

Gemeinde Aichstetten  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften



**„Hauptstraße 42 –  
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“**

Begründungen

Gemeinde Aichstetten  
Landkreis Ravensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Hauptstraße 42 –  
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“

### Begründung

1 Lage

Die Gemeinde Aichstetten liegt am östlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Leutkirch und liegt im ländlichen Raum, an der Landesentwicklungsachse (Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen) und an der regionalen Entwicklungsachse Bad Saulgau – Aulendorf - Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A. – (Kempten).

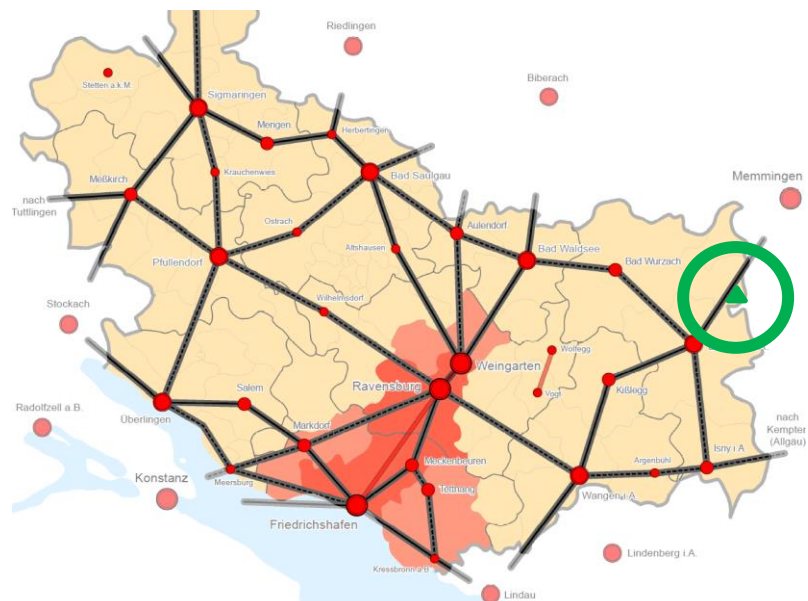


Abb. 1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Strukturkarte

rvbo

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortskerns Aichstetten, innerhalb des Straßengevierts Hauptstraße, Anna-Thamm-Straße, Hochstraße und Tannenstraße. Nordwestlich der Hauptstraße grenzt das Betriebsgelände der Kremer Pigmente GmbH & Co. KG an. Im Gebäude der ehemaligen Getreidemühle befindet sich die Produktion mit Farbmühle, Lager, Vertrieb und Präsentations- und Verkaufsraum. Nordöstlich liegen Wohnbaugrundstücke und die Gebäude des ehemaligen kath. Gemeindehauses mit Kindergärten. Diese Gebäude werden z.T. als Lagerräume genutzt, stehen leer, bzw. werden zu Wohnzwecken umgebaut. Südöstlich, an der Hochstraße, besteht ein kleiner Blumen- und Gartenmarkt, südwestlich grenzen Wohnbaugrundstücke und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an. Das Plangebiet selbst ist bis auf einen eingeschossigen Schuppen derzeit unbebaut.

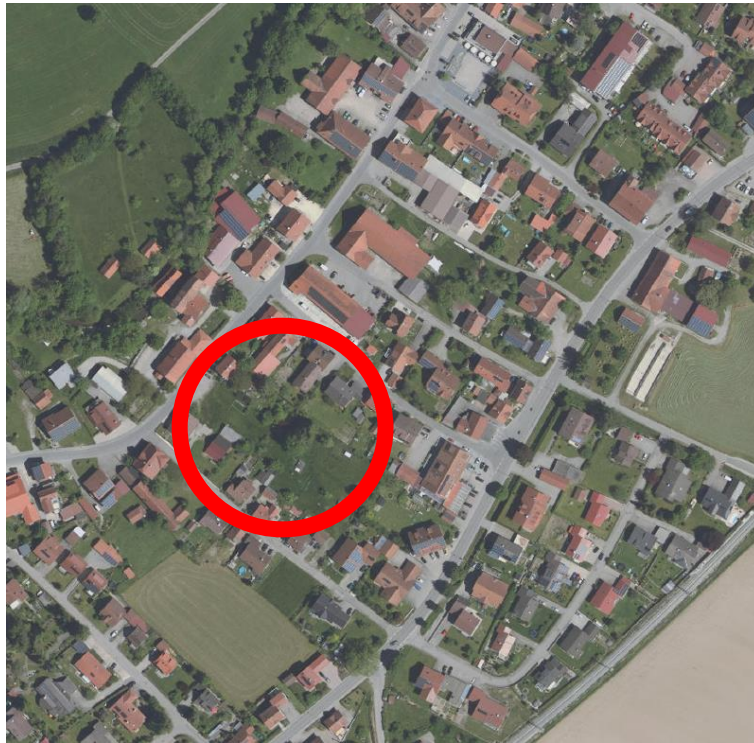


Abb. 2 Luftbild mit Markierung Planbereich

LUBW

Das an die Hauptstraße angrenzende Grundstück Flst.Nr. 80/1 war mit einem stattlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und zugehörigen Nebengebäuden bebaut, liegt jedoch seit dem Abbruch des Gebäudes brach. Der verbliebene Schuppen wird noch als Lagerraum genutzt. An der Abbruchstelle, angrenzend an das Gebäude Hauptstraße 40, findet sich Weidenaufwuchs, im nordöstlichen Bereich sind die Reste von Hausgartenstrukturen erkennbar.

Das Grundstück Flst.Nr. 78/1, im Inneren des Straßengevierts, wurde ehemals landwirtschaftlich als Obstgarten genutzt, und teil-weise beweidet, liegt jedoch ebenfalls brach.

Die wenigen verbliebenen Obstbäume (fünf Apfelbäume, ein Walnussbaum) sind überaltert und z.T. bereits abgängig. Im südöstlichen Randbereich finden sich drei Fichten. Die Fläche hat über einen Fahrweg Anschluss an die Tannenstraße.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 80/1 und 78/1 mit einer Gesamtfläche von 4.437 m<sup>2</sup>.



Abb. 3 Plangebiet Blick nach Nordwesten



Abb. 4 Baulücke an der Hauptstraße

---

2    Naturräumliche  
      Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich der der Riß-Aitrach-Platten, einer geologischen Untereinheit der Donau-Iller-Lech-Platten.

Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro Baugrund Süd, Bad Wurzach, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Danach schließt unterhalb des Oberbodens, bzw. unterhalb der Auffüllung im Bereich des Gebäudeabbruchs auf Flst.Nr. 80/1, eine 0,60 m bis 1,60 m starke Schicht aus Verwitterungslehm und Verwitterungskies an, darunter folgen Schmelzwasserkiese. In den Schürftgruben wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Das Gelände im Plangebiet steigt von der Hauptstraße im Nordwesten nach Südosten hin, auf einer Länge von 110 m leicht von 616,90 m üNN bis auf 618,90 m üNN an. Entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 78/1 findet sich zu den Grundstücken Flst.Nr. 78 und 78/2 hin eine Böschung mit steilerer Hangneigung. Der Höhenunterschied beträgt hier ca. 2,30 m (618,90, m üNN – 621,20 m üNN).

---

3    Anlass der Planung

Der seit dem Jahr 1984 in der ehemaligen Getreidemühle am Aitrachkanal in Aichstetten ansässige Betrieb Kremer Pigmente GmbH & Co. KG stellt historische Pigmente sowie gebrauchsfertige Farben für den Künstler- und Restauratorenbedarf her und vertreibt auch moderne, synthetisch hergestellte Pigmente, sowie Malmittel- und Werkzeuge und weiteren Künstlerbedarf. Um sowohl die Lagerung der Rohstoffe, als auch die Lagerung, Verpackung und Versandfertigmachung der fertigen Pigmente, Farben und sonstigen Sortimentswaren in einem Gebäude zusammenzuführen, plant die Fa. Kremer Pigmente GmbH & Co. KG die Erweiterung Ihres Betriebsgeländes und die Errichtung eines Lager- und Versandgebäudes.



Abb. 5 Hauptstraße 41 Farbmühle Kremer Pigmente GmbH & Co. KG

Das dem Betriebsgrundstück gegenüber liegende Grundstück Flst.Nr. 80/1 lag nach dem Abbruch des früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäudes brach, die Flächen des früheren Obstgartens Flst.Nr. 78/1 wurden nicht mehr bewirtschaftet.

Die Fa. Kremer Pigmente konnte die Grundstücke erwerben und im Jahr 2021 mit der Vorplanung für eine betriebliche Nutzung der Grundstücke beginnen. Eine Erweiterung in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgrundstück ermöglicht kurze Wege zwischen Verwaltung, Produktion, Lagerung und Verkauf bzw. Versand. Es werden keine zusätzlichen Transporte und Fahrbewegungen zwischen Betriebsgebäude und Lager-bzw. Versandgebäude erforderlich. Anfang des Jahres 2022 wurde auf dem Wege einer Bauvoranfrage untersucht, ob die Errichtung eines Lager- und Versandgebäudes auf den Grundstücken Flst.Nr. 80/1 und 78/1 innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zulässig ist, da das Vorhaben der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes dient. In der näheren Umgebung finden sich neben Wohngebäuden auch andere gewerbliche Nutzungen, z.B. ein kleiner Blumen- und Gartenmarkt, eine Bäckerei mit Stehcafé, ein Friseursalon, eine Getränke- und Weinhandlung mit Lagergebäude, sowie an der Hauptstraße in östlicher Richtung ein Metallbau- und Schlossereibetrieb und ein KFZ- Zubehör- und Reifenhandel. Da sich das Bauvorhaben der Kremer Pigmente GmbH & Co. KG aufgrund der Grundstücksfläche, sowie der Größe und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude von der direkt angrenzenden Bebauung unterscheidet, soll für die Verwirklichung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten als Gemischte Baufläche (Bestand) ausgewiesen.

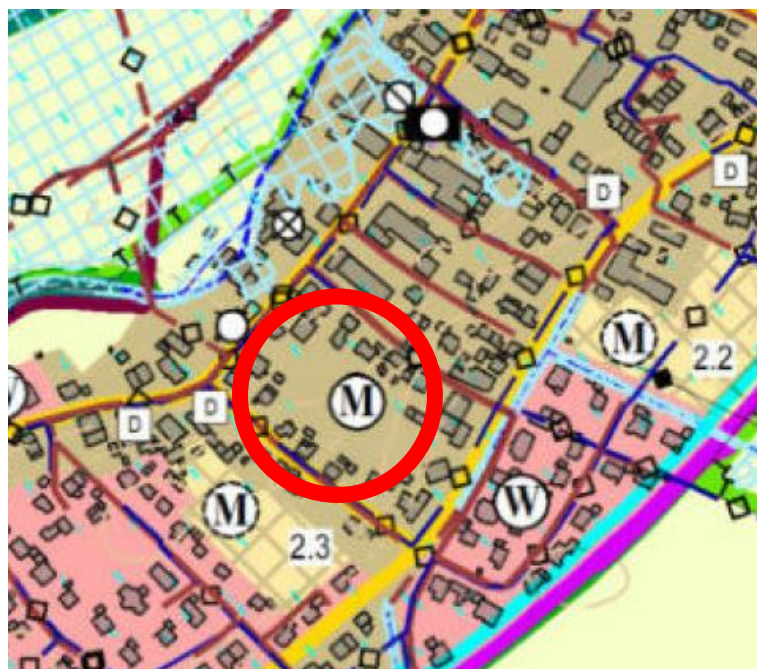


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Leutkirch-Aitrach-Aichstetten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8126311 „Aitrach-Ach-Dürrenbach“ beträgt ca. 100 m in nordwestlicher Richtung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 21-32 BNatSchG geschützten Bereiche. Der Abstand zu einem Teilbereich des Biotops Nr. 181264360080 „Vegetations-säume an Aitrach-Seitenkanälen bei Altmannshofen“ beträgt ca. 120 m.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines landesweiten Biotopverbundes.

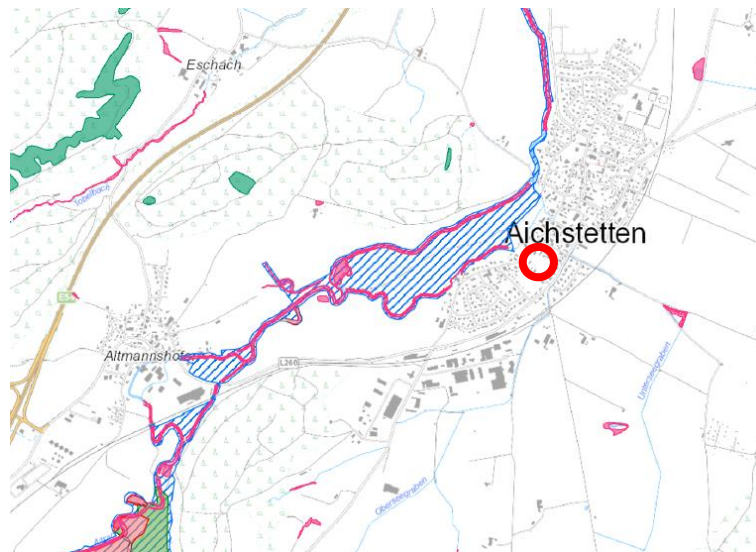


Abb. 7 Schutzgebiete mit Markierung Planbereich

LUBW

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes  $HQ_{100}$  oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser  $HQ_{\text{extrem}}$ .

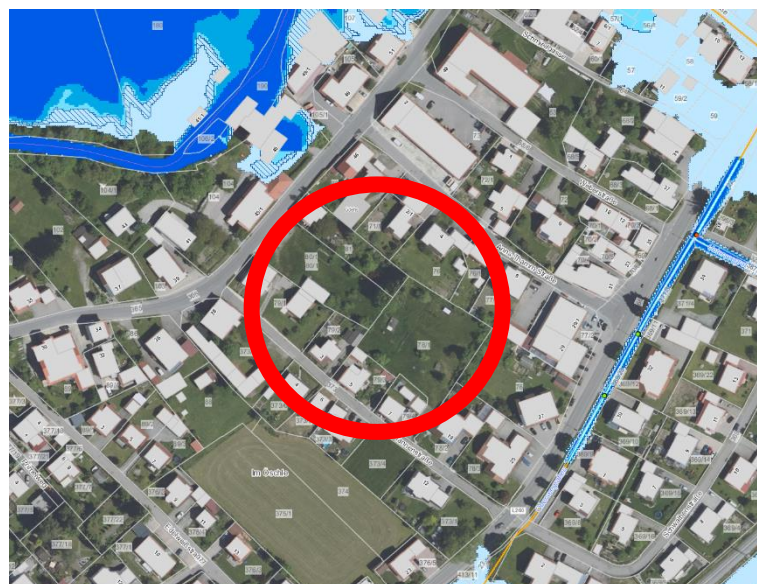


Abb. 8 Überflutungsflächen Aitrach und Kummerbach HWGK

LUBW

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 436.142 „Aitrachtal“. [Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Planung der Gebäude, bei der Bauausführung und im Betrieb zu beachten.](#)

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Aichstetten. Das Grundstück Flst.Nr. 80/1 war bis zum Abbruch vor einigen Jahren mit einem Wohn- und mit Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und der Innenentwicklung. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 4.437 m<sup>2</sup>. Die zulässigen Grundflächen werden daher weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Dr. Kremer Pigmente“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) 4 nicht erforderlich.

Im Verfahren wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

---

5 Artenschutz

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a (3) 1 i. V. m. § 13 (3) wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Um sicher zu gehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, am 05.10.2022 eine Relevanzbegehung mit Untersuchung des bestehenden Schuppens und Sichtkontrolle der noch vorhandenen Gehölze durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet vom 02.11.2022 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorbelasteten Lage im Siedlungsgebiet nur störungsunempfindliche und siedlungstypische Vogelarten wie z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zilpzalp oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind und dass andere planungsrelevante Arten aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebietes, sowie aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden können.

Dem Abbruch des Schuppens und der Fällung der Gehölze stehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen, wenn die Baufreimachung der Fläche im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 1. März erfolgt.

Die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, vom 02.11.2022 liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

---

## 6 Plankonzept

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Hauptstraße aus erschlossen, [von der auch im Bestand die Zufahrt zum nördlich liegenden Betriebsgelände des Vorhabenträgers erfolgt.](#)

Sowohl die Zufahrt zu Mitarbeiter- und Kundenstellplätzen, als auch die Andienung durch Lieferfahrzeuge erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Hauptstraße [auf das Grundstück Flst.Nr. 80/1.](#)

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 78/1 von der Tannenstraße aus dient als Feuerwehrezufahrt und für die gelegentliche Ausfahrt von Lieferfahrzeugen. [Eine Andienung von der Tannenstraße aus ist nicht vorgesehen.](#)

### 6.2 Art der Nutzung

Im Flächenutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aitrach – Aichstetten sind für das Plangebiet und die umgebenden ortskernnahen Bereiche Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Südwestlich grenzen die Gebäude und Flächen einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle an, nordöstlich liegen die Gebäude des ehemaligen kath. Gemeindehauses mit Kindergarten, die derzeit teilweise als Lagerräume genutzt werden. In der näheren Umgebung finden sich neben den Betriebsgebäuden der Kremer Pigmente GmbH & Co. KG auch andere gewerbliche Nutzungen, z.B. ein kleiner Blumen- und Gartenmarkt, eine Bäckerei mit Stehcafé, ein Friseursalon, eine Getränke- und Weinhandlung mit Lagergebäude, sowie an der Hauptstraße in Richtung Ortszentrum ein Metallbau- und Schlossereibetrieb und ein KFZ- Zubehör- und Reifenhandel, sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.





Abb. 9 Hauptstraße 40-36



Abb. 10 Hauptstraße 46 – Weberstraße 2



Abb. 11 Hauptstraße 48-56



Abb. 12 Hauptstraße 57-59

Die geplanten Gebäude dienen der Lagerung von Rohstoffen, wie z.B. Steine, Erden, wässrigen und öligen Flüssigkeiten, der Lagerung von fertigen Produkten wie z.B. Pigmenten, Farben, Flüssigkeiten, Werkzeugen, Malmittel, sowie der Verpackung und der Versandfertigmachung der Produkte und Waren der Fa. Kremer Pigmente GmbH & Co. KG.

Die Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan mit „Lager- und Versandgebäude“ festgesetzt.

Neben Lagergebäuden und – Räumen, sowie Gebäuden und Räumen für die Verpackung und Versandfertigmachung von Waren, sind auch zugehörige betriebsbezogene Nutzungen, wie Büroräume, Sozialräume für Mitarbeiter und Räume für den technischen und logistischen Betrieb zulässig.

Die zulässigen Nutzungen sind im Festsetzungskatalog explizit aufgeführt.

Zwischen der Gemeinde Aichstettenn und dem Vorhabenträger, der Fa. Kremer Pigmente GmbH & Co. KG, wird vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 6.3 Maß der Nutzung Grundflächenzahl

Das Maß der Nutzung wird, abgestimmt auf die geplante Nutzung **und auf die Lage in einem gemischt genutzten Bereich am Rand der Ortsmitte**, mit 0,6 GRZ festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO und ermöglicht eine maßvolle städtebauliche Verdichtung im innerörtlichen Bereich. Die angrenzenden Wohnbaugrundstücke sind überwiegend locker bebaut, mit Dichtewerten von 0,2 bis 0,4 GRZ.

An der Hochstraße und an der Hauptstraße finden sich jedoch dichter bebaute Bereiche, in denen die bebauten Flächen die Grundflächenzahl von 0,6 GRZ z.T. auch überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den nordwestlichen, an die Hauptstraße angrenzenden Planbereich, in Anlehnung an das Mühlengebäude Hauptstraße 41 mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im südöstlichen inneren Bereich ist eine Lagerhalle geplant, für die ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt wird.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend zweigeschossig, teilweise mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen unter steilen Satteldächern. [Die Zulässigkeit von Gebäuden mit drei Vollgeschossen ermöglicht im Plangebiet eine maßvolle Verdichtung und dient damit der Eindämmung des Flächenverbrauchs.](#)

Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über festgesetzte maximale Wand- und Gebäudehöhen geregelt, jeweils gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Für das geplante Versandgebäude an der Hauptstraße ist eine max. Wandhöhe von 10,90 m und eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m zugelassen.

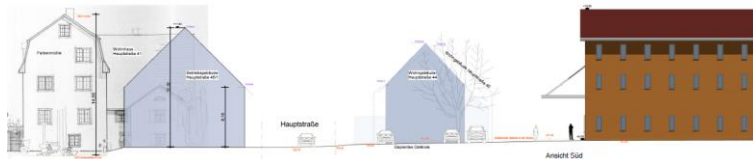


Abb. 13 Querschnitt Hauptstraße – Mühlengebäude - Haus Nr.44 - Versandgebäude

Die Abwicklung zeigt die bestehenden Gebäude und das geplante Versandgebäude an der Hauptstraße. Die Firsthöhe des bestehenden Mühlengebäudes liegt mit 14,55 m auf einer Höhe von 630,48 m üNN, die max. zulässige Gebäudehöhe für das geplante Versandgebäude mit 13,50 m wegen des ansteigenden Geländes auf einer Höhe von 631,30 m üNN.

Für das südöstlich anschließende Lagergebäude beträgt die max. zulässige Wandhöhe ebenfalls 10,90 m. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird, abgestimmt auf die geringere Gebäudetiefe, auf 13,00 m begrenzt.

Für die geplante Lagerhalle im rückwärtigen südöstlichen Bereich sind mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung max. 7,50 m Wandhöhe (625,60 m üNN) und max. 9,20 m Gebäudehöhe (627,30 m üNN) zugelassen.

Die Traufhöhen der umgebenden Bebauung liegen hier zwischen 621,92 m üNN und 627,57 m üNN, die Firsthöhen zwischen 624,93 m üNN und 634,90 m üNN. [Die geplanten Gebäude fügen sich damit in die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung ein.](#)

Höhe von Werbeanlagen

Da die geplanten Gebäude gewerblich genutzt werden, sind auch Festsetzungen zur Höhe von Werbeanlagen getroffen. Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 7,00 m ab der Oberkante des fertigen Geländes zugelassen.

Die gestalterischen Anforderungen an die Lage, die Größe und die Beleuchtung von Werbeanlagen werden über örtliche Bauvorschriften geregelt (siehe Begründung Seite 16).

6.4 Bebauung Bauweise

Die Bauweise wird für den Bereich der geplanten Lager- und Versandgebäude an der Hauptstraße als abweichende Bauweise im Sinne der Offenen Bauweise, mit einer Längenbeschränkung von 60 m festgesetzt. Damit ist auch eine bauliche Verbindung zwischen den beiden Gebäuden möglich. Einige der an der Hauptstraße anliegenden ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblich genutzte Gebäude weisen Gebäudelängen von ca. 61,10 m, 50,40 m, 46,20 m bzw. 37,80 m auf. Die geplanten Lagergebäude, fügen sich mit einer Längenentwicklung von 25,30 m, 19,00 m und 35,90 m auch in bestehende Baustruktur der ländlichen Umgebungsbebauung ein.

Für den Bereich der geplanten Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 78/1 wird offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind jeweils abgestimmt auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudeumgriff. Durch die unterschiedlichen Längen und Tiefen der einzelnen Gebäudeteile entsteht eine gegliederte Bebauung, die sich trotz des größeren Gebäudevolumens in die Umgebungsbebauung einfügt.

Zur Hauptstraße hin entsteht durch das Zurücksetzen der Baugrenzen eine kleine platzartige Aufweitung mit Freiraum vor den bestehenden Gebäuden Hauptstraße 40 und 44. Vor den nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden des Versand- und Lagergebäudes ist zum Wetterschutz bei Be- und Entladevorgängen und bei der Warenverteilung eine eingeschossige Überdachung vorgesehen, durch die das Erdgeschoss optisch abgesetzt und die Fassade gegliedert wird. Lage und Größe der überdachten Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Gesamthöhe der Überdachung darf max. 4,50 m betragen.

Stellung der baulichen Anlagen

Für das Lager- und Versandgebäude Gebäude im nordwestlichen Teilbereich wird, mit Rücksicht auf den schmalen, langen Grundstückszuschnitt, eine zum angrenzenden Straßenraum der Hauptstraße hin giebelständig angeordnete Bebauung, parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für das geplante Lagergebäude ist auch eine um 90° gedrehte Stellung der baulichen Anlagen möglich.

Garagen  
Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon, um Störungen der Umgebungsbebauung durch Fahrverkehr zu vermeiden, nur auf den gesondert festgesetzten Flächen an der Zufahrt von der Hauptstraße.

Nebenanlagen

Die Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind, um ausreichend Frei- und Grünräume zu den umgebenden Grundstücken zu erhalten.

Höhenlage der  
baulichen Anlagen

Der bestehende Geländeverlauf ist von der Hauptstraße im Nordwesten nach Südosten hin gleichmäßig leicht ansteigend. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 78 und 78/2 besteht eine steilere ca. 2 m hohe Böschung. Die festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen folgen mit kleinen Versätzen dem bestehenden Geländeverlauf. Die Fußbodenhöhe der südöstlichen Lagerhalle liegt etwa auf der Höhe des Böschungsfußes.

6.5 Grünordnung  
und  
Maßnahmen zum  
Schutz von Natur  
und Landschaft

Um eine ausreichende Durchgrünung des innerörtlichen Plangebietes sicher zu stellen, werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken müssen insgesamt mindestens acht mittelkronige heimische Laubbäume gepflanzt werden. Der Standort der Bäume ist, um dem Gestaltungswillen des Bauherrn und den betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden, frei wählbar. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Abstände der Bäume zu den Grundstücksgrenzen müssen bei der Pflanzung beachtet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl soll entsprechend der beigefügten Pflanzliste erfolgen. Um ein gutes Anwachsen der Bäume zu gewährleisten, sind dreimal verpflanzte Hochstämme, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12-14 cm zu wählen. Der Astansatz soll, [um auch eine ungehinderte Durchfahrt zu ermöglichen](#), mind. in 2,50 m Höhe liegen. Die Bäume sollen mit Dreibock gesichert werden.

Zur landschaftlichen Einbindung innerhalb der bebauten Bereiche und zur Eingrünung der Gebäude müssen zusätzlich auf den nicht überbauten und befestigten Flächen mindestens acht Strauchgruppen mit jeweils drei Gehölzen gem. Pflanzliste gepflanzt werden. Die Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Strauchgruppen ist frei wählbar.

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die derzeit vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ aus Gründen des Natur- und Artenschutzes und wegen der negativen Auswirkungen auf das innerörtliche Kleinklima nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Die Vorgaben zur Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die Pflanzung, Pflege und Erhaltung der mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher werden auch in den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Aichstetten und dem Vorhabenträger aufgenommen.

Zum Schutz von Natur, Landschaft und Boden werden weitere Festsetzungen getroffen:

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich auf den Grundstücken versickert werden (siehe auch Begründung Nr. 8.1).

Um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern, müssen Flachdächer von Gebäuden extensiv begrünt werden.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Zum Bodenschutz werden Festsetzungen zur Vermeidung oder Begrenzung von Bodenversiegelungen und -Befestigungen aufgenommen.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8126311 „Aitrach-Ach-Dürrenbach und zu den geschützten Biotopstrukturen entlang der Aitrach werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,50 m, insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Die Beleuchtung im Plangebiet muss während der Nachtzeit auf den für die Sicherheit notwendigen Umfang reduziert werden. Werbeanlagen dürfen im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 nicht beleuchtet werden.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

---

7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich, am Rand des Ortskerns der Gemeinde Aichstetten.

Die umgebenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten als gemischte Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. In der näheren Umgebung finden sich, wie in Nr. 6.2 der Begründung dargestellt, auch gewerbliche Nutzungen.

Die Erschließung des Plangebietes für Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge erfolgt von der bestehenden Zufahrt an der Hauptstraße aus. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden befinden sich im Zufahrtsbereich.

Die Lieferfahrzeuge werden im Bereich des Vorplatzes be- und entladen. Es ist max. mit 15 bis 20 Be- und Entladevorgängen bzw. Fahrbewegungen täglich zu rechnen.

Die Verteilung der Waren auf die einzelnen Lagergebäude erfolgt mittels elektrisch betriebener Hub- und Stapelfahrzeuge.

Die Betriebs- und Lieferzeiten liegen ausschließlich werktags zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr. Ein Betrieb während der Nachtzeiten ist nicht geplant.

Die geplanten Gebäude dienen der Lagerung von Rohstoffen und Fertigwaren, sowie der Versandfertigmachung von Waren der Fa. Kremer Pigmente GmbH & Co.KG. Die Verarbeitung und Produktion erfolgt weiterhin in den bestehenden Betriebsgebäuden nordwestlich der Hauptstraße.

[Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine ausführliche Betriebsbeschreibung beigelegt.](#)

Beim Einbau von Lüftungsanlagen und bei Bau und Betrieb von Wärmepumpen wird der Leitfaden der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz beachtet.

Von den geplanten Nutzungen sind daher, bei Erfüllung der Anforderungen des Standes der Technik bei der Bauausführung, keine erheblichen Störungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten.

8	Ver- und Entsorgung	
8.1	Entsorgung	
	Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hauptstraße mit Ableitung zur zentralen Abwasserbeseitigungsanlage.
	Niederschlagswasser	Für den Planbereich wurde im Januar 2023 durch das Fachbüro BauGrund Süd, Bad Wurzach, eine Baugrunderkundung durchgeführt. Dabei wurde durch einen Sicker Versuch die Durchlässigkeit der anstehenden Böden untersucht. Der Untergrund ist für eine Versickerung geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte $k_f$ liegen zwischen $4 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $2,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ . Die Versickerung soll z.T. in Mulden über die bewachsene Oberbodenschicht, z.T. über Kistenrigolen erfolgen. Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die entsprechenden Berechnungen liegen dem VEP bei. <a href="#">Es wird darauf hingewiesen, dass bei gewerblichen Betrieben die Versickerung des Niederschlagswassers in der Regel einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Ravensburg gesondert zu beantragen ist.</a>
	Abfallbeseitigung	Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.
8.2	Versorgung	
	Wasser	Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.  Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
	Strom	Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.
	Telekommunikation	Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.
	Gas	Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH möglich.

---

Gemeinde Aichstetten  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und  
Erschließungsplan  
„Hauptstraße 42 – Lager-  
und Versandgebäude  
Kremer Pigmente“

Begründung

[02.10.2023](#)

Kasten

Freie Architekten

und Stadtplaner

Abt-Reher-Straße 10

88326 Aulendorf



Gemeinde Aichstetten  
Landkreis Ravensburg

Örtliche Bauvorschriften  
„Hauptstraße 42 –  
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“

### **Begründung**

---

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung im innerörtlichen Bereich einfügen.
	Dachform	Die Gebäude der Umgebungsbebauung weisen überwiegend Satteldächer, z.T. mit Krüppelwalm oder mit Mansarddach auf. Dabei sind bei den älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden steilere Dachneigungen von 37° bis 47° vorherrschend. Bei neueren Wohngebäuden und gewerblichen Hallen finden sich auch flachere Dachneigungen. Damit sich die geplanten Betriebsgebäude in die Dachlandschaft am Rand des Ortskerns einfügen, wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Um dem Bauherrn ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten werden auch Flachdächer zulässig.
	Dachneigung	Für die geplanten Lagernutzungen sind Räume in Dachgeschossen nicht zweckdienlich. Um das oberste Geschoss sinnvoll nutzbar zu machen, jedoch die Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen, wird die Dachneigung für Satteldächer auf 12° bis 24° festgesetzt. Für Flachdächer wird die Dachneigung auf max. 3° begrenzt, <a href="#">um die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.5.2 vorgeschriebene</a> Dachbegrünung zu ermöglichen.
	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf die innerörtliche Lage, nur herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen. Flachdächer müssen begrünt werden.

---

2	Anforderungen an Werbeanlagen	Für die gewerblichen Nutzungen sind Werbeanlagen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Um ein störendes Übermaß an Werbeanlagen im innerörtlichen Bereich und Störungen für die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Lage, Anzahl, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen.
---	-------------------------------	--

Werbeanlagen sind zulässig an den Gebäuden parallel zur Fassade, sowie als freistehende Einrichtungen (z.B. Fahnen, Stelen, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Höhe von Werbeanlagen durch eine planungsrechtliche Festsetzung (siehe Begründung Seite 10-11) beschränkt wird. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, zum Schutz des Ortsbildes an Rand des Ortskerns, wird festgesetzt, dass je Gebäude max. 2 Werbeanlagen zulässig sind. Dabei darf die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Um vor allem in den Abend- und Nachtstunden Störungen für die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden, muss die Beleuchtung von Werbeanlagen kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

---

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-  
veränderungen

Das natürliche, bzw. bestehende Gelände soll soweit als möglich erhalten werden. Geländeänderungen sind zur Anpassung des Geländes an die neuen Gebäude, an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen in Form von Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig. Die Höhe von Geländeänderungen sowie von Stützmauern wird aus gestalterischen Gründen auf max. 1,60 m, bezogen auf das bestehende Gelände, beschränkt.

Einfriedungen

Für die Betriebsgrundstücke werden aus Sicherheitsgründen, soweit nicht auf den Nachbargrundstücken bereits vorhanden, Einfriedungen erforderlich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das Plangebiet innerhalb der bebauten Bereiche am Rand des Ortskerns örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Als Einfriedungen zulässig sind geschnittene und freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Metall- und Holzzäune ohne Sockel. Die Höhe der Zäune darf dabei, um auch dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, max. 1,50 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Mauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen, sowie Stein- und Metallplatten sind aus gestalterischen Gründen für das von Nachbargrundstücken umgrenzte Plangebiet nicht zugelassen.

---

Gemeinde Aichstetten  
Örtliche Bauvorschriften  
„Hauptstraße 42 – Lager-  
und Versandgebäude  
Kremer Pigmente“

Begründung  
[02.10.2023](#)

Kasten  
Freie Architekten  
und Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf

Gemeinde Aichstetten  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Hauptstraße 42 –  
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“

Anlagen zur Begründung

1 Artenschutzrechtliche Einschätzung  
Fachbüro Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi  
02.11.2022

2 Übersicht Gebäudehöhen Umgebungsbebauung

# Gebäudehöhen



Gebäudehöhen  
ca. 627,24 – 627,49 mÜNN

Gebäudehöhen  
ca. 628,80 – 631,30 mÜNN

Gebäudehöhen  
ca. 634,90 mÜNN