

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/ Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2023 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferthofen, Memminger Straße/ Rank" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 11.07.2023 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes Ferthofen. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Auf der Fläche soll ein multifunktionales Hotel-, Büro- und Wohngebäude entstehen. Dies ist unter anderem erforderlich, da die Firma Hock Holding GmbH ein neues Headquarter mit Büro- und Seminarräumen benötigt. In diesem Zuge soll dadurch die Möglichkeit genutzt werden, ein attraktives Gelände in Aitrach zu schaffen. Derzeit wird der Geltungsbereich als private Grünfläche und als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Für das Vorhaben ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser wird als externe Ausgleichsfläche (Flst.-Nr. 1367, Gemarkung Aitrach) ca. 265 m südöstlich der Eingriffsfläche umgesetzt. Östlich grenzt der Gewässerrandstreifen der Iller an die Ausgleichsfläche an. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Fläche(n) im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2023 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom 11.08.2023 bis 01.09.2023 im Internet unter der Internetadresse

<https://www.aitrach.de/bebauungsplaene.html>

der Gemeinde Aitrach veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.07.2023 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.08.2023 bis 01.09.2023 im Foyer des Rathauses der Gemeinde Aitrach (Schwalweg 10, 88319 Aitrach) während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich am Mittwoch von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.).

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 11.07.2023 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan und Landschaftsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotope, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch;

Kulturgüter und Erneuerbare Energien sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im November und Dezember 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zum Baugrund, zum Vorkommen von mineralischen Rohstoffen im Untergrund), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Pflanzungen im Straßenbegleitgrün), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Flächeninanspruchnahme im Außenbereich), des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (mit Hinweisen zu archäologischen Funden), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Abwasser (zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, zur Erschließung des Gebietes sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung), Naturschutz (zum Vorkommen der Zauneidechse angrenzend an das Plangebiet und erforderlichen Maßnahmen, zum Vogelschlag an Glasflächen und geeigneten Maßnahmen, zu Maßnahmen zum allgemeinen Insektenschutz aufgrund der Nähe zum kartierten Biotop, Hinweis zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltprüfung/ Umweltbericht), Oberflächengewässer (zum Hochwasserschutz), Grundwasser (zum Anschluss an die Wasserversorgung, zur Untersuchung der Grundwassersituation, zur Grundwasserbenutzung sowie zur wasserdichten und auftriebssicheren Absicherung von Untergeschossen und Hinweisen zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Grundwasserbenutzung), Bodenschutz (zur Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG und damit verbundener Minimierung der Bodenversiegelung, zur Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes sowie Hinweise zum fachgerechten schonenden Umgang mit Boden).
- Schriftliche Stellungnahmen zur erneuten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs.1 BauGB im Juni und Juli 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (keine Einwände), des Regierungspräsidiums Freiburg LGRB (zum Verantwortungsbereich einer Baugrunduntersuchung sowie zum Vorkommen mineralischer Rohstoffe im Plangebiet), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Flächenverlust für die Landwirtschaft), des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (mit Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Funden), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anmerkungen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themen Bauleitplanung (zur Übernahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume in den Bebauungsplan, zur Fläche, welche für Dachbegrünung vorgesehen ist sowie Hinweise zu zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen), Naturschutz (mit Ergänzungen zum Vogelschlag, zur Sicherstellung der Umsetzung des Reptilienschutzzaunes, sowie zur Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahme insbesondere die Entwicklung trockener, magerer, wärmeliebender Biotoptypen), Grundwasser (mit Hinweisen zur Begründung der Festsetzungen), Oberflächengewässer (zur Ausgleichsmaßnahme Amphibiengewässer), Bodenschutz (zur Berechnung der Ökopunkte, zur Gestaltung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie Hinweise zur Berechnung der Einwirkfläche und zur Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes).
- Stellungnahmen zur förmlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im März und April 2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg

LGRB (Verweis auf Stellungnahme vom 22.06.2022, keine weiteren Hinweise oder Anregungen), des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (Verweis auf Stellungnahme vom 22.06.2022, keine Einwände), des Regierungspräsidiums Tübingen (keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anmerkungen), des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zu Anpassung der Rechtsgrundlagen), Naturschutz (mit Ergänzungen zum Vogelschutz sowie zur Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Bodenschutz (zu Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) und des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim (zur oberflächigen Versickerung von Niederschlagswasser)

- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 26.01.2023 zu dem Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L260 ("Memminger Straße") und der Bundesautobahn A 96, den Gewerbelärmimmissionen ausgehend vom Vorhaben sowie der Gewerbelärmimmissionen des angrenzenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ferthofen Erweiterung West" und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.11.2021, ergänzt am 20.05.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Geotechnischer Bericht vom 15.12.2021 der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH Baugrund Süd in Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Gemeinde Aitrach (Schwalweg 10, 88319 Aitrach) im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden unter: gemeinde@aitrach.de, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

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

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Aitrach, den 24.07.2023

gez.

Thomas Kellenberger, Bürgermeister