

---

# SATZUNG DER GEMEINDE AITRACH

- über den Bebauungsplan und
- die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **"GEWERBEGEBIET OBERHAUSER WEG" 1. ÄNDERUNG**

---

geänderter Titel des Bebauungsplanes: „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ bislang: „Oberhauser Weg / Kapf“
---

Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF 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).

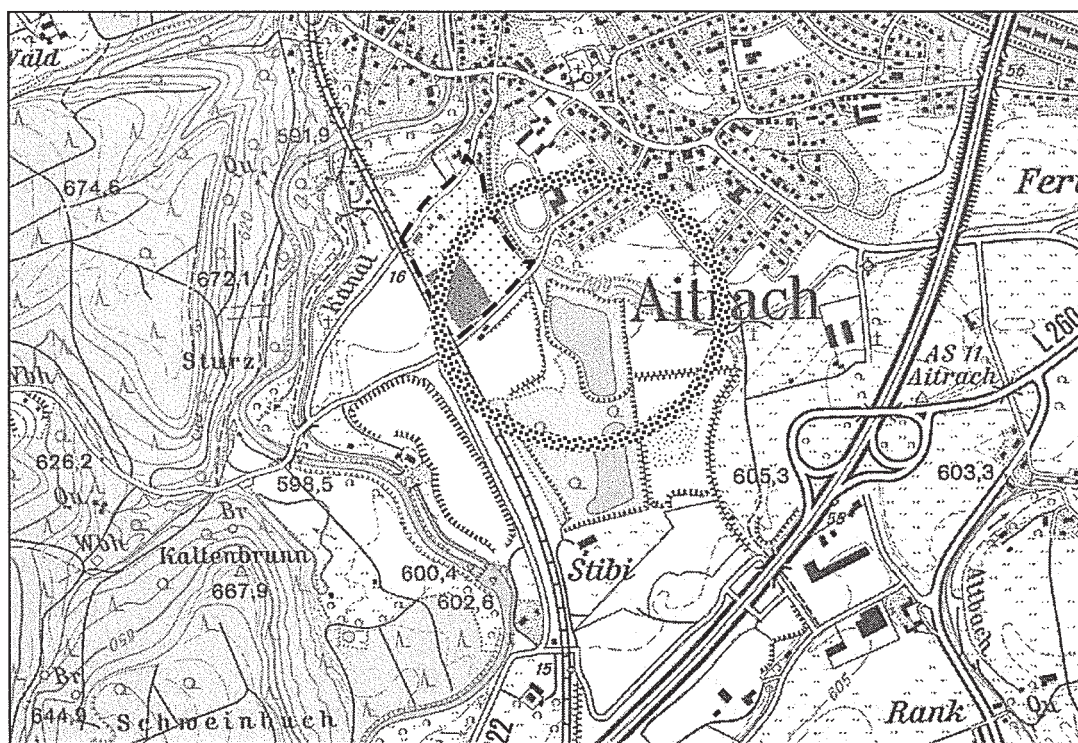
## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

### Anlass / Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die Realisierung des Verwaltungsgebäudes im Bereich des Gewerbegebietes soll im Jahr 2010 erfolgen. Der Bebauungsplan wurde vor mehr 10 Jahren aufgestellt. Aus heutiger Kenntnis sind geänderte Anforderungen an den Verwaltungsbau gegeben.

Im Gewerbebereich soll die zulässige Höhe für das dort vorgesehene Verwaltungsgebäude erhöht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll vergrößert werden. Dementsprechend sind die westlich des Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Stellplätze teilweise anders zu organisieren.

Im Bereich der Grünfläche für Freizeit- und Sporteinrichtungen sollen einige Festsetzungen und Darstellungen geändert werden. Die beiden Bereiche sollen in getrennten Bebauungsplänen künftig geführt werden.



### Planungsverfahren

Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der für diesen Bereich eine Gewerbefläche vorsieht.

Nach § 13a BauGB kann für andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

- Nach der Planung beträgt die zulässige überbaubare Grundfläche ca. 40.000 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Änderung in der Überbaubarkeit der Flächen. Die Planung liegt demnach unter der in § 13a (1) S. 2 BauGB genannten Grenze von 70.000 m<sup>2</sup>

- In der Planänderung wird die Grundfläche des Verwaltungsgebäudes vergrößert und die zulässige Gebäudehöhe auf 10 m erhöht. Durch die Vergrößerung der Grundfläche ändert das Nutzungsmaß nicht. Es ergeben sich damit keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung, welche erhebliche Eingriffe in die Umwelt- und Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Luft begründen würden. Bezogen auf das Landschaftsbild ergab sich nach örtlicher Überprüfung, dass die Erhöhung des Gebäudes auf Grund der geringen Einsehbarkeit, der Topographischen Lage und dem vorgelagerten Bewuchs und Baumbestand, keine negativen Auswirkungen bewirken.
- Festzustellen ist deshalb, dass diese Bebauungsplanänderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

### Inhalte und Wirkung der Planänderung

Bei der anstehenden Realisierung des Verwaltungsgebäudes der Fa. Marbeton besteht der Bedarf das Verwaltungsgebäude anstatt der ursprünglich vorgesehenen 2 Geschosse nunmehr mit 3 Geschossen auszuführen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine maximal zulässige Traufhöhe mit 6 m eingetragen. Mit der Änderung soll auch die Festsetzung zur Dachform entfallen, da in der gegebenen baulichen und landschaftlichen Situation kein Regelungsbedarf hierfür zu erkennen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich G2 wird von bislang 12 x 24 m auf nunmehr 15 x 30 m vergrößert.

In § 8 der BauNVO ist die Zulässigkeit der Nutzungen auch bezüglich der Zulässigkeit des Wohnens geregelt. Eine von der in der BauNVO abweichenden Regelung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der bislang im Bebauungsplan enthaltene Zusatz „und Wohnen zulässig“ soll daher entfallen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes im Bereich nord-westlich des Oberhauser Wegs soll gleichzeitig eine Änderung des bislang im Bebauungsplan enthaltenen Bereichs süd-östlich des Oberhauser Wegs erfolgen. Dieser Bereich enthält eine öffentliche Grünfläche für Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie eine kleinere Teilfläche als Mischgebiet. Angrenzend an die Sportplatzfläche ist eine Teilfläche des zwischenzeitlich unter Naturschutz gestellte Gebiet „Kiesgrube Aitrach“ (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 17.10.2007) enthalten.

Da im Bereich der Grünfläche für Freizeit- und Sporteinrichtungen ein größerer Umfang an Änderungen erforderlich ist und da dieser Bereich funktionell keinen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet besteht sollen diese beiden Planungsbereiche künftig in getrennten Bebauungsplänen geführt werden.

Für die Änderung des Bebauungsplanes im nordwestlichen Bereich (Gewerbegebiet) entfallen daher Festsetzungen die sich nur auf den Bereich der Freizeit- und Sporteinrichtungen beziehen. Der Textteil wird daher in einer technisch neu bearbeiteten Datei (vom zeichnerischen Teil getrenntes Textdokument) dargestellt.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die Gestaltungsfestsetzungen wie zur Fassadengestalt, Dachform und Dachgestaltung auf die Belange des dortigen Gewerbebetriebes angepasst. Ein Teil der Gestaltungsfestsetzung entfällt, da diese für den dortigen Gewerbebetrieb unangemessen sind, so hat z.B. die bisherigen Festsetzungen zu Dacheinschnitten und Dachaufbauten eher in einem Wohngebiet Bedeutung.

### Änderungen im Zeichnerischen Teil:

bisherige Festsetzung:	geänderte Festsetzung:
<u>Nutzungsschablone im Bereich des G2:</u>	
Nur Büro- u. Verwaltungsgebäude u. Wohnen zulässig	Büro- und Verwaltungsgebäude
TH max = 6 m	Gebäudehöhe max. 10 m
PD DN 3-10°	FD, geneigtes Dach mit DN max. 20°.
Stellplätze im Bereich des Verwaltungsgebäudes	die Darstellung wird vereinfacht, die Darstellung der Grüninseln für zu pflanzende Bäume entfällt
Geplante 4 Stellplätze südlich des geplanten Verwaltungsgebäudes	4 Stellplätze südlich des geplanten Verwaltungsgebäudes entfallen
Überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes 12 x 24 m	Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes auf 15 x 30 m.
Abgrenzung des Plangebietes	Entsprechend dem neuen Geltungsbereich geändert (Fläche südöstlich des Oberhauser Weges nicht mehr im Geltungsbereich enthalten)

### Änderungen im Textteil

(Hell dargestellte Textteile betreffen die aus dem Plan genommene Nutzung des Mischgebietes und des Sport- und Freizeitbereichs)

bisherige Festsetzung:	geänderte Festsetzung:
<p><u>1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 4, u. 6 BauNVO)</u></p> <p><u>Gewerbegebiet -GE-</u>                      Nach Art der zulässigen Nutzungen und nach Art der Anlagen untergliedert in die Teilbereiche G1 – G12 (§ 1 (4) 1., 2. BauNVO)</p> <p>Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) 3. BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausschließlich der betrieblichen Eigenversorgung dienende Tankanlagen sind zulässig.</p> <p>In den Teilbereichen G 1 und G 3 – G 12 sind Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.</p> <p>Im Teilbereich G 2 sind die in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.</p> <p><u>Mischgebiet -M-</u> (§ 6 BauNVO)                      Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) 7 u. 8 allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.                      Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (8) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.</p> <p>Weiter sind festgesetzt:  <u>öffentliche Grünflächen für Sport- und Freizeiteinrichtungen (§ 9 (1) 15 BauGB)</u>                      mit zweckgebundenen Anlagen wie Vereinsheim / Umkleiden, Rasenspielfeld, Ballfangzäunen, Flutlicht und Spielplatz.</p>	<p><i>Entfällt, da das Mischgebiet nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.</i></p>
<p><u>1.2. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p><u>1.2.1. Baumassenzahl BMZ (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 – 21 a BauNVO, § 19 BauNVO)</u>                      Baumassenzahl (BMZ) entsprechend Planeinschrieb.</p>	
<p><u>1.2.2. Grundflächenzahl</u>                      Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.</p>	
<p><u>1.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen</u>                      Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)</p>	

bisherige Festsetzung:	geänderte Festsetzung:
Die im Plan eingetragenen Min- und Max-Höhen (z.B. V 606,70 +/- 0,10) bezeichnen den obersten bzw. untersten Wert der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bei Gebäuden bzw. die Fertighöhen (z.B. V 605,20 +/- 0,30) baulicher Anlagen in m über NN. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die im Plan angegebene mittlere Bezugshöhe festgelegt.	
<u>1.2.4. - maximale Gebäudehöhen</u> entsprechend Planeinschrieb.	
<u>1.2.5. - max. Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen</u> gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und der Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlagen. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach DN < 10 Grad) ist die Gebäudeoberkante die Oberkante Attika, Brüstung. Untergeordnete, von der Gebäudeaußenwand um mindestens 3,0 m zurückgesetzte Bauteile (z.B. Dachoberlichter etc.) bleiben bei der Berechnung der max. Gebäudehöhe unberücksichtigt, sofern sie die Oberkante des Gebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.	
<u>1.2.6. - max. Traufhöhe</u> gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Nur im Teilbereich G 11 können, über die ansonsten geltende H max. = 12,5 m hinaus, 3 punktuelle Erhöhungen auf eine H max. = 19,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die jeweilige Grundfläche der Gebäudeteile das Maß von 25,0 qm nicht übersteigt.	
<u>1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO)</u> Entsprechend Planeinschrieb o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) a = abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise – jedoch ist eine maximale Gebäudelänge bis 150,0 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).	
<u>1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)</u> Firsthauptrichtungen entsprechend den Eintragungen im Plan.	
<u>1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)</u> Im Gewerbegebiet sind Garagen (GA) nur in den überbaubaren Flächen der Teilbereiche G 2, G 5 und G 8 – G 11 zulässig. Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. <del>Im Mischgebiet sind Garagen (GA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können offene Stellplätze in direktem Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 6,0 m zugelassen werden, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.</del>	<i>Entfällt, da das Mischgebiet nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.</i>
<u>1.6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)</u> Nebenanlagen sind als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf ergänzende Regelungen in Ziff. 2.4 wird verwiesen.	<i>2, Satz entfällt, da die Festsetzung der Ziff. 2.4. die Freiflächengestaltung betrifft die nicht als Nebenanlagen zu behandeln sind.</i>
<u>1.7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</u> Für die mit BG gekennzeichneten Verkehrsflächen wird eine besondere Gestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten empfohlen. Die im Plan aufgezeigten Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB) sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) u. Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,7 m Höhe über der Fahrbahn zulässig. Feldwege sind – sofern unter verkehrstechnischen Aspekten sinnvoll – mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahn, Parkierung, Verkehrsgrün) ist unverbindlich.	
<u>1.8. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)</u> Für die im Plan mit Lr bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.	

bisherige Festsetzung:	geänderte Festsetzung:
<p><u>1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)</u>                      Die im Plan bezeichneten Flächen nördlich und östlich des geplanten Rasenspielfeldes dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffe. Zum Schutz der dortigen Grundwasserseen und zur Wahrung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Bewuchses auf den Hangflächen der ehemaligen Kiesgrube ist die dortige Vegetation auf Dauer zu erhalten. Die gewerblichen Lagerplätze sind aufzugeben. Ergänzungspflanzungen sind vorzunehmen.</p>	<p><i>Entfällt, da das Mischgebiet nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.</i></p>
<p><u>1.10 Pflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)</u>  <u>1.10.1. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)</u>                      Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische, hochstämmige Laubbäume, partiell auch Nadelbäume, zu verwenden. Mit Ausnahme der alleenartigen Bepflanzung</p>	
<p><u>1.10.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)</u>                      Die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. durch gleichwertige zu ersetzen.</p>	
<p><u>1.11. Beleuchtungsanlagen / Flutlicht (§ 9 (1) 20 BauGB)</u>                      Zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Flutlichtanlage auf nachtaktive Insekten werden nur Planflächenstrahler, bestückt mit Natriumdampf-Hochdrucklampen zugelassen. Vor dem Bau sind die genauen techn. Daten abzustimmen (Anzahl, Standort, Höhe der Masten, Abstrahlbereich, Bestückung).</p>	<p><i>Entfällt, da das Mischgebiet nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.</i></p>
<p><u>1.12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)</u>                      Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m notwendig. Diese Stützbauwerke sowie erforderliche Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.</p>	
<p><u>1.13. Flächen von Altablagerungen (§ 9 (5) 3 und (6) BauGB)</u>                      siehe Hinweise</p>	
<p><b>2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><u>2.1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)</u>                      Generell sind die Fassaden der Gebäude mit gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zu gestalten.                      Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Faserzement, Waschbeton und Kunststoff dürfen nicht verwendet werden.                      Im Teilbereich G 2, dem Mischgebiet und bei Vereinsheim/ Umkleiden sind über die o.g. Materialien hinaus auch Fassaden aus Blech ausgeschlossen. Verschalungen können in Holz ausgeführt werden.</p>	<p>Grelle und reflektierende Materialien sind großflächig (<math>\geq 2 \text{ m}^2</math>) nicht zugelassen.</p>
<p><u>2.2. Dachform und Dachgestalt (§ 74 (1) 1 LBO)</u>  <u>2.2.1. Dachform – entsprechend Planeinschrieb.</u>                      Satteldächer sind als symmetrische Dächer (First in Gebäudemitte) auszubilden. Garagendächer sind als Satteldach oder als begrünte Flachdächer auszuführen.</p>	<p><i>Es wird kein Regelungsbedarf erkannt und kann zu unerwünschten Problemen in der rechtlichen Handhabung führen.</i></p>
<p><u>2.2.2. Dachneigung – entsprechend Planeinschrieb</u>                      Pro Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig</p>	
<p>Im Teilbereich G 2, dem Mischgebiet u. bei Vereinsheim/ Umkleiden sind zur Eindeckung der Satteldächer Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot bis rotbraun zulässig.                      Im Teilbereich G 2 und bei Vereinsheim/Umkleiden sind Pultdächer mindestens extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Satteldächer können extensiv begrünt werden. Flächige Verglasungen zur Energiegewinnung sind erlaubt.</p>	<p><i>Es wird kein Regelungsbedarf erkannt und kann zu unerwünschten Problemen in der rechtlichen Handhabung führen.</i></p>
<p><u>2.2.4. Dacheinschnitte / Dachaufbauten</u>                      Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.                      Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad sind je Traufseite maximal 2 gleichartige Dachaufbauten zulässig.                      Rund- und Flachdachgauben sind unzulässig.                      Folgende Festsetzungen sind einzuhalten:</p>	<p><i>Es wird kein Regelungsbedarf erkannt und kann zu unerwünschten Problemen in der rechtlichen Handhabung führen.</i></p>

bisherige Festsetzung:	geänderte Festsetzung:
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Abstand von der Giebelwand 1,5 m</li> <li>— Senkrechter Abstand vom höchsten Punkt bis zum First mind. 0,7 m</li> <li>— Gesamtlänge der Dachaufbauten max. 40% der entsprechenden Gebäudeseite</li> </ul>	
<p><u>2.3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)</u>  Im Gewerbegebiet und den öffentlichen Grünflächen sind Hecken aus heimischen Gehölzen oder mindestens einseitig eingewachsene Knotengitterzäune bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Jeweiliger Abstand zur Grenze mind. 1,0 m.  Im Mischgebiet sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, Holzlattenzäune oder mindestens einseitig eingewachsene Knotengitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig. Jeweiliger Abstand zur Grenze mind. 0,5 m.</p>	<i>Es wird kein Regelungsbedarf erkannt.</i>
<p><u>2.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)</u>  Neben den Festsetzungen in Ziff. 1.10.1 (Pflanzgebot) und Ziff. 1.10.2 (Pflanzbindung) sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.  Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen. LKW-Stellplätze sind von dieser Festsetzung nicht berührt (vergl. Ziff.1.6).</p>	
<p><u>2.5. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)</u>  sind unterirdisch zu führen.</p>	
<p><u>2.6. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)</u>  Pro Gebäude ist jeweils nur eine terrestrische Antenne und ein Parabolspiegel zulässig.</p>	
<p><u>2.7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)</u>  Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seiten beschränkt.  Unzulässig sind:  — Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht  — Werbung mit Kastenkörpern</p>	<p>Werbeanlagen sind wie folgt zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Errichtung von Werbeanlagen sind über die ausgeführten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen;</li> <li>- Die Errichtung von Werbeanlagen mit laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig;</li> </ul>
<p>Hinweise:  3.3. Leitfaden</p>	<i>Entfällt, da im Bereich des Gewerbegebietes nicht relevant.</i>

## Anhang: URSPRÜNGLICHE BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

### **BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB**

#### **1. GELTUNGSBEREICH, LAGE U. GRÖSSE**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt, räumlich deutlich abgesetzt von den bebauten Flächen der Gemeinde, im südwestlichen Bereich der Gemarkung Aitrach und wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Nordwestliche Grenze des Flst. 273/1 (Kapfweg), bis südliche Grenze des Flst. 32 (ebenfalls Kapfweg).

Im Osten: Nördliche und östliche Grenze des Flst. 295/1 (Weg) bis nordwestliche Grenze von Flst. 53/1 + (Oberhauser Weg); nordwestliche Grenze von Flst. 53/4 bis verlängerte östliche Grenze von Flst. 267/22 (Weg), entlang angeschnittenen nordwestlichen Teilflächen der Flst. 267/22, 267/9 267/8 und angeschnittene nordwestliche Teilfläche von Flst. 298/1 (Grenzverlauf ungefähr, entlang der Hangkanten).

Im Süden: entlang der Hangkante unmittelbar, südlich des Gebäudes 27/2 auf Flst. 298/1.

Im Westen: östliche Grenze von Flst. 292/3 (Bahngleise) bis Flst. 273/1 und westliche Grenze von Flst. 273/1 (Kapfweg)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,3 ha.

#### **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE**

##### **2.1 Ausgangssituation**

Die Firma Marbeton betreibt derzeit auf den Flst. 275 und 279 Anlagen (Produktionshallen, Krananlagen, Lagerplätze etc.) zur Herstellung von Betonfertigteilen bzw. Formstücken. Die Firma hat überdies die unmittelbar nordöstlich angrenzenden Flst. 270, 272, 293/1, 295 u. 296 im Eigentum, von denen bisher, jedoch nur Teile der Grundstücke 293/1, 295 u. 296 als Lagerplätze in Anspruch genommen wurden, während die restlichen Flächen als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt waren.

Südlich des Oberhauser Weges hat Marbeton die dortigen Flächen der Deutschen Bahn AG angepachtet. Das Gebiet wurde früher zum Kiesabbau herangezogen. Die Gruben sind jedoch inzwischen verfüllt. Nur die östlich ans Planungsgebiet anschließenden Grundwasserseen deuten noch auf die ursprüngliche Nutzung hin.

Derzeit ist im Gebäude Oberhauser Weg 23 die gesamte Verwaltung untergebracht. Im Gebäude 27 sind die ehemaligen Sozialräume der Firma größtenteils schon aufgegeben. Das Gebäude 21/3 dient primär der Stromversorgung des Betriebes (Trafo) während alle anderen - teils sehr desolaten - Bauten mehr oder weniger als Lagerschuppen genutzt werden, teilweise auch leer stehen.

Im Gebäude Oberhauser Weg 25 befindet sich die Wohnung eines im Werk beschäftigten Mitarbeiters.

Die unmittelbar den o.g. Gebäuden zugeordneten, teils versiegelten, teils unversiegelten Lagerflächen sind nur noch unzureichend genutzt. Die östlich anschließenden, über das Plangebiet hinausgehenden, gut eingewachsenen Hangflächen sind einerseits von hohem ökologischem Wert, andererseits immer wieder durch verwilderte Lagerflächen inklusive der notwendigen Zufahrtswege empfindlich durchbrochen und gestört.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Gleiskörper der DB. Das davon abgehende Industriegleis für Marbeton ist südlich des Oberhauser Weges stillgelegt.

Nordöstlich - getrennt durch eine prägnante Hangkante (Altmäander der Iller) - schließt sich das Sport- und Schulgelände der Gemeinde Aitrach ans Planungsgebiet an. Das dortige Rasenspielfeld ist überbeansprucht. Um sowohl den Schulsport als auch den vom örtlichen Turn- und Sportverein forcierten Breitensport nicht zu gefährden sondern zu fördern, ist ein Ausweichspielfeld unerlässlich.

##### **2.2 Ziele des Bebauungsplanes**

In enger Abstimmung mit der Gemeinde, möchte die Firma Marbeton den Produktionsstandort Aitrach stärken. Zur Optimierung der Betriebsabläufe und damit zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens soll der gesamte Betrieb auf die jetzt schon firmeneigenen Flächen zwischen Oberhauser Weg und Kapfweg konzentriert werden. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. geordnete Umstrukturierung und Erweiterung der Firma schaffen.

Die durch die Betriebsverlagerung frei werdenden Flächen südlich des Oberhauser Weges bedürfen dringend der städtebaulichen Neuordnung unter starker Beachtung ökologischer Gesichtspunkte. Darüber hinaus liegt es im öffentlichen Interesse der Gemeinde Aitrach, diese Flächen zur Ergänzung der bestehenden Sportanlagen zu sichern und den dringend benötigten Ausweichsportplatz auszuweisen.

Durch eine gute und angemessene Grüneinbindung des Betriebsgeländes, als auch der Sportanlagen soll eine angemessene Bewältigung des nach § 1 a BauGB i.V. mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichs erreicht werden.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

In dem seit 18.01.1985 rechtskräftigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Leutkirch und der Gemeinden Aichstetten und Aitrach sind lediglich die südlich des Oberhauser Weges liegenden bebauten Flächen der Firma Marbeton mit Gewerbegebiet (GE) belegt.

Die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes trägt der neueren Entwicklung bereits Rechnung. Im Entwurf des Fortschreibungsplanes, der noch im Jahr 1998 in dieser Form beschlossen werden soll, ist das Gebiet nördlich des Oberhauser Weges als Gewerbegebiet (GE), der Bereich südlich des Oberhauser Weges als Sportanlagen ausgewiesen.

Wenn auch der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, so decken sich doch die Zielsetzungen der vorliegenden Planung mit dem Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes.

## 4. PLANUNG

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der gänzlichen Verlagerung des Betonwerkes ausschließlich auf die nördlich der K 7922 gelegenen Flächen werden die bisher eher diffusen Nutzungsstrukturen beidseitig des Oberhauser Weges aufgelöst und geordnet. Nicht nur die Trennung des Gesamtgebietes in zwei klar ablesbare Nutzungsbereiche (GE bzw. Sportgelände mit angelagertem MI) sondern vor allem auch die Konzentration der Baumassen (Produktionshallen) im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist logische Folge der dortigen Randbedingungen:

- \* Städtebau - größtmöglicher Abstand zum bestehenden Wohngebiet am Kapfweg und zur Mäanderkante oberhalb des Sportgeländes.
- auch an den Produktionsabläufen orientierte bauliche Abstufung nach Norden (Produktion – Kranbahnen - Lagerflächen entsprechend Gebietsgliederung G1 - G12)
- \* Topografie - das Gelände fällt von Nordost nach Südwest, so daß bei nahezu einheitlich festgesetzter EFH/FH die Gebäude / baulichen Anlagen in das Gelände "eingesenkt" werden können und damit mit ihrer Masse / Höhenentwicklung nach außen nicht zu sehr in Erscheinung treten.
- \* Funktion - optimale innerbetriebliche Funktionsabläufe
- \* Immissionen - ein von der Firma Marbeton in Auftrag gegebenes Lärmgutachten zeigt auf, daß die Lärmbelastung zwar teilweise zunehmen wird aber insgesamt die Richtwerte an allen Messorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Generell ist die Verlegung der Produktion in Hallen vorteilhaft.
- \* Erschließung - direkte, nicht störende Erschließung vom Oberhauser Weg, Kapfweg wird nicht mehr befahren
- \* Ökologie - grüne "Pufferzone" zum Schutz der Mäanderkante und Abschirmung der Wohnbebauung am Kapfweg.

Das geplante Sportgelände mit Vereinsheim/Umkleiden und zugeordneten Parkierungsflächen östlich des Bahnkörpers bildet eine adäquate Übergangszone zum anschließenden ökologisch sehr wertvollen Bereich um die Grundwasserseen. Abmessungen und Ausrichtung des Rasenspielfeldes bieten optimale Voraussetzungen hinsichtlich sportlicher Belange. Örtliche Lage und Höhenlage sind am möglichst schonenden Umgang mit Natur und Boden ausgerichtet.

Das ehemalige Bahnwärterhäuschen Oberhauser Weg 25 könnte auch zukünftig - wenn auch räumlich eingeschränkt - durch Gewerbe (Kleinhandwerk) genutzt werden.

### 4.2 Bebauungsplan

#### 4.2.1 Art der Nutzung

GE untergliedert in G1 - G12. Einerseits zur Verteilung der Baumassen unter städtebaulichen Gesichtspunkten und optimaler Einbindung in die umgebende Landschaft, andererseits um Störungen durch Lärm und Immissionen, vor allem in Bezug auf die Wohnbebauung, so gering als möglich zu halten (s. auch o.g. Lärmgutachten der TECUM GmbH, Dietmannsried).

Tankstellen sind wegen der dezentralen Lage und des Störgehaltes unzulässig. Überdies besteht keinerlei Bedarf an einer derartigen Nutzung. Im G2 ist eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung zulässig.

Über das in bodennaher Bauweise herzustellende Rasenspielfeld hinaus, ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen, nur noch ein Baufenster für ein Vereinsheim/Umkleiden (max. 20 x 10 m) ausgewiesen.

Größere Störungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Situationsgerecht ist Parz. 298/10 als Mischgebiet für Kleinhandwerk belegt.

#### **4.2.2 Maß der Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächen- bzw. Baumassenzahl sowie der max. Gebäude- bzw. Traufhöhen in Bezug auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. Fertighöhe bei baulichen Anlagen wie Kranbahnen etc.

Durch die Vorgaben der Gebäude- bzw. Traufhöhen kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

#### **4.2.3 Bauweise**

Die Bebauung soll in offener Bauweise bzw. im Gewerbegebiet, bedingt durch die großen Baukörper mit einer Ausdehnung bis 150 m, in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise erfolgen.

#### **4.2.4 Stellplätze und Garagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden - mit Ausnahme des ausgewiesenen Mischgebietes - keine ein-  
zelstehenden Garagen benötigt.

Private offene Stellplätze sind im Gewerbegebiet inner halb der bebaubaren Flächen sehr flexibel ausweisbar. Funktional sinnvoll, sind Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher von Marbeton gebündelt direkt dem Büro- und Verwaltungsgebäude zugeordnet. Die Plätze sind mit offenen Belägen zu versehen und gemäß den vorgegebenen Baumstandorten gut zu durchgrünen.

#### **4.2.5 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Gesamtgebiet wird durch die Kreisstraße K 7922 (Oberhauser Weg) verkehrstechnisch erschlossen. Aus der Ortsmitte kommend soll die Kreisstraße später, zur geplanten L 314, neu (Umfahrung Aitrach) führen, die langfristig als direkte Anbindung an die Autobahn (A96) dienen soll. Der Schwerlastverkehr der Firma Marbeton würde also zukünftig nicht mehr die Aitracher Ortsmitte belasten.

Der bisherige Regelquerschnitt der Straße erscheint im Prinzip ausreichend, unmittelbar vor dem Werksgelände ist allerdings eine partielle Aufweitung auf 6,5 m zweckmäßig (konzentrierter Werksverkehr, Tieflader).

Im Wesentlichen bleibt die örtliche Lage der Straße nahezu unverändert. Eine Veränderung des teilweise starken Längsgefälles (bis zu 10%) würde umfangreiche Erdbewegungen zur Folge haben.

Das Werk wird zukünftig nur noch über zwei breit angelegte Zufahrten angefahren. Damit unterbleibt das ständige Queren des Oberhauser Weges ebenso wie die bisherige Mitbenutzung des Kapfweges durch den Werksverkehr. Das Sportgelände wird durch eine 5,0 m breite Zufahrtsstraße erschlossen; öffentliche Parkplätze (44 Stück) stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Der aus dem Ort kommende 1,5 m breite Gehweg wird in Form eines kombinierten Geh- und Radweges bis zum Sportgelände weitergeführt. Der Weg erscheint mit 2,5 m Breite ausreichend dimensioniert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Längsgefälle) wird der Weg durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt. Umfangreiche Geländebewegungen werden in Kauf genommen.

Eine Querung der Kreisstraße zum bestehenden öffentlichen Fußweg entlang der Mäanderkante zum Kapfweg ist vorgegeben. Auch Marbeton ist an dieses Wegenetz angeschlossen.

#### **4.2.6 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Das Gebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Kapfweg entwässert, ohne daß eine höhere Dimensionierung des Kanalsystems erforderlich wird. Die im Betriebsgelände abzuleitende Regenwassermenge der Dachflächen wird in zwei ausgewiesenen Mulden versickert. Das Schmutzwasser des Vereinsheims/Umkleiden und vom Gebäude Oberhauser Weg 25 wird mittels Druckleitung an das innerbetriebliche Kanalsystem der Firma Marbeton angeschlossen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert.

Strom- und Telefonleitungen sind vorhanden. Die Firma Marbeton benötigt eine neue Trafo-Station (in Neubau integriert). Auch für das Sport- u. Freizeitgelände sind zwei alternative Standorte für eine Trafo-Station ausgewiesen.

#### 4.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube/Grundwasserseen hat sich sukzessive eine Flora und Fauna entwickelt, die es zu erhalten und zu schützen gilt.

Konsequenterweise sind deshalb unmittelbar östlich und südlich an das Rasenspielfeld anschließend Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die sich - vom Menschen weitgehend unberührt - weiterentwickeln können und möglichst sich selbst überlassen werden sollten. Grundlegende Voraussetzung ist allerdings die völlige Aufgabe der dortigen, wild über das Gelände verstreuten Lagerflächen der Firma Marbeton inklusive der mit der Maßnahme verbundenen Gebäudeabbrüche.

Die Gemeinde Aitrach ist bestrebt, ins Eigentum dieser Flächen zu gelangen. Die rechtlichen Grundlagen hierfür schafft der Bebauungsplan.

#### 4.2.8 Pflanzgebote, ökologischer Ausgleich

Trotz der sehr restriktiven Ausweisung flächenhafter Pflanzgebote und der zusätzlichen Fixierung von Standorten -für Einzelbäume ist - ergänzt durch die zwar ökologisch weniger wertvollen, aber anrechenbaren Grünflächen südlich des Oberhauser Weges - der ökologische Ausgleich der baulichen Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig möglich (Gesamtbilanz). In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg verpflichtet sich deshalb die Gemeinde Aitrach zum Ankauf der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Flächen um die Grundwasserseen. Zukünftig soll der NABU dieses Gebiet pflegen.

Mit Ausnahme einer vernachlässigbaren Lücke an der westlichen Grundstücksgrenze von Marbeton, ist das gesamte Gebiet vollständig einzugrünen und dicht (1 Pflanze pro 4 qm, ausgewiesene Einzelbäume anrechenbar) abzupflanzen. Ohne die weiteren kleineren Grünflächen im Bereich der Stellplätze machen allein die Pflanzgebote mit 7.670 qm einen Anteil von ca. 15% an der Gesamtfläche des Betriebsgeländes aus. Der Schwerpunkt der Begrünungsmaßnahmen liegt im nordöstlichen Bereich. Dadurch entsteht eine "Pufferzone" zur vorhandenen Wohnbebauung am Kapfweg.

Im Bereich der Sportanlagen dient ebenfalls ein ausgedehntes Pflanzgebot als Abschirmung zum Oberhauser Weg.

Durch zahlreiche Gebäudeabbrüche (Grundfläche ca. 1.700 qm) und großflächige Entsiegelungsmaßnahmen (Fläche: 1.400 qm) ist auch bei Gegenrechnung der im Bebauungsplan aufgezeigten Baumöglichkeiten (Vereinsheim / Umkleiden: 200 qm) und Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsfläche: ca. 1.400 qm) ein deutliches Plus an Grünflächen (insgesamt ca. 1.500 qm) zu bilanzieren. Dabei ist das ökologisch sicherlich nicht bedeutsame Grün des Rasenspielfeldes, welches im Übrigen kaum in den vorhandenen Bewuchs eingreift (es entfallen lediglich 9 überalterte Pappeln) nicht in die obige Rechnung einbezogen, obwohl diese Flächen derzeit als Lagerplatz dienen.

Mit dem alleinartigen Begleitgrün am Oberhauser Weg und den stark durchgrüneten Parkierungsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes ca. 260 großkronige Bäume zu pflanzen, denen 15 abgehende Großgehölze gegenüberstehen.

#### 4.2.9 Beleuchtungsanlagen (Flutlicht)

vorgeschrieben sind Planflächenstrahler, bestückt mit Natriumdampf-Hochdrucklampen, die eine nur mäßige Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten ausüben.

#### 4.2.10 Flächen von Altablagerungen

Im Bebauungsplan sind die Auffüllbereiche der ehemaligen Kiesgrube ausgezont. Auf die historische Erkundung dieser Altablagerung „Am Oberhauser Weg“, Aitrach wird verwiesen. Die Bewertung bezüglich des Handlungsbedarfs der beauftragten Umwelt-Messtechnik GmbH ergab für die Schutzgüter Grundwasser und Luft ein Belassen in der Altlastendatei zur Wiedervorlage (B). Die Bewertung für das Schutzgut Oberflächengewässer ergab das Ausscheiden und die Archivierung (A). Im Übrigen wird auf Ziff. 3.2. d. Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

Da es sich um ein Auffüllgebiet handelt, ist beim Bau der Sportanlagen evtl. die Tragfähigkeit des Untergrundes durch ein weitergehendes geologisches Gutachten zu prüfen.

#### 4.2.11 Fassadengestaltung

Angesichts der großvolumigen Baukörper im Gewerbegebiet sind vor allem grellbunte und reflektierende Fassadenmaterialien zu vermeiden.

Beim Vereinsheim / Umkleiden als kleinerem Solitärbaukörper käme eine Holzverschalung in Betracht.

#### 4.2.12 Dachform / Dachgestaltung

In Anbetracht der Höhenentwicklung der Gebäude sind im Bereich GE nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pult- und Satteldächer zugelassen.

Bei den kleineren Einzelbaukörpern, wie Büro- und Verwaltungsgebäude Marbeton und bei Vereinsheim / Umkleiden sind neben konventionellen ziegelgedeckten Satteldächern auch extensiv begrünte Pultdächer eine Alternative. Angelehnt an das bestehende Gebäude sind im Mischgebiet Satteldächer mit 25 - 40 Grad Neigung gefordert.

Dacheinschnitte sind - weil nicht landschaftsverträglich - ausgeschlossen.

#### 4.2.13 Niederspannungsleitungen, Antennen, Werbeanlagen

sind landschaftsverträglich zu installieren. Beleuchtete Werbeanlagen werden in unmittelbarem Anschluß an die freie Landschaft als ökologisch bedenklich erachtet.

### 5. BODENORDNUNG

Unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen erübrigt sich eine Bodenordnung. Lediglich bei Gebäude Oberhauser Weg 25 wären kleinere Grenzkorrekturen notwendig.

### 6. KOSTEN

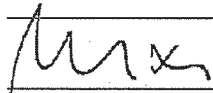
Die Kosten für die Erschließung des Bereichs südlich des Oberhauser Weges, den Bau der Sportanlagen (ohne Hochbau), Radweg und Rekultivierungsmaßnahmen werden mit ca. 1,4 Mio. DM kalkuliert, wobei die Kosten des Radweges als Teil des Kreisradwegenetzes vom Kreis übernommen werden dürften.

Anerkannt:

Aitrach, den

07.05.1999

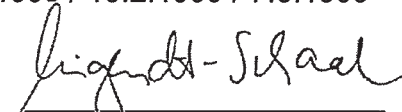
Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
- Alexa -

Aufgestellt:

Weinstadt, den 15.7.1998 / 24.10.1999 / 13.2.1999 / 7.5.1999

Architekturbüro Migendt-Schaal

  
\_\_\_\_\_  
- W. Migendt-Schaal -

## BEBAUUNGSPLAN "OBERHAUSER WEG/KAPF" in Aitrach

ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB

v. 15.7.1998 / 24.10.1998 / 13.2.1999 / 7.5.1999

Grünordnerische Einschätzung und Bewertung des Eingriffes in die Natur u. Landschaft gem. § 1a BauGB

### 1. VORBEMERKUNG

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde - um den Eingriff in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten - den grünordnerischen Belangen im Rechtsplan Rechnung getragen; auf einen ergänzenden Grünordnungsplan wurde deshalb bewusst verzichtet.

Das Plangebiet liegt - sowohl räumlich als auch topographisch deutlich vom Ortskern Aitrach abgesetzt - westlich eines Altmäanders der Iller, der dicht mit heimischen Laubgehölzen bewachsen, eine klare Trennlinie zum Siedlungsbereich und Sportgelände vorgibt.

Mit Ausnahme des Bereiches "Kapfweg", wo punktuell die äußeren Grundstücke des dort ausgewiesenen "allgemeinen Wohngebietes (WA)" an den Planbereich direkt angrenzen, können negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Altort gänzlich ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet zu über drei Vierteln seiner Grenze an die freie Landschaft anbindet, kommt naturgemäß ökologischen Belangen erhöhte Bedeutung zu.

### 2. BESTAND

#### 2.1 Beschreibung des Bestandes (Bestandserhebung)

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung des Bestandes (Ist-Zustand) bleiben Randflächen des Bebauungsplanbereiches (Kapfweg, Flst. 295/1-Fußweg) unberücksichtigt, da unter ökologischen Gesichtspunkten keine wesentlichen Maßnahmen bzw. Veränderungen vorgesehen sind.

Das Plangebiet wird durch die K 7922 (Oberhauser Weg), die im Bereich der Mäanderkante stark ins natürliche Gelände eingreift, durchschnitten.

Das um ca. 3,0 m leicht nach Westen abfallende Gelände zwischen der Kreisstraße und Kapfweg befindet sich gänzlich im Eigentum der Firma Marbeton (Fläche: 53.585 qm). Das Gebiet ist vorwiegend geprägt durch die Produktionshallen (Betonfertigteile) der Firma und die zugehörigen baulichen Anlagen (Kranbahnen, Lagerplätze).

Die bis zu 12,5 m hohen Gebäude nehmen eine Grundfläche von ca. 6.700 qm ein. Die Hallen sind von der freien Landschaft im Westen voll einsehbar, lediglich die „Endmontage" im nordwestlichen Teil des Grundstückes ist - allerdings völlig unzureichend - durch eine Hecke und einen ökologisch unbedeutenden Gehölzstreifen von ca. 140 qm in das Umfeld eingebunden.

Über die Hälfte des Grundstückes nehmen versiegelte Verkehrs- bzw. Lagerflächen (ca. 14.140 qm) und unbefestigte Lagerflächen ein (ca. 10.080 qm), die aber - bedingt durch die beengten Verhältnisse - so intensiv genutzt sind, daß sie quasi versiegelten Flächen nahekommen.

Das einzig nennenswerte und ökologisch anrechenbare Grün ist eine dicht mit heimischen Laubgehölzen bestandene Berme mit einer Fläche von ca. 995 qm. Eine kleinere grüne Restfläche ohne Bewuchs von ca. 55 qm an der südöstlichen Ecke der Produktionshallen ist schon aufgrund der isolierten Lage vernachlässigbar.

Die restlichen ca. 21.475 qm nimmt intensiv bewirtschaftetes Ackerland ein.

Südlich des Oberhauser Weges befinden sich - neben dem Bürogebäude - weitere, eher unzureichend genutzte Betriebs- bzw. Lagergebäude der Firma Marbeton, darunter auch die Betriebstankstelle (Gebäudeflächen insgesamt: ca. 1.735 qm).

Die zugeordneten befestigten Verkehrs- bzw. Parkierungsflächen umfassen ca. 2.620 qm. Negativ geprägt wird das Gelände durch weitere ungeordnete u. unbefestigte Lager- und Verkehrsflächen (Gesamtfläche: ca. 17.565 qm).

Neben einigen untergeordneten Grünflächen (insgesamt ca. 1.110 qm) bildet die überalterte Pappelallee die einzige Grünzäsur zwischen den Gebäuden und den südlich anschließenden Lagerflächen.

Das Plangebiet umfasst überdies Teile der Hangflächen zu den östlich liegenden Grundwasserseen der ehemaligen Kiesgruben, wo sich sukzessive eine schätzenswerte Flora und Fauna entwickelt hat. Der Bereich ist aber durch wild verstreute Lagerplätze von Paarbeton nachhaltig gestört (Gesamtflächen innerhalb des Bebauungsplanes: ca. 7.485 qm).

Wie angesprochen schneidet die K 7922 im Bereich des Altmäanders deutlich ins Gelände ein. Die Böschungen beidseitig der Straße sind teilweise dicht mit heimischen Gehölzen bestanden, teils - im auslaufenden Bereich - reine Grünfläche.

In loser Anlehnung an die im Entwurf zum "Öko-Sparbuch" des Landratsamtes Ravensburg - Untere Naturschutzbehörde - empfohlene Vorgehensweise zur Bewertung des Bestandes/ Eingriffes werden die im folgenden aufgeführten und beschriebenen Flächen - soweit möglich - mit einer Wertziffer von 1 bis 3 belegt (siehe hierzu Übersichtsplan in Anlage).

## 2.2. Bewertung des Bestandes

### 2.2.1. Gelände nördlich des Oberhauser Weges

Generell ist anzumerken, daß das Gelände durch die derzeitige intensive gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung eine eher geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Im Gebiet sind keine kartierten Biotop vorhaben, die Flächen sind weder als Wasserschutzgebiet ausgewiesen, noch liegt eine Erholungsfunktion vor.

#### 2.2.1.1 Gebäudeflächen, versiegelte Lager- und Verkehrsflächen

Intensive gewerbliche Nutzung

- kein ökologischer Wert

WERTZIFFER: 0

#### 2.2.1.2 Lagerflächen, unversiegelt

Intensive gewerbliche Nutzung, Flächen bereits dauerhaft als Lebensraum für die typische Flora und Fauna entwertet. Versickerung und damit Grundwasserneubildung nur eingeschränkt möglich.

- sehr geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 0,5

#### 2.2.1.3 Ackerland

Intensive landwirtschaftliche Nutzung, keine Artenvielfalt

- geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,0

#### 2.2.1.4 Gehölzstreifen (Berme, nordwestliche Grundstücksgrenze)

Intakte Flora; Fauna durch unmittelbare negative Einwirkungen des Gewerbes verändert (Artenspektrum eingeschränkt), Flächen klein und isoliert.

- geringer bis mittelgroßer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,5

#### 2.2.1.5 Grünflächen

Isoliert und klein, keine Artenvielfalt

- geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,0

#### 2.2.1.6 Landschaftsbild

Das Werksgelände ist von Süden, Westen und Norden frei einsehbar

### 2.2.2 Gelände südlich des Oberhauser Weges

Die teils intensive gewerbliche Nutzung des Geländes schmälert seinen ökologischen Wert, allerdings erfüllen die östlichen und südlichen Randflächen (Böschungen zu den Grundwasserseen, Flora und Fauna in Sukzession) eine wichtige ökologische "Pufferfunktion" zwischen Gewerbeflächen und den Gewässern.

#### 2.2.2.1 Gebäudeflächen, versiegelte Lager- u. Verkehrsflächen

Intensive gewerbliche Nutzung

- kein ökologischer Wert

WERTZIFFER: 0

#### 2.2.2.2 Lagerflächen, unversiegelt

Gewerbliche Nutzung, in Teilbereichen verwildert, Versickerung möglich - zeitweise eingeschränkt

- geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,0

#### 2.2.2.3 Grünflächen, intensive Nutzung

Rasen- bzw. Hausgartenflächen, klein, geringe Artenvielfalt

- geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER; 1,0

#### 2.2.2.4 Grünflächen, extensive Nutzung

Verwilderte Restflächen, klein, ohne höheren Bewuchs

- geringer bis mittelgroßer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,5

#### 2.2.2.5 Grünflächen, extensive Nutzung mit überaltertem Baumbestand

prägender hängiger Grünstreifen mit altem Pappelbestand am Geländeversatz, durch gewerbliche Nutzung beeinträchtigte Flora und Fauna

- mittelgroßer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 2,0

#### 2.2.2.6 Gehölze unmittelbar neben Lagerplatz an der Hangkante zu den Grundwasserseen

Intakte Flora, Fauna durch Einwirkungen des Gewerbes beeinträchtigt.

- mittelgroßer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 2,0

#### 2.2.2.7 Hänge / Böschungen oberhalb der Grundwasserseen in Sukzession

Intakte Flora, Fauna durch gewerbliche Nutzung der teilweise verwilderten Lagerplätze beeinträchtigt - mittelgroßer bis großer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 2,5

#### 2.2.2.8 Landschaftsbild

Die Gebäude sind weder am Oberhauser Weg noch an der Westgrenze des Grundstückes in die Landschaft eingebunden.

### 2.2.3 Oberhauser Weg

#### 2.2.3.1 Straßenfläche

- kein ökologischer Wert

WERTZIFFER: 0

#### 2.2.3.2 Grünflächen, intensive Nutzung

überwiegend Seitenbereiche, teilweise Böschungen, die mehrmals im Jahr gemäht werden. Am westlichen Ortsrand landwirtschaftlich genutztes Grünland

keine Artenvielfalt

- geringer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 1,0

#### 2.2.3.3 Gehölze

Im Bereich des Altmänders intakte Flora; Fauna durch Nähe der Straße leicht beeinträchtigt

- mittelgroßer ökologischer Wert

WERTZIFFER: 2,0

### 2.3 Erhebung und Bewertung der Eingriffe

Da mit Ausnahme der von baulichen Maßnahmen nicht tangierten Randflächen im Bereich der Grundwasserseen quasi alle unbebauten, teilweise auch bebauten Flächen, einer gänzlichen Neuordnung zugeführt werden sollen, wird zur Vereinfachung (rein rechnerisch) angenommen, daß nahezu alle in der Bestandsbeschreibung bzw. Bewertung aufgeführten Flächen zunächst untergehen.

Anzurechnen wären demnach:

### 2.3.1 Gelände nördlich des Oberhauser Weges

2.3.1.1	Gebäude-, versiegelte Lager- u. Verkehrsflächen	ca. 20.840 qm	x	WZ 0	(unberücksichtigt)	
2.3.1.2	Lagerflächen	ca. 10.080 qm	x	WZ - 0,5	=	- 5.040
2.3.1.3	Ackerland	ca. 21.475 qm	x	WZ - 1,0	=	- 21.475
2.3.1.4	Gehölze	ca. 1.135 qm	x	WZ - 1,5	=	- 1.702,5
2.3.1.5	Grünflächen	ca. 55 qm	x	WZ - 1,0	=	- 55
						- 28.272,5
						- 28.272,5

### 2.3.2 Gelände südlich des Oberhauser Weges

2.3.2.1	Gebäude-, versiegelte Lager- u. Verkehrsflächen	ca. 4.505 qm	x	WZ 0	(unberücksichtigt)	
2.3.2.2	Lagerflächen	ca. 17.565 qm	x	WZ - 1,0	=	- 17.565
2.3.2.3	Grünflächen, intensive Nutzung	ca. 305 qm	x	WZ - 1,0	=	- 305
2.3.2.4	Grünflächen, extensive Nutzung	ca. 240 qm	x	WZ - 1,5	=	- 360
2.3.2.5	Grünflächen extensive Nutzung überalterter Bestand (von 19 Bäumen bleiben 10 erhalten)	ca. 525 qm	x	WZ - 2,0	=	- 1.050
2.3.2.6	Gehölze	ca. 410 qm	x	WZ - 2,0	=	- 820
2.3.2.7	Hänge Böschungen bei Grundwasserseen werden erhalten, gehen aber, weil zukünftig ökologisch aufgewertet und ausgeweitet, in Bilanzierung ein	ca. 7.485 qm	x	WZ - 2,5	=	- 18.712,5
						- 38.812,5
						- 38.812,5

### 2.3.3 Oberhauser Weg

2.3.3.1	Straßenfläche	ca. 2.060 qm	x	WZ 0	(unberücksichtigt)	
2.3.3.2	Grünflächen, intensive Nutzung	ca. 1.565 qm	x	WZ - 1,0	=	- 1.565
2.3.3.3	Gehölze	ca. 995 qm	x	WZ - 2,0	=	- 1.990
						- 3.555
						- 3.555

### GESAMTGEBIET

- 70.640

### 2.3.4 Versiegelte Flächen

Durch die im Bebauungsplan aufgezeigte bauliche Nutzung des Gesamtbereiches erhöht sich die Anzahl der versiegelten Flächen von derzeit ca. 27.405 qm (öffentliche u. private Verkehrsflächen: ca. 4.680 qm; befestigte Lagerflächen: 14.140 qm, Gebäudeflächen: ca. 8.585 qm) auf ca. 37.185 qm (öffentliche u. private Verkehrsflächen: ca. 5.560 qm; befestigte Lagerflächen: 15.580 qm; Gebäudeflächen: ca. 16.035 qm).

Der Eingriff kann zumindest teilweise, z.B. durch Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers der Produktionshallen etc. gemildert werden.

**2.3.5 Landschaftsbild**

Die großvolumigen Baukörper inklusive zugehöriger Krananlagen und Lagerplätze von Marbeton sind teilweise - unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten - bis zu 2,5 m unter das umgebende Geländeniveau abgesenkt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch gemildert. Die Neubauten schließen überdies an die Ostseite der schon bestehenden Produktionshalle an der Westgrenze des Grundstückes an und treten dadurch - zumindest zur freien Landschaft hin - weniger in Erscheinung.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes tragen im Gegenzug (Ausgleich) zahlreiche Gebäudeabbrüche zur "Entrümpelung" der Landschaft bei.

Da auch heute schon keine adäquate Grüneinbindung des Geländes gegeben ist, kann durch die geplanten baulichen Maßnahmen auch kein nennenswerter Eingriff erfolgen.

**2.3.6 Sportanlagen, insbesondere Flutlichtanlage**

Um negative Auswirkungen der Flutlichtanlage auf nachtaktive Insekten zu minimieren, sind im Bebauungsplan als Scheinwertyp nur Planflächenstrahler, bestückt mit Natriumdampf - Hochdrucklampen zugelassen, die nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen eine nur mäßige Anziehungskraft / Attraktivität auf Fluginsekten ausüben. Noch umweltverträglichere Natriumdampf - Niederdrucklampen scheiden für die geplante Nutzung aus, da sie monochromes Licht erzeugen und damit keine Farbumterscheidung ermöglichen. Erforderlichenfalls sind vor dem Bau der Flutlichtanlage deren technische Daten zu bestimmen (Anzahl, Standort, Höhe der Masten; Abstrahlbereich, Bestückung).

Ebenfalls in Anlehnung an den "Ökosparbuch-Entwurf" des Landratsamtes Ravensburg werden im Folgenden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet (Wertziffern 1 bis 3)

**3. Beschreibung und Bewertung des Ausgleichs**

**3.1 Gelände nördlich des Oberhauser Weges**

**3.1.1 Lagerflächen, unversiegelt**

Mit der Erweiterung der Produktionshallen, dem Bau des geplanten Verwaltungsgebäudes und den Lagerflächen im unmittelbaren Bereich der Kranbahnen werden die versiegelten Flächen nahezu verdoppelt. Aus ökologischen Gründen (Versickerung) sind die weiteren Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

$$\text{ca. } 12.510 \text{ qm} \times \text{WZ } 0,5 = 6.255$$

**3.1.2 Pflanzgebote**

Mit Ausnahme der Westseite, auf deren halber Länge die bestehende Kranbahn direkt an die Grenze heranreicht, ist das gesamte Firmenareal ringsum von einem Pflanzgebot umschlossen.

Gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan sind diese Flächen überwiegend mit heimischen Laubgehölzen sehr dicht zu bepflanzen (1 Gehölz pro 4 qm).

Ergänzt durch zwar anrechenbare, aber verbindlich vorgeschriebene große Einzelbäume ergibt sich damit ein fast umlaufender dichtbewachsener Gehölzstreifen, der eine gute Grüneinbindung des Gebietes in die umgebende freie Landschaft sicherstellt. Neben den offenen Mulden zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers ist beim Kapfweg auch ein Sicht- und Lärmschutzwall in die dort sehr breit ausgelegte Grünzone integriert.

$$\text{ca. } 5.115 \text{ qm} \times \text{WZ } 1,5 = 7.672,5$$

$$\text{ca. } 2.155 \text{ qm} \times \text{WZ } 1,0 = 2.555$$

**3.1.3 Ergänzende Grünflächen**

Neben den o.g. Pflanzgeboten sind entlang der Gebäude und zur Untergliederung der privaten Stellplätze weitere Grünflächen festgesetzt, auf denen Einzelbäume zu pflanzen sind.

$$\text{ca. } 1.000 \text{ qm} \times \text{WZ } 0,5 = 500$$

**3.1.4 Stellplätze**

Private Stellplätze sind mit offenen Belägen zu versehen (Versickerung)

$$\text{ca. } 505 \text{ qm} \times \text{WZ } 0,5 = 252,5$$

### 3.2 Gelände südlich des Oberhauser Weges

#### 3.2.1 Pflanzgebote

Zur guten Grüneinbindung und zur Abschirmung des Sportgeländes zum Oberhauser Weg ist im Anschluß an die vorhandenen Gehölzstrukturen im Osten ein deutlich ausgeprägtes Pflanzgebot festgesetzt. Bedingt durch die Nähe zum Rasenspielfeld sind negative Einflüsse auf die Fauna nicht gänzlich auszuschließen.

ca. 755 qm x WZ 1,0 = 755

#### 3.2.2 Grünflächen, extensive Nutzung

Die Grünfläche an der Südwestecke des Geländes sollte keiner konkreten Nutzung zugeführt werden (Magerwiese).

ca. 915 qm x WZ 1,0 = 915

#### 3.2.3 Grünflächen, intensive Nutzung

Rasenspielfeld, Kinderspielplatz, sowie die zugeordneten sonstigen Grünflächen sind - weil intensiv genutzt - nach ökologischen Gesichtspunkten nicht sonderlich hoch einzustufen. Allerdings werden die Flächen durch die vorgeschriebene Pflanzung zahlreicher Einzelbäume aufgewertet.

ca. 13.765 qm x WZ 1,0 = 13.765

#### 3.2.4 Stellplätze

Stellplätze sind generell mit offenen (wassergebundenen) Belägen zu versehen (Entsiegelung / Versickerung)

ca. 650 qm x WZ 0,5 = 325

#### 3.2.5 Hangflächen zu den Grundwasserseen

Der ökologische Wert der in Sukzession befindlichen Flächen wird durch die Beseitigung der wild verstreuten betrieblichen Lagerplätze gesteigert. Die Flächen werden ausgeweitet, die Gehölzzone durch weitere Pflanzungen ergänzt. Durch die Umzäunung des Sportgeländes sind die Flächen vor Zerstörungen durch Betreten und Abfälle geschützt

ca. 11.585 qm x WZ 2,0 = 28.962,5

44.722,5 44.722,5

### 3.3 Oberhauser Weg

#### 3.3.1 Gehölze im Bereich der Mäanderkante.

Durch den Bau des Geh- und Radweges wird in die überwiegend mit niederen Gehölzen bewachsenen Böschungen eingegriffen. Der Hang wird aber wieder mit heimischen Sträuchern und Heistern bepflanzt. Das Gebiet wird zukünftig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und geht dann nahtlos in das zukünftige Naturschutzgebiet bei den Grundwasserseen über.

ca. 930 qm x WZ 2,0 = 1.860

#### 3.3.2 Verkehrsgrün, Baumallee

Das mit Laubbäumen bestandene Verkehrsgrün am nördlichen Straßenrand (Ortseingang) bleibt weitgehend erhalten. Der in der Regel 2,5 m breite, beim neuen Sportgelände deutlich aufgeweitete Grünstreifen zwischen Straßenkörper und Geh- und Radweg, ist durchgängig mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Zusammen mit den Bäumen auf dem Gelände der Firma Marbeton entsteht damit eine lückenlose Baumallee. Die starke Zerschneidung des Gesamtgebietes durch die derzeit unbegrünte, zwischen kahlen Gebäudefronten verlaufende Kreisstraße, wird aufgehoben

ca. 1.810 qm x WZ 1,5 = 2.715

4.575 4.575

AUSGLEICHSMASSNAHMEN GESAMT GEBIET

66.532,5

#### 4. Zusammenfassung

Der intensiven baulichen Nutzung des Betriebsgeländes der Firma Marbeton steht ein gut durchgrüntes und damit stark aufgewertetes Sportgelände südlich des Oberhauser Weges gegenüber, das fließend in das geplante Naturschutzgebiet um die Grundwasserseen übergeht.

Weitreichende Pflanzgebote (allein ca. 260 Einzelbäume) entlang der Grundstücksgrenzen sorgen für eine nahezu optimale Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft.

Die alleinartige Begrünung entlang des Oberhauser Weges hebt die Zerschneidung des Planbereiches auf, so daß straßenübergreifende und zusammenhängende Grünzonen von hohem ökologischem Wert entstehen.

Weitere bauliche Maßnahmen wie die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers in Mulden und partielle Dachbegrünungsmöglichkeiten sind in die oben aufgeführte Wertung kaum eingeflossen, sollten in ihrer ökologischen Wirksamkeit aber keineswegs außer acht gelassen werden.

Aus der oben aufgeführten Bilanzierung wird trotzdem deutlich, daß ein gänzlicher ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist. (Eingriffsbewertung: - 70.640; Ausgleichsbewertung: 66.532,5; Defizit: - 4.107,5).

Obwohl der unmittelbar an die Grundwasserseen angrenzende Bereich eine deutliche ökologische Aufwertung erfährt, sind die durch die massive Bebauung nördlich des Oberhauser Weges ausgelösten Defizite nahezu, aber nicht vollständig auszugleichen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg - Untere Naturschutzbehörde - soll deshalb ein ergänzender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg u.d. Gemeinde Aitrach geschlossen werden, der den ohnehin vorgesehenen Ankauf von Flächen um die Grundwasserseen durch die Gemeinde beinhaltet u. die zukünftige Pflege des Gebietes durch den NABU regeln soll.

Somit wird das verbliebene kleine Defizit vollständig egalisiert.

Aufgestellt:

Weinstadt, den 24.10.1999 / 13.02.1999 / 07.5.1999

Architekturbüro Migendt-Schaal

---

- W. Migendt-Schaal -

Anerkannt:

Aitrach, den

Bürgermeister

---

- Alexa -