaffen. Es soll der Firma ermöglicht werden, alle betriebsnotwendigen Anlagen und Lagerflächen auf dem Gelände zu erstellen.

Verfahrensablauf:

Der Gemeinderat von Aitrach hat am 14.07.2014 den Änderungsbeschluss gefasst. In Vorbereitung fand am 16.06.2014 ein Scopingtermin im Landratsamt Ravensburg statt.

Am 14.07.2014 wurde der Vorentwurf gebilligt und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der vom Vorhaben berührten Behörden gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.07.2014 bis zum 08.08.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2014 von dem Vorhaben unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Gemeinderatsitzung am 29.09.2014 erfolgte die Abwägung und Billigung des Entwurfes, sowie der Beschluss die Unterlagen öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange über Abwägung und Billigung zu informieren.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2014 informiert.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 17.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt.

In der Gemeinderatsitzung vom 15.12.2014 wurden die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der Träger öffentlichen Belange behandelt und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen" als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung tritt mit seiner Veröffentlichung in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Belange der Umwelt wurden mit dem Umweltbericht des Büros Janisch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen; 1.Erweiterung" behandelt, da die Ausgleichsmaßnahmen beide Bereiche betreffen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

1. Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung

In der Zeit vom 17.10.2014 bis 17.11.2014 wurde die o.g. Bebauungsplanänderung nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Bürger vorgetragen.

Eine Abwägung muss hier nicht getroffen werden.

2. Beteiligung der Nachbargemeinden

Es wurden 6 Nachbargemeinden beteiligt.

Von 4 Gemeinden (Rot a.d. Rot; Tannheim; Lautrach und Bad Wurzach) gingen keine Schreiben ein.

Von 2 Gemeinden (Aichstetten; Memmingen) gingen Rückschreiben ein.

Beide Gemeinden haben keine Einwendungen.

Eine Abwägung muss hier nicht getroffen werden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wurde 11 TöB zur Stellungnahme zugesandt.

Von 3 beteiligten Stellen ging keine Schreiben ein.

Keine Stellungnahme oder Einwendungen gaben 5 TöB an.

Von 3 Trägern öffentlicher Belange gingen substantielle Stellungnahmen ein.

3.1 Keine Antwort :

Landesnaturausschuss; Handwerkskammer Ulm; IHK

3.2 Keine Stellungnahme / Keine Einwände:

Straßenbauverwaltung; Regionalverband Bodensee–Oberschwaben; EnBW; THÜGA
Aktiengesellschaft; Telekom AG;

3.3 Stellungnahmen:

Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 (Baurecht/Raumordnung)
Koordinationsstelle:

Raumordnung:

Es wird auf die Stellungnahme Regierungspräsidiums zur Flächennutzungs-planänderung verwiesen; ansonsten keine weiteren Äußerungen.

Abwägung:

Die Stellungnahme zur FNP-Änderung beinhaltet die gemeinsam von Regierungspräsidium, Gemeinde und Planer abgestimmte Ergänzung zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung – hier Flächenkompensation und Flächenbilanz des bestehenden und des in Aufstellung befindlichen neuen FNP:

Die Gemeinde Aitrach erklärt ergänzend zur Begründung der FNP-Änderung Gemeinde Aitrach / GE Ferthofen (siehe Abwägung 6. Absatz) noch Folgendes:

Eine Kompensation der hier neu beantragten Fläche (ca. 1 ha) durch ein Herausnehmen einer noch nicht bebauten Fläche im Bereich der Flurstück Nr. 175/7 (ca. 1,6 ha) wäre nicht sinnvoll. Zum einen liegt die benannte Fläche direkt südlich im Anschluss an das Gewerbegebiet Ferthofen und ist somit als Arrondierungsbereich dort richtig platziert und fügt sich im Sinne einer zielgerichteten Ortsentwicklung ein.

Der Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Jahr 2025 enthält daher die Erweiterung des Gewerbegebietes als Flächenübernahme. Derzeit wird eine Studie zur Gewerbeflächenentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen (IfSR) erstellt. Auf Grundlage dieser Studie wird der Bedarf an gewerblichen Flächen ermittelt und auch die nun anstehende Erweiterungsfläche der Fa. Klaus bei den Neuausweisungen berücksichtigt und auf den zukünftigen Bedarf angerechnet.

Auch wenn es zu einer Reduzierung der Neuausweisungen kommt, wird weiterhin die Flächenübernahme des Arrondierungsbereiches (Flurstück Nr. 175/7, ca. 1,6 ha) bei der Flächenausweisung priorisiert. Zum anderen haben die Eigentümer aktuell Verkaufsbereitschaft signalisiert, so dass die Verfügbarkeit der Fläche durchaus realistisch erscheint.

gez.

Maucher

Insoweit sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine weitere Ergänzungen vorzunehmen.

Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie)

Es wird auf die ursprünglichen Äusserungen bezüglich Setzungsverhalten von Bauwerken und dem Einfluss von Grundwasser verwiesen. Hierzu sollte ein Passus in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass ein Baugrundgutachten hier hilfreich sein könnte

Abwägung:

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt, so dass in diesem Fall von der Aufnahme eines entsprechenden Passus abgesehen wird.

Landratsamt Ravensburg:

Rechtsaufsichtsbehörde:

In der Begründung Punkt 7 sollen noch die konkreten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Es wird gefragt, ob hier auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen wird.

Sachbereiche Bauordnung/Städtebau, Gewerbeabwasser, Naturschutz, Verkehrsamt und Gewerbeaufsicht

Keine Anregungen

Abwägung:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden rechnerisch mit der Gesamtmaßnahme in Altmannhofen, Fl.Nr. 120, (zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GE Ferthofen, 1. Erweiterung) kompensiert und können so konkret nicht eigens dargestellt werden. Es wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Rechtskraft:

Die Bebauungsplanänderung wurde am 05.02.2015 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Aitrach, den 04.02.2015



Thomas Kellenberger
Bürgermeister

Gemeinde Aitrach ; (beschlossene Satzung)

Satzung

2.Änderung des Bebauungsplanes

und

die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Gewerbegebiet Ferthofen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ferthofen“; 2.Änderung aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 16. Juli 2013 (GBl. S. 209),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ferthofen“; 2. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 04.07.2014.

§ 2 Bestandteile der Satzungen


1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ferthofen“, 2. Änderung besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 22.09.2014
und dem
 - textlichen Teil vom 21.08.2006

2. Die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ferthofen“, 2. Änderung gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 22.09.2014
und dem
 - textlichen Teil vom 21.08.2006

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Aitrach, den 04.02.2015


.....
(Bürgermeister Kellenberger)

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 m².

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 m². 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.

GEFERTIGT:	ds – architektur und stadtplanung schönfeldstraße 1 87700 memmingen info@ds-architektur.com	 22.09.2014 D. Schmid Ing. Arch.
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	Gemeinderat der Gemeinde Aitrach	 29.09.2014 T. Kellenberger (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	Gemeinderat der Gemeinde Aitrach	 15.12.2014 T. Kellenberger (BM)

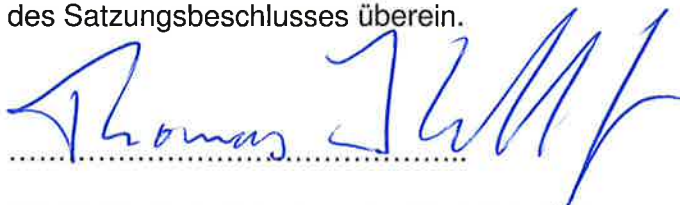
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB §74 (7) LBO	am 14.07.2014
ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	§2 (1) S. 2 BauGB	am 17.07.2014
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom 17.07.2014 bis 08.08.2014
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am 15.07.2014
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am 29.09.2014
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am 09.10.2014
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	von 17.10.2014 bis 17.11.2014
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am 15.12.2014
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am 05.02.2015

Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.


.....

(04.02.2015; T. Kellenberger; Bürgermeister)

**EINGESCANNTE FERTIGUNG SATZUNG DER GEMEINDE
AITRACH ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET
„GEWERBEGEBIET FERTHOFEN“**

SATZUNGEN DER GEMEINDE AITRACH

- zum Bebauungsplan
und zu
- den örtlichen Bauvorschriften

für das Gebiet

„ G E W E R B E G E B I E T F E R T H O F E N “

Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat in öffentlicher Sitzung am 16.10.2006 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ferthofen“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S. 895),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

In Kraft getreten am: 19.10.2006

H. C. A. G. S.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 21.08.2006.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 21.08.2006 und
 - textlichen Teil vom 21.08.2006,jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 21.08.2006 und
 - textlichen Teil vom 21.08.2006.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, d.h.

- entgegen Ziff. 2.1. die Vorschriften zur Gestaltung der Außenbauteile und Außenwände nicht einhält,
- entgegen Ziff. 2.2.1. die Dachform abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.2.2. das Dachdeckungsmaterial nicht einhält,
- entgegen Ziff. 2.2.3. die Dachneigung abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.3. die Einfriedigungen abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.4. Freileitungen abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.5. Werbeanlagen abweichend ausführt,
- entgegen Ziff. 2.6. das Oberflächenwasser abweichend beseitigt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Aitrach, den 16.10.2006


Peter Alexa, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE AITRACH
„GEWERBEGEBIET FERTHOFEN“

(PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. NUTZUNGSART

(§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 6 u. 8 BauNVO)

Gewerbegebiet	-GE-
eingeschränktes Gewerbegebiet	-GE _E -
Mischgebiet	-MI-

Im Gewerbegebiet (GE-1 – GE-4) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) gilt Folgendes:

- Schrottplätze und Lagerplätze für Altfahrzeuge sind nicht zulässig (§ 1 (4) 2. i.V. § 1 (9) BauNVO)
- Die Ausnahme nach § 8 (3) 1 BauNVO ist nach § 1 (6) 2. BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
- Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben. Sie müssen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein (§ 1 (5) BauNVO).

Im GE-4 sind nur Betriebe zur Herstellung von Betonfertigteilen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechend § 6 (1) BauNVO zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) gilt Folgendes:

- Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechend § 6 (1) BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet (MI) gilt Folgendes:

- (Gartenbaubetriebe) nach § 6 (2) 6. und (Tankstellen) nach § 6 (2) 7. BauNVO sind nicht zugelassen.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt Folgendes:

- Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen), auch als Ausnahme (§ 1 (6) 1. BauNVO i.V. § 6 (3) sowie § 8 (3) 3. BauNVO), sind nicht zugelassen.

Gewerbliche Nutzungen wie Bordelle, Eros-Center, bordellartig betriebene Massagesalons, Sauna-Clubs, Swinger-Clubs, Sexshops und ähnliche Nutzungen sind nicht zugelassen (§ 1 (9) BauNVO i.V. § 6 (2) 4. und § 8 (2) 1. BauNVO).

1.2. NUTZUNGSMASS

(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 4., (6) BauNVO)

Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ-, die Bau-massenzahl -BMZ-, die Wand- und Gebäudehöhe -WH- / -GH-, jeweils als max. zulässiger Wert (s. zeichn. Teil).

1.3. HÖHENLAGE

(§ 9 (3) BauGB)

Die EG-Rohfußbodenhöhen werden mit max. 0,5 m, min. ± 0, über der max. Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße an der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Haupterschließungsseite festgelegt.

Ausnahmen von der Festsetzung der EFH können zugelassen werden, wenn großflächige Anlagen betriebstechnisch erforderlich sind und die Höhenverhältnisse der Straße bzw. das Baugelände innerhalb des Bereichs des geplanten Gebäudes einen Höhenunterschied von mehr als 0,7 m aufweist.

1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., § 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe (WH u. GH).

Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut -WH-.

Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firststreiter bzw. Bedachungsmaterial, bei Flachdach OK Attika.

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (ERFH).

Im Bereich des GE-2, GE-3 und GE-4 können die Höhen auf einer Fläche von max. 10% der ausgeführten Gebäudeflächen um max. 3 m überschritten werden.

Im Bereich des GE-4 dürfen die dort geplanten Portalkräne eine Höhe von 12 m (OK befestigte Lagerfläche - OK Kran-konstruktion) nicht überschreiten.

Im Bereich des GEe und GE-1 gilt für Flachdächer die Wandhöhe als max. zulässige Höhe für die OK Attika, bei Pultdächer gilt für OK Pultdach die gemittelte Höhe von Wand- und Gebäudehöhe als max. zulässiges Maß der Gebäudehöhe.

1.4. BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise -o-,

Abweichende Bauweise -a-.

Bei der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Baukörper über 50 m Länge zulässig, s. zeichn. Teil

1.5. FREIHALTEFLÄ- CHEN

(§ 9 (6) BauGB)

s. zeichn. Teil. Im Bereich dieser Flächen sind bauliche Anlagen im Sinne von § 2 (2) LBO sowie Werbeanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

1.6. SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) 10. BauGB)

s. zeichn. Teil. Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfriedigung über 0,7 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ist unzulässig.

1.7. LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)

LR Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen für

Wasser und Abwasser zugunsten der Gemeinde Aitrach.

- 1.8. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 26. BauGB)
Aufschüttungen u. Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und 1,0 m Tiefe.
- 1.9. BAUGRUNDSTÜCK / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen, s. zeichn. Teil.
Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude grundsätzlich nicht zugelassen. Bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kranbahnen) sind zugelassen soweit sie im zeichnerischen Teil dargestellt sind.
In den Bereichen mit flächenhaften Pflanzgeboten (Pflanzzone PZ-1 - PZ-3) sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.
- 1.10. AUSGLEICHS- / EINGRIFFSMINDERNDE MASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahmen sind festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken, s. Ziff. 1.11.
- flächenhafte Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets gegen die freie Landschaft (PZ-1 und PZ-3), sowie der Grüngliederung (PZ-2) und der Durchgrünung des Baugebietes.
- Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden. Soweit Oberflächenbefestigungen erforderlich sind, sind diese mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen usw.) auszuführen.
Alternativ können befestigte Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden möglich ist.
- 1.10.1. - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS (§ 9 (1) 20. BauGB)
Dachdeckungen aus unbeschichteten Metaldächern wie Kupfer, Zink, Titanzink, Blei usw. sind nicht zugelassen, da sie zu Metallbelastungen im Niederschlagswasser führen. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachrinne, Fallrohre, Verwahrungen können diese Materialien verwendet werden.
- 1.11. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)
Die im Plan festgesetzten Bäume sind als mittel- oder großkronige einheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, wobei zur inneren Durchgrünung des

Baugebietes entlang der Erschließungsstraße *Acer platanoides* (Spitzahorn) und im Bereich der L 260 *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) zu pflanzen sind.

Die Standorte der Bäume können erforderlichen Zufahrten angepasst werden.

Auf den im Lageplan mit PZ (Pflanz-Zone) gekennzeichneten Flächen werden folgende Festsetzungen über das Pflanzen und dauernde Unterhalten von Gehölzen getroffen

PZ-1 Ergänzung der bewaldeten Hangkante

Bäume (1 Baum je 100 m² Fläche der Pflanzzone)

Schwarzerle, Roterle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Vogelbeerbaum	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Gemeine Fichte	(<i>Picea abies</i>)

Sträucher (25 St. je 100 m² Fläche der Pflanzzone)

Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)
Spindelstrauch	(<i>Euonymus europaea</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Öhrchenweide	(<i>Salix aurita</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

PZ-2 Untergliederung des Baugebietes

Arten wie PZ-1 und zusätzlich

Bäume (1 St. je 150 m² Fläche der Pflanzzone)

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Espe	(<i>Populus tremula</i>)
späte Traubenkirsche	(<i>Prunus serotina</i>)

Sträucher (20 St. je 100 m² Fläche der Pflanzzone)

Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
Aschweide	(<i>Salix cinerea</i>)

Purpurweide (Salix purpurea)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Schneeball (Viburnum lantana)

PZ-3 Baugebietsrand zur freien Landschaft
 Zur Einbindung des Baugebietsrandes in die Landschaftsbereiche sind heimische, landschaftsgerechte Gehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, dabei sind folgende Arten möglich:

Arten wie PZ-1 und PZ-2

Bäume (1 St. je 100 m² Fläche der Pflanzzone)
 Sträucher (15 St. je 100 m² Fläche der Pflanzzone)

1.12.
 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)

öffentlich:

Straße, Gehweg, Verkehrsgrün, Parkplätze s. zeichn. Teil.

1.13.
 UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG / FESTSETZUNG

(§16 (5), 16 (2) 4., 22 (1) BauNVO und § 74 (1) LBO)

Unterscheidung der Art der Nutzung, GRZ, BMZ, Bauweise s. zeichn. Teil

1.14.
 PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

NACHRICHTLICHER EINTRAG:

ZU-, ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (6) BauGB)

zur Landesstraße (L 260), s. zeichnerischer Teil

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 / § 74 (7) LBO - BW)

2.1.
 AUSSENWÄNDE

(§ 74 (1) LBO)

Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. Großflächigkeit liegt vor, wenn eine Fläche einen Umfang von mehr als ¼ der einzelnen Außenwandfläche hat.

2.2.
 DACHGESTALT

(§ 74 (1) 1. LBO)

2.2.1.
 - DACHFORM

Im Bereich des MI, s. zeichn. Teil. Hauptgebäude, Garagen u. überdachte Stellplätze sind mit Satteldach auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können abweichend ausgeführt werden.

2.2.2.
 - DECKUNGSMATERIAL

Geneigte Dächer sind in gedeckten, nicht reflektierenden Materialien zugelassen. Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

- 2.2.3. Hauptbaukörper s. zeichn. Teil.
- NEIGUNG
- 2.3. EINFRIEDIGUNG (§ 74 (1) 3. LBO)
folgende Einfriedigungen sind zulässig:
a) im Ge-1 bis Ge-4:
eingewachsene Knotengitterzäune (Sichtschutzpflanzung, Arten siehe PZ1 - PZ3) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Verkehrsfläche.
b) in den übrigen Gebieten:
freiwachsende Hecken (Sichtschutzpflanzung, Arten siehe PZ1 - PZ3) ohne Höhenbeschränkung und Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.
- 2.4. FREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.5. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2. LBO)
Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims, und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen (keine Horizontwerbung).
Freistehende Werbetürme sind nur ausnahmsweise zugelassen wenn:
- die Höhe des Werbeturms unterhalb der auf dem Grundstück zugelassenen Wandhöhe liegt sowie
- der Werbeturm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.
- 2.6. NIEDERSCHLAGS- WASSERBESEITIGUNG (§ 74 (3) 2. LBO)
Bei Neubauten muss das auf den privaten Flächen (Baugrundstücken) anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück in einer Sickermulde versickert werden.
Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.
Zisternen mit geregelterm Überlauf sind zulässig.

HINWEISE zu planungsrechtlichen Festsetzungen

ARCHAOLOGIE	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
ZISTERNEN	Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird empfohlen, Zisternen mit auf den jeweiligen Baugrundstücken unterirdisch herzustellen. Dies dient der Gartenbewässerung und der Wasserretention. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage.
PFLANZEMPFEHLUNGEN	Bäume: Je angefangen 1.000 m ² der Grundstücksflächen sollte ein großkroniger Baum gepflanzt werden, vorzugsweise Arten entsprechend Ziff. 1.11. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Fassadenbegrünung: Insgesamt 30% der geschlossenen Wandflächen von über 10 m Länge sollten begrünt werden. Dazu kann im Abstand von mind. 5 m je eine geeignete Pflanzfläche an der Fassade mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit einem Rankgerüst von mind. 1 m Breite vor der Fassade und dafür geeigneten Kletterpflanzen angeordnet werden.
ALTABLAGERUNGEN	Innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 807/1 und 807/4 liegt die Altablagerung ‚Grube an der Hermann-Krum-Straße‘, Flächennummer 2378 mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz. D.h., der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Bei der Untersuchung des bewerteten Wirkungspfads sind die relevanten Prüfwerte eingehalten worden. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. D.h. sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagerung sowie die Entsorgung/Verwertung von kontaminiertem Bodenmaterial sind gemäß Landesbauordnung § 45 von einem geeigneten Fachbauleiter zu überwachen.

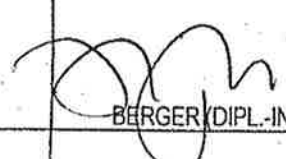
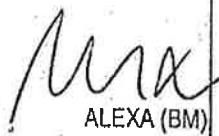

HINWEISE

zu örtlichen Bauvorschriften

STELLPLÄTZE GARAGEN	/ Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
DRAINAGEN	Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.
VERSORGUNGS- FLÄCHEN	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Tiefe Einrichtungen und Leitungen für die öffentliche Versorgung des Gebietes (z. B. Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen, Schaltkästen, Kabelverteilerschränke) zu dulden.
BAUGRUBENAUS- HUB	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.
RANDAUSBILDUNG VERKEHRSFLÄ- CHEN	Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze erforderlich.

**GEMEINDE AITRACH,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ G E W E R B E G E B I E T F E R T H O F E N “

<u>GEFERTIGT:</u>	LANDRATSAMT RV. KREISPLANUNG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	21.08.2006	 BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE AITRACH	17. Okt. 2006	 ALEXA (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE AITRACH	am 16. Okt. 2006	 ALEXA (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 30. Jan. 2006
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 09. Feb. 2006
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 06. April 2006
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM 11. April 2006
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 03. Juli 2006
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 06. Juli 2006
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM 14. Juli 2006 BIS 14. Aug. 2006 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG AITRACH (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB § 74 (1) LBO	AM 16. Okt. 2006
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN	§ 10 (3) BAUGB	AM 19.10.2006

Allgemeiner Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser sind aus grundsätzlichen Erwägungen des Grundwasserschutzes zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann jedoch für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Vorab sollten in grundwassersensiblen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden, um die Eignung des Geländes für eine Bebauung feststellen zu können.

Erdaufschlüsse sind gem. § 37 (2) Wassergesetz dem Landratsamt anzuzeigen.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann bzw. sind die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 37 (4) Wassergesetz dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen, er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Das Landratsamt trifft die erforderlichen Anordnungen.

Wasserversorgung

Gegen die geplante Bebauung bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43 Wassergesetz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 43 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V), verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Böden werden insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 m² Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen ist nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breittufige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung Verzicht auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf, oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

Regenwassernutzung

1. Allgemeines

Bei dem von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser kann eine wesentliche Verschlechterung der Qualität eintreten, wenn es durch Vogelkot und Resten von Kleintieren weiter verunreinigt wird. Das heißt, es muss mit mikrobiologischen Belastungen gerechnet werden.

Weitere organische und anorganische Belastungen aus dem Regen bzw. aus der Dachoberfläche können die Wasserqualität nachteilig beeinflussen (niedriger PH-Wert, Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle usw.).

Deshalb sollte das Niederschlagswassern nur dort Anwendung finden, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Der gebotene sparsame Umgang mit Trinkwasser kann auch dadurch erreicht werden, dass der Bürger sein persönliches Verbrauchsverhalten umstellt, wassersparende Einrichtungen und Armaturen einbaut und wassersparende Haushaltsgeräte verwendet.

2. Regenwasseranlagen - Trinkwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung nicht zulässig.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssystem sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2).

Um Fehlanlüsse und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Eine Überprüfung dieser Anlagen sollte durch das Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) wird hingewiesen.

Außerdem hat der Kunde nach der AVB Wasser V § 3 (2) vor der Errichtung einer Eigengewinnungsanlage dem Wasserversorgungsunternehmen Mitteilung zu machen.

BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Die Begründung beschränkt sich auf die Teile des Bebauungsplanes die geändert wurden. Für die anderen Teile wird auf die bisherigen Begründungen verwiesen, die als Anlage dem Textteil beige-fügt sind.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ferthofen“ bestehen verschiedene Bauabsichten dort angesiedelter Gewerbebetriebe, die mit den Festsetzungen der jetzigen Bebauungspläne nicht zu realisieren sind, teilweise wurden abweichend der Festsetzungen des Bebauungsplans Genehmigungen zu Bauvorhaben erteilt. Um die anstehenden Bauanträge realisieren zu können als auch die vom Bebauungsplan abweichenden Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes. Mit der Änderung der Bebauungspläne sollen auch die textlichen Festsetzungen auf den aktuellen Stand der Rechtsgrundlage und der Festsetzungstechnik gebracht werden. Der zeichnerische Teil soll in digitaler Form dargestellt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der westlich angrenzende Bebauungsplan „Ferthofen-West“ in ein einheitliches Planwerk eingearbeitet werden.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aichstetten - Aitrach“ weist die Planungsfläche als Gewerbefläche, den nordöstlichen Bereich als Mischbaufläche aus.

Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes erfolgt, bis auf die kleine Abweichung im südlichen Planbereich, wegen der abweichenden Ausführung des dortigen Wendehammers, flächengleich nach der Abgrenzung der bisherigen Planungen „Gewerbegebiet Ferthofen“ und „Gewerbegebiet Ferthofen - West“.

Im nördlichen Bereich wurde der Bereich des Kreisverkehrs mit den Anschlüssen an die vorhandenen Straßentrassen (L 260) in den Plan genommen, der nunmehr endgültig dort, mit größerem Radius als das bisherige Provisorium, hergestellt werden soll.

Vorgaben und Ziele der Planung

- Es soll bestehenden Betrieben eine Erweiterung und Anpassung der Produktionsanlagen ermöglicht werden,
- Für den südlichen Bereich des Betriebs zur Betonfertigteilherstellung wird von der Möglichkeit des § 1 (4) BauNVO Gebrauch gemacht und das Gebiet nach Art des Betriebs gegliedert (Bereich GE-4).
- Es soll eine einheitliche Rechtsgrundlage für den Planbereich „Gewerbegebiet Ferthofen“ und „Gewerbegebiet Ferthofen-West“ geschaffen werden.
- Es sollen diese beiden Bebauungspläne an die inzwischen geänderte Rechtslage (BauGB und BauNVO) angepasst werden.

Dabei sollen die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne weitgehend erhalten bleiben.

Der im südlichen Planbereich vorhandene Betonfertigteilbetrieb soll sich in die südlich angrenzende Baufläche weiterentwickeln können. Da ein Betrieb, der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, in einem eingeschränkten

Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird der dortige Planbereich (GE-4) gegliedert (§1 (4) BauNVO) und die zulässige Nutzung auf die dort vorhandene Betriebsart beschränkt, sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Somit bietet diese Bebauungsplanfestsetzung einerseits die Möglichkeit der Betriebserweiterung für den dort vorhandenen Betrieb, zum anderen bleibt nach den rechtlichen Bedingungen der Schutz des südlich gelegenen Wohngebäudes im Außenbereich gewahrt.

Die Gemeinde möchte in diesem Bereich die nicht eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf den Betonfertigteilbetrieb beschränken. Diese Betriebsart mit seinen Emissionen wird der besonderen Situation dort wie folgt gerecht: In einem Gutachten („uppenkamp u. partner“ in 48684 Ahaus, v. 13.12.2005) wurde nachgewiesen, dass die vom Betonfertigteilbetrieb ausgehenden Emissionen im zulässigen Rahmen liegen in Bezug auf das südwestlich, im Außenbereich gelegene Wohnhaus (Flst. Nr. 175/2). Die zulässige Belastung dieses Wohnhauses ist dem eines Mischgebietes gleichzusetzen. Ansonsten sind in diesem Bereich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für diesen Betrieb würde im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens ein Gutachten erstellt das belegt: „Ein Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass die Werte an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich unter den zugrunde gelegten Bedingungen eingehalten werden. Die Richtwerte werden um mindestens 6 dB(A) unterschritten“ (s. Gutachten S. 16).

Änderungen in den Bebauungsplanfestsetzungen

Die wesentlichen Änderungen stellen sich wie folgt dar:

- Das bislang festgesetzte Dorfgebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt, da dieser Bereich nicht mehr von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist, vielmehr eine Mischnutzung nach § 6 BauNVO aufweist.
- Das im südlichen Bereich bislang festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet entfällt, da die Nutzung eines Fertigteilherstellungsbetriebs von der Typik in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Dieser Bereich wurde jetzt nach § 1 (4) BauNVO gegliedert und die Freiflächennutzungen im zeichnerischen Teil eingetragen. Diese Festsetzung des GE-4 dient dem Schutz des im südwestlichen Bereich gelegenen Wohngebäudes außerhalb des Geltungsbereichs.
- Bisher setzt der Bebauungsplan fest, dass Einzelhandelsgeschäfte im GE und GEE nicht zulässig sind. Diese Beschränkung ist aus heutiger Sicht rechtlich nicht haltbar. Es wurde daher jetzt festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen sind, wenn sie in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet sind.
- Die bisher in den örtlichen Bauvorschriften enthaltene Regelung, dass Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind, wurde neu gefasst und als Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im planungsrechtlichen Teil festgesetzt.
- Die bisherige Festsetzung zur Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde ebenfalls neu gefasst und um Nutzungen, die dem erotisch-sexuellen Bereich zuzuordnen sind, erweitert. Dies erscheint deshalb erforderlich, da mit der kurzen Anbindung an die Autobahn (A-96) eine hohe Standortqualität für solche Einrichtungen gegeben ist. Solche Einrichtungen weisen eine Kernge-

bietstypik auf, die in einem Gewerbegebiet in ländlichen Bereich zu nicht erwünschten Nutzungskonflikten führen können.

- Die Änderung der Höhen in Teilbereichen ist erforderlich, da die vorhandenen Gebäude durch betriebliche Erfordernisse eine größere Höhe erfordern bzw. erforderten.

In den Bereichen von Flächen, deren Höhen bislang durch Vollgeschosse beschränkt waren, wurde auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet, stattdessen wurde dort die zulässige Höhe durch einer Wand- und Gebäudehöhe ersetzt. Dies hat den Vorteil, dass die teilweise komplizierte Vollgeschossermittlung entfällt und die städtebaulich wesentliche, tatsächliche Höhenentwicklung klarer geregelt ist.

- Festsetzung der Dachbegrünung im bisherigen Bebauungsplan „Ferthofen-West“ entfällt, da diese Festsetzung in der dortigen Lage in ihrer Wirkung für das Landschaftsbild und die Wasserretention gering ist. Der Aufwand zur Herstellung und Unterhaltung ist daher unverhältnismäßig. Somit ist auch für das ganze Plangebiet eine einheitliche Regelung gegeben.
- Der Wendehammer im südlichen Bereich wurde entsprechend der tatsächlichen Ausführung dargestellt. Im nördlichen Bereich wird der Kreisverkehr der nunmehr endgültig ausgebaut werden soll, in die Planung einbezogen. An der L 280 soll eine Haltebucht (Parkplatz) für LKW hergestellt und eine Info-Tafel aufgestellt werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass dort häufig das Straßenbankett von LKW befahren wird, die sich einen Überblick über die örtlichen Verhältnisse schaffen wollen.
- Die Versickerung des Oberflächenwassers wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (Ziff. 2.6.), da nach heutigem Recht grundsätzlich die modifizierte Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich ist und im Bereich des Bebauungsplanes die Sickerfähigkeit des Untergrundes dies ermöglicht.
- Das Vermeiden des Eintrags von Schwermetall wird gefordert (Ziff.1.10.1), nachdem das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Grünordnung / Eingriffsregelung

Diese wurde aus den bisherigen Planungen übernommen. Geringfügige Veränderungen ergeben sich durch den im südlichen Bereich angesiedelten Gewerbebetrieb, der für den Produktionsablauf eine Kranbahn benötigt die teilweise in den Bereich des flächenhaften Pflanzgebietes hineinreicht, sowie im westlichen Bereich durch eine geplante Erweiterung des dort vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Abgrenzung des flächenhaften Pflanzgebietes wurde nach diesen Erfordernissen geändert.

Kosten

Der Gemeinde Aitrach entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten.

Flächenbilanz

	Baufläche	Verkehrsfläche	Plangebiet
B-Plan Ferthofen	12,44 ha	1,21 ha	13,65 ha
B-Plan Ferthofen-West	1,60 ha	0,12 ha	1,72 ha
Erweiterung Kreisverkehr (Süd)		0,02 ha	0,02 ha
Kreisverkehr L 260 (Nord)		0,40 ha	0,40 ha

Gesamtplan	14,04 ha	1,75 ha	15,79 ha
------------	----------	---------	----------

Weitere Fläche

Landwirtschaftliche Fläche			0,04 ha
----------------------------	--	--	---------

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Änderung des Bebauungsplanes. Die bestehenden Planungen betreffen rechtskräftige Bebauungspläne, die weitgehend baulich realisiert sind. Diese sind nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

1.	Beschreibung der Planung	↓
1.1.	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	<p>Die Änderung des Planes kann im Wesentlichen deshalb nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Betriebserweiterung eines Betonfertigteilerherstellers in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren durchzuführen ist.</p> <p>Bei der Planung geht es um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, der in großen Teilen realisiert ist. Im Zuge der zeitlichen Entwicklung sind Betriebserweiterungen geplant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es soll bestehenden Betrieben eine Erweiterung und Anpassung der Produktionsanlagen ermöglicht werden. • Der im südlichen Bereich angesiedelte Betonfertigteilbetrieb soll in südliche Richtung erweitert werden. Dies erfordert eine Änderung der dort festgesetzten Nutzungsart. • Es soll eine einheitliche Rechtsgrundlage für den Planbereich „Gewerbegebiet Ferthofen“ und „Gewerbegebiet Ferthofen-West“ geschaffen werden. • Es sollen diese beiden Bebauungspläne an die inzwischen geänderte Rechtslage (BauGB und Bau-NVO) angepasst werden. • Der als Provisorium hergestellte Kreisverkehr an der L 260 soll mit den erforderlichen Abmessungen endgültig hergestellt werden.
1.2.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	Dadurch, dass der Bebauungsplan sowie die dortigen Betriebe bereits bestehen, müssten die Betriebe ihren Standort in ein anderes Baugebiet verlagern. Dies ist sowohl kommunalpolitisch, betriebswirtschaftlich als auch vom Verbrauch neuer Planungsflächen nicht erwünscht.
1.3.	Beschreibung der Festsetzungen des Planes	S. tabellarische Darstellung der textlichen und der zeichnerischen Änderungen.
2.	Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	↓
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Ferthofen und der Bebauungsplan Gewerbegebiet Ferthofen-West werden zu einem Plan zusammengefasst. Die Abgrenzung der Planung entspricht der bisherigen Plangebietsabgrenzung.
2.2.	Angewandte Untersuchungsmethoden	Augenscheinnahme vor Ort, Auswertung der Angaben aus dem Flächennutzungsplan, Luftbilder neueren Datums, Aufnahme und Kartierung der ausgeführten Erschließung durch ein Ingenieurbüro, Schallschutzgutachten für Betriebserweiterung Betonfertigteilerhersteller.
2.3.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	Keine
3.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	↓
3.1.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Die geplanten Erweiterungen bzw. Veränderung sind grundsätzlich auf Grundlage der bisherigen Bebauungs-

		pläne zulässig. Abweichungen ergeben sich in der Gebäudehöhe, Eingriff in Pflanzgebotsflächen.
3.2.	Baubedingte Wirkfaktoren	Keine
3.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Keine wesentliche Veränderung.
4.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)	Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich eine Mischgebiets- und Gewerbefläche vor. Der bestehende Bebauungsplan entspricht diesen Vorgaben. Mit der jetzigen Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Nutzungen beibehalten.
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)	↓
5.1.	Schutzgut Mensch	Nutzungsstörungen zwischen gewerblicher Nutzung und Mischnutzung (nördlich gelegenem Mischgebiet, südlich gelegenem Einzelwohnhaus im Außenbereich) sind nicht bekannt.
5.2.	Schutzgut Tiere	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht verändert wird.
5.3.	Schutzgut Pflanzen	Außerhalb des Plangebietes grenzt südlich und südöstlich das Biotop Nr. 41.00 (Feldhecke, Feldgehölz)
5.4.	Schutzgut Boden	Innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 807/1 und 807/4 liegt die Altablagerung, Flächennummer 2378 mit der Bewertung B – Entsorgungsrelevanz. D.h., der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Bei der Untersuchung des bewerteten Wirkungspfades sind die relevanten Prüfwerte eingehalten worden. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.
5.5.	Schutzgut Wasser	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht verändert wird.
5.6.	Schutzgut Klima / Luft	
5.7.	Schutzgut Landschaft	
5.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	
5.9.	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht wesentlich verändert wird.
6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	↓
6.1.	Schutzgut Mensch	Eine Veränderung der Planung ergibt sich im südlichen Bereich. Das dort bislang ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet wird nunmehr zum Gewerbegebiet ohne Einschränkung. Dafür wird jedoch der dortige Planbereich (GE-4) gegliedert (§ 1 (4) BauNVO) und die zulässige Nutzung auf die dort vorhandene Betriebsart beschränkt sowie Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören zugelassen. Für die dortige Betriebserweiterung liegt ein Schallgutachten vor, das nachweist, dass die zulässigen Schallbelastungen eingehalten werden.
6.2.	Schutzgut Tiere	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht verändert wird.
6.3.	Schutzgut Pflanzen	geringfügige Verlagerung von Pflanzgebotsflächen, bei annähernd gleichem Flächengehalt
6.4.	Schutzgut Boden	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht verändert wird.
6.5.	Schutzgut Wasser	
6.6.	Schutzgut Klima / Luft	
6.7.	Schutzgut Landschaft	
		In Teilbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Zulässigkeit für eine geringfügige Erhöhung von Gebäuden. Nach

		Aussage des Naturschutzbeauftragten (s. AV vom 15.11.2005) wird bis zu einer Höhe von 13,00 m eine Verträglichkeit bezüglich des Landschaftsbildes gesehen.
6.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	Kein Darstellungserfordernis, da die bestehende Situation durch die Planung nicht verändert wird.
6.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	Der Plan besteht bereits, würde auf eine Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden, müssten die anstehenden Bauanträge im Wege der Befreiung genehmigt werden, die Antragsunterlagen geändert oder die Bauanträge im baurechtlichen Verfahren abgelehnt werden.
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	↓
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	s. Eingriffs- Ausgleichsbewertung
7.2.	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe.
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	Verlagerung der Pflanzgebotsflächen in den unmittelbar angrenzenden Bereich der Baufläche.
7.4.	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	s. Eingriffs- Ausgleichsbewertung
8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	Bei den Eingriffen geht es im Wesentlichen um die Verlagerung von Fläche mit Pflanzgebot. Die Überwachung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ferthofen“ bestehen verschiedene Bauabsichten dort angesiedelter Gewerbebetriebe, die mit den Festsetzungen der jetzigen Bebauungspläne nicht zu realisieren sind, teilweise wurden abweichend der Festsetzungen des Bebauungsplans Genehmigungen zu Bauvorhaben erteilt. Um die anstehenden Bauanträge realisieren zu können als auch die vom Bebauungsplan abweichenden Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Im südlichen Bereich soll die Betriebserweiterung des dort vorhandenen Betonfertigteilerherstellers erfolgen. Die Änderung der dortigen Nutzungsart hat keine negativen Auswirkungen auf das südlich, im Außenbereich gelegene Wohnhaus.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der westlich angrenzende Bebauungsplan „Ferthofen-West“ in ein einheitliches Planwerk eingearbeitet werden.</p>
10.	Erklärung zum Umweltbericht	↓
	• Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	• Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	
	• Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMABNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

VORBEMERKUNG

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich nur auf die Teile des Bebauungsplanes, die geändert wurden und für diese Bewertung Relevanz haben. Veränderungen ergeben sich hinsichtlich des § 1 a BauGB im südlichen Bereich der Fläche GE-4 (Richtung Iller). Hier verändert sich die Ausformung Pflanz-Zonenfläche (Pflanzgebot) infolge der Erstellung von baulichen Einrichtungen in Form von Kranbahnen.

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES

Die betroffenen Flächen im Umfang von ca. 420 m² sind im ursprünglichen Bebauungsplan als Flächen mit Pflanzzwang (Pflanzgebot) ausgewiesen. Im Textteil sind unter 1.11 PFLANZUNGEN detaillierte Festsetzungen getroffen, die weitgehend aus der bisherigen Planung übernommen wurden.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Gemäß § 1 a BauGB wird aufgrund der geplanten Maßnahmen ein geringer Eingriff in die rechtskräftig vorhandene Situation vorbereitet. Der Eingriff umfasst eine Fläche von ca. 420 m² der Pflanz-Zone PZ-1, hier werden bisher als private Grünflächen ausgewiesene Flächen reduziert.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in bestehende Landschaftsbestandteile.

Im vorliegenden Fall ergibt sich durch geänderte Ausformung der Pflanz-Zonenfläche PZ-1 die Möglichkeit, den o.g. Eingriff weitgehend auszugleichen. In der nachfolgenden Flächenbilanzierung entsteht ein geringes Plus von 30 Bewertungspunkten.

**FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE AITRACH
„ G E W E R B E G E B I E T F E R T H O F E N “
BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHEN VOR UND NACH DER MAßNAHME**

Bewertungsfaktoren modifiziert in Anlehnung an beigefügten Bewertungsrahmen

BESTAND (Stand: Februar 2006)

Flächenart	anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
betroffener Flächenanteil Grünfläche PZ -1	420	0,6	252
betroffener Flächenanteil Gewerbefläche GEe1	480	0,1	48
Gesamtbewertungszahl Bestand	900		300

PLANUNG

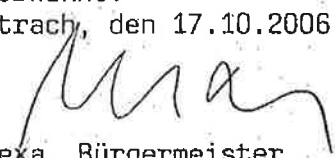
Flächenart	anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Flächenanteil PZ-1 neu	480	0,6	288
Flächenanteil GEe1 neu	420	0,1	42
Gesamtbewertungszahl Planung	900		330

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand			300
Gesamtbewertungszahl Planung			330
Ergebnis + / -			+ 30

Erstellt: Landratsamt Ravensburg, 10. März 2006
Kreisplanung F. Laux, Dipl. Ing.

Anerkannt:
Aitrach, den 17.10.2006


Alexa, Bürgermeister

Anlage zur Flächenbilanz

BEWERTUNGSRAHMEN FÜR BESTEHENDE UND GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNGEN

Biotoptyp	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen, überbaute Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5. Extensive Ackerfläche	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- u. Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 u. 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Naturschutzwürdige Biotope (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0
25. Verkehrsgrün	0,3
26. Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,5
27. 1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28. 2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2

*Anmerkung zu 27. und 28.:
Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.*

Ansatz der Wertfaktoren nach naturschutzfachlicher Einstufung unter Anwendung von Biotoptypenlisten, "Hessenliste" u.ä.

Landratsamt Ravensburg, Kreisplanung

BEGRÜNDUNG

vom 16.07.1987

Inhalt:

1. Vorbereitende Planung und Erfordernis der Planaufstellung
2. Abgrenzung des Planbereichs
3. Bestand
4. Städtebauliche und landschaftl. Konzeption
5. Erschließung
6. Nutzung
7. Sonstige Maßnahmen und Festsetzungen
8. Flächenbilanz

1. Vorbereitende Planung und Erfordernis der Planaufstellung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch im Allgäu sind im Bereich der südlich des Ortsteils Ferthofen vorhandenen Gewerbebetriebe ca. 8 ha geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese geplanten Flächen sollen eine Erweiterung der vorhandenen Betriebe zulassen, eine Verlagerung von in der Ortslage störenden Gewerbebetrieben dienen und die aufgrund der Standortgunst (BAB-Anschluß und Einflußbereich des Oberzentrums Memmingen) zu erwartenden Betriebs-Neuansiedlung aufnehmen. Für die südlich der B 18 vorhandenen Erschließungs- und Baumaßnahmen besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

Zur städtebaulichen Ordnung dieses Bereichs und zur Sicherung von Planungsabsichten hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach daher am 14.11.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen" beschlossen.

2. Abgrenzung des Planbereichs

Im Gegensatz zum FNP, in dem ein Teil der geplanten Gewerbeflächen nach Westen, zur B 18 hin ausgewiesen sind, wurden im Bebauungsplan-Entwurf die geplanten GE-Flächen mehr nach Süden hin ausgerichtet.

Dies ist zum einen in der Verfügbarkeit der Flächen, vor allem aber in der Möglichkeit einer besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebiets begründet, zudem werden die hofnahen Flächen des südwestlich angrenzenden landschaftlichen Betriebs nicht beansprucht.

Die Einbeziehung der teilweise überbauten Flächen im Nordosten des Planungsgebiets in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vor allem in der hier notwendigen abgestuften Nutzungsgliederung und in der Festsetzung erforderlicher Leitungsrechte begründet.

3. Bestand

Das Planungsgebiet ist eine südlich an die Ortslage von Ferthofen anschließende ebene Fläche, ca. 602 m über NN. Sie ist im nördlichen Bereich durch 1-2 geschossige Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung bebaut. Im westlichen und mittleren Teil wird sie mit einer großvolumigen, bis zu 8 m hohen gewerblichen Bebauung genutzt. Die restlichen Bereiche des Planungsgebiets sind als Grünland landwirtschaftliche Flächen.

4. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an eine zur Iller hin abfallende, bewaldete Hangkante einer Schotterterrasse.

Mit diesem, durch Topographie und Bewuchs markanten Randbereiche wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.

Um diese Einbindung zu verstärken, werden zur Hangkante hin, in Ergänzung des vorhandenen Bewuchses, mit Gehölz bestandene "Ausgleichsflächen", (PZ1) im Bebauungsplan festgesetzt.

Von dieser Randbegrünung ausgehend werden gliedernde Gehölzstreifen (PZ2) in das Baugebiet hineingezogen. Zur Eingrünung und Gliederung des Gebietes werden auch der Pflanzzwang im Westen des Gebietes (PZ3) und die Baumpflanzung im Bereich der Erschließungsstraßen sowie die Baumpflanzungen zur B 18 hin entsprechend § 9 (1) 25 BBauG festgesetzt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im wesentlichen über die vorhandene, an die B 18 angebundene Haupterschließungsstraße.

Ein weiterer, nördlich liegender Anschluß an die B 18 wird beibehalten. Er dient als "Überlauf" des in diesem Bereich konzipierten Erschließungssystems aus Straßenschleife und Stichstraße. Die nur der unmittelbaren Erschließung angrenzenden Grundstücke bzw. als "Überlauf" dienenden Verkehrsflächen sind mit z.T. überlagerten Fahr- und Fußverkehr Mischfunktionsflächen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach S 9 (1) 11 BBauG festgesetzt werden und einen entsprechend gestalteten Ausbau erhalten.

Da von der klassifizierten B 18 keine Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke zugelassen werden können, (bis auf eine bereits vorh. bei Geb. 9) muß im Bebauungsplan ein Zu- und Ausfahrtsverbot entsprechend § 9 (1) 11 BBauG festgesetzt werden.

6. Nutzung

Im Nordbereich des Planungsgebietes besteht eine Überschneidung von vorh. / gepl. Wohnnutzung und vorh. / gepl. gewerblicher Nutzung. Im Bebauungsplan muß daher eine entsprechende Nutzungsgliederung erfolgen.

Die vorhandene und ergänzende Wohnbebauung wird als MD (Dorfgebiet) eine Übergangszone als Gebiet für ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Ebenfalls als GEE ist die Ausweisung eines Bereichs im Süden des Planungsgebietes, aufgrund eines angrenzenden Wohngebäudes, erforderlich.

Die übrigen Bauflächen im Planungsgebiet werden als Gewerbeflächen ausgewiesen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

In diese Nutzungsfestsetzungen lassen sich auch die vorh. gewerblichen Nutzungen einordnen. Die in Ziffer B I 1.3 festgesetzte Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in der Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit der Größenstruktur und dem ländlichen Umfeld Aitrachs begründet.

In den Ge- und GEE-Gebieten werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte durch die Festsetzungen nicht erreicht. Die Begründung hierfür liegt in der Planungskonzeption die eine dem ländlichen Raum und der umgebenden Landschaft angepaßtes und durchgrüntes Gewerbegebiet vorsieht.

7. Sonstige Maßnahmen und Festsetzungen

- a) Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die Kapazität der entsprechenden Einrichtungen und Leitungsnetze gesichert und durch das im Planungsgebiet vorhandene und erweiterungsfähige Leitungsnetz auch wirtschaftlich möglich. Für vorh. Leitungen, die Erweiterung des Leitungsnetzes und die Verkabelung der 20 kV Elt.-Freileitung werden Leitungsrechte entsprechend § 9 (1) 21 BBauG erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.
- b) Mm Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muß zur B 18 hin ein 20 m breiter Streifen ab Fahrbahnrand als nicht überbaubare Fläche entsprechend § 9 (1) 10 BBauG festgesetzt werden.


- c) Um eine umweltschädliche Bodenversiegelung durch wasserundurchlässige Beläge zu vermeiden, sind im Bebauungsplan entsprechend § 73 (1) 5 LBO die nichtüberdeckten Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen worden.

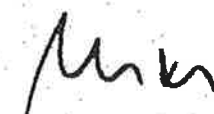
8. Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	13,80 ha	
Verkehrsflächen	1,10 ha	
Bauland	12,70 ha	
davon:		
MD - Gebiet	0,75 ha	
GEe- Gebiet		
bebaute bzw. Reserveflächen		
der vorh. Betriebe	0,20 ha)	
geplante Flächen	1,50 ha)	1,70 ha
GE - Gebiet		
bebaute bzw. Reserveflächen		
der vorh. Betriebe	7,25 ha)	
geplante Flächen	3,00 ha)	10,25 ha

Aufgestellt; Stuttgart 16.7.1987
Architektengruppe
Rutschmann + Partner

Anerkannt:
Aitrach, den 16.07.1987
Bürgermeisteramt


Riederer


Alexa Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET FERTHOFEN – WEST“

Inhalt:

1. Vorbereitende Planung und Erfordernis der Planaufstellung
2. Abgrenzung und Bestand
3. Planerische Konzeption und Nutzung
4. Erschließung
6. Begrünung
6. Flächenbilanz

1. Vorbereitende Planungen und Erfordernis der Planaufstellung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch im Allgäu sind im Bereich südlich des Ortsteils Ferthofen geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Flächen sollen eine Erweiterung vorhandener Betriebe zulassen, einer Auslagerung von in der Ortslage störenden Gewerbebetrieben dienen und die aufgrund der gegebenen Standortgunst (BAB-Anschluß und Einflußbereich des Oberzentrums Memmingen) zu erwartenden Betriebs - Neuansiedlungen, aufnehmen.

Für einen Teil dieser Fläche wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 15.12.1988 Rechtskraft besitzt. Auf der Grundlage dieses Planes wurden Betriebsenerweiterungen und Neuansiedlungen vorgenommen. Um zusätzlichen Bedarf zu decken, ist es erforderlich, für weitere 1,8 ha der im FNP geplanten GE-Flächen eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen. Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat daher am 24.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ferthofen - Erweiterung" beschlossen.

2. Abgrenzung und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Osten durch den rechtsgültigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ferthofen" und nach Westen durch die Grenze der Parz. 175/2 abgegrenzt. Die südliche Abgrenzung wird durch die eigentumsmäßig bedingte Einbeziehung von 1,8 ha Fläche der Parz. 175/2 in die Bebauungsplanung bestimmt. Das Planungsgebiet ist eine ca. 602 m über N.N. liegende, nahezu ebene Fläche, die als Grünland landwirtschaftlich genutzt ist. Planungsrechtliche Festsetzungen bestehen für das Planungsgebiet bisher nicht.

3. Planerische Konzeption und Nutzung

Im Planungsgebiet wird die gewerbliche Nutzung und Struktur des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ferthofen" fortgesetzt. Dies bedingt die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO mit den Nutzungsziffern GRZ 0,6, einer BMZ 5,0 und einer Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. 12,00 m. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte werden durch diese Festsetzungen nicht erreicht. Die Begründung dafür liegt, wie schon im vorhandenen GE-Gebiet, in der Absicht, eine dem ländlichen Raum und der umgebenden bebauten Landschaft angepaßtes und durchgrüntes Gewerbegebiet zu schaffen.

Die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen und Vergnügungsstätten sind in einer Unverträglichkeit dieser Nutzung mit der Größenordnung sowie dem ländlichen Umfeld und Charakter Aitrachs begründet. Durch die laufenden Sanierungs- und Dorfentwicklungsmaßnahmen ist beabsichtigt, die Ortsmitte von Aitrach zu stärken und attraktiv zu erhalten. Um diese Entwicklung nicht durch konkurrierende Maßnahmen zu beeinträchtigen, werden Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet nicht zugelassen.

Die Unzulässigkeit von Schrottplätzen und Auslieferungslagern soll verhindern, daß durch Betriebe mit im Verhältnis zu ihrem Flächenbedarf geringer Beschäftigtenzahl, wertvolle Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden und keine wesentliche Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatz-Angebots erfolgt.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg fordert, daß im geplanten Gewerbegebiet keine abwasserintensiven Gewerbebetriebe angesiedelt werden, da diese das Aufnahmevermögen der Kläranlagen überfordern.

Dadurch wäre eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Aitrach beeinträchtigt. Abwasserintensive Betriebe müssen daher gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer B I 1.1.2 ausgeschlossen werden.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im wesentlichen über die von der B 18 ausgehenden vorhandene Haupteerschließungsstraße (Hermann-Krum-Straße). In einer planerischen Konzeption für das gesamte Gewerbegebiet Ferthofen ist eine von der Hermann-Krum-Straße nach Westen abzweigende Straße vorgesehen. Diese Straße soll die hier zukünftig möglichen Gewerbeflächen erschließen.

In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Straßenführung übernommen, die durch ihre Lage das Gebiet auch von Süden her erschließt.

Da eine evtl. notwendig werdende Aufteilung des Planungsgebietes in einzelne Grundstücke gewährleistet sein muß, ist zur Erschließung des nordwestlichen Bereichs eine ggf. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in den B-Plan aufgenommen worden.

Der im Planungsgebiet Westrand der Hermann-Krum-Straße soll den gleichen Ausbau wie der bereits ausgebaute südöstliche Teil erhalten, um eine geschlossene und einheitliche Gesamtgestaltung des Straßenzuges zu gewährleisten.

Die Ver- und Entsorgung auch des Erweiterungsgebietes ist durch die im angrenzenden Gewerbegebiet Ferthofen vorhandenen Leitungen und Einrichtungen gewährleistet.

5. Begründung

Das Planungsgebiet ist Teil einer zukünftigen Ausweitung des Gewerbegebiets Ferthofen weiter nach Westen bzw. Südwesten, es ist damit kein endgültiger Siedlungsrand zur freien Landschaft hin. Der im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzzwang PZ 1 dient daher überwiegend zur Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen.

Für eine Übergangszeit ist aber durch diesen 5 m breiten Pflanzstreifen eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets nach Westen hin gewährleistet. Nach Süden hin übernimmt diese Aufgabe der zur Straßengestaltung vorgesehene Pflanzzwang PZ 2 sowie die im Gehwegbereich festgesetzten Bäume. Der weiteren Durchgrünung des Planungsgebietes dient das Pflanzgebot entlang der inneren Grundstücksgrenzen sowie die Baumüberstellung von PKW-Stellflächen.

Vorgesehen sind jeweils die Verwendung von einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

6. Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	=	1,80 ha	=	100 %
davon				
Verkehrsflächen		<u>0,16 ha</u>	=	<u>9 %</u>
Bauland	=	1,64 ha	=	91 %

Aufgestellt,
 Stuttgart, den 22.09.1992 / 22.07.1996
 ARP - Architektenpartnerschaft

 Riederer

Grünordnerische Einschätzung und Bewertung des Eingriffs in die Natur und Landschaft

1. Vorbemerkung

Nach frühzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde - um den Eingriff in die Natur und Landschaft möglichst gering zu halten - den grünordnerischen Belangen im Rechtsplan Rechnung getragen.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde am 21.09.1992, also noch vor der Einführung des § 8 a BNatSchG durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) gefaßt.

2. Bestand

2 a) Beschreibung des Bestandes

Das Gelände liegt südlich von Aitrach und südöstlich der Anschlußstelle Aitrach der BAB A 96 München-Lindau. Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten direkt an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ferthofen" an.

Kartierte schützenswerte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird intensiv als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden. Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, Wasserläufe, Gräben usw. sind nicht vorhanden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch- Aichstetten- Aitrach, setzt für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung fest. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist auch in dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

2 b) Bewertung des Bestandes

Folgende Gründe sprechen dafür, daß das Plangebiet eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt:

- intensive landwirtschaftliche Nutzung (auch der im Süden und Westen angrenzenden Flächen) kein Wasserschutzgebiet keine Wasserläufe, keine Gräben
- keine Erhebungen oder Geländeschritte
- keine besondere Flora oder Fauna
- das Plangebiet hat keinerlei Erholungsfunktion (keine Wege, direkter Anschluß an gewerbliche Flächen)
- keine Auswirkungen auf Kleinklima (Plangebiet grenzt an zwei Seiten an bestehendes Gewerbegebiet und liegt nicht in speziellem Kaltluftstrom)

3. Gründordnerische Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

3 a) Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung

Wie bereits in der Begründung vom 22.09.1992 dargestellt, ist das Plangebiet Teil einer zukünftigen Ausweitung des Gewerbegebiets Ferthofen in Richtung Westen bzw. Südwesten, es stellt damit keinen endgültigen Siedlungsrand zur freien Landschaft hin dar. Der im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzzwang PZ 1 dient daher überwiegend zur Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen.

Für eine Übergangszeit ist aber durch diesen 5 m breiten Pflanzstreifen eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets nach Westen hin gewährleistet. Nach Süden hin übernimmt diese Aufgabe der Pflanzzwang PZ 2 sowie die im Gehwegbereich festgesetzten Bäume.

Einzelmaßnahmen:

- Auf den im Lageplan mit PZ 1 gekennzeichneten Flächen wird je 100 m² Pflanzgebietsfläche ein großkroniger Laubbaum und 20 Sträucher gepflanzt. In den textlichen Festsetzungen werden einheimische Sorten verlangt.
- Auf den im Lageplan mit PZ 2 gekennzeichneten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind je Grundstücksseite auf einer Breite von mind. 3 m Strauchpflanzungen anzulegen und mind. auf 20 lfm Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen.
- Die Traufhöhe wurde auf 10,00 m die Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt.
- Freileitungen sind nicht zugelassen.

3 b) Maßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets

- Auf den Baugrundstücken ist entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von mind. 1,0 m eine geschlossene Pflanzung anzulegen.
- Ebenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen zu bepflanzen. Pro 10 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

3 c) Weitere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

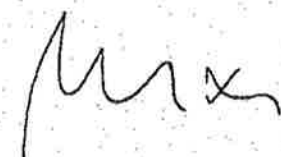
- Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sind im Planungsgebiet die öffentlichen und privaten Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Flachdächer sind mit begrünten Dachflächen auszuführen.

4. Abwägung

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt einen Eingriff von geringer ökologischer Wertigkeit dar, der durch die Ziffer 3 erläuterten Maßnahmen ausgeglichen wird.

Aufgestellt:

Aitrach, den 03.05.1996



Alexa