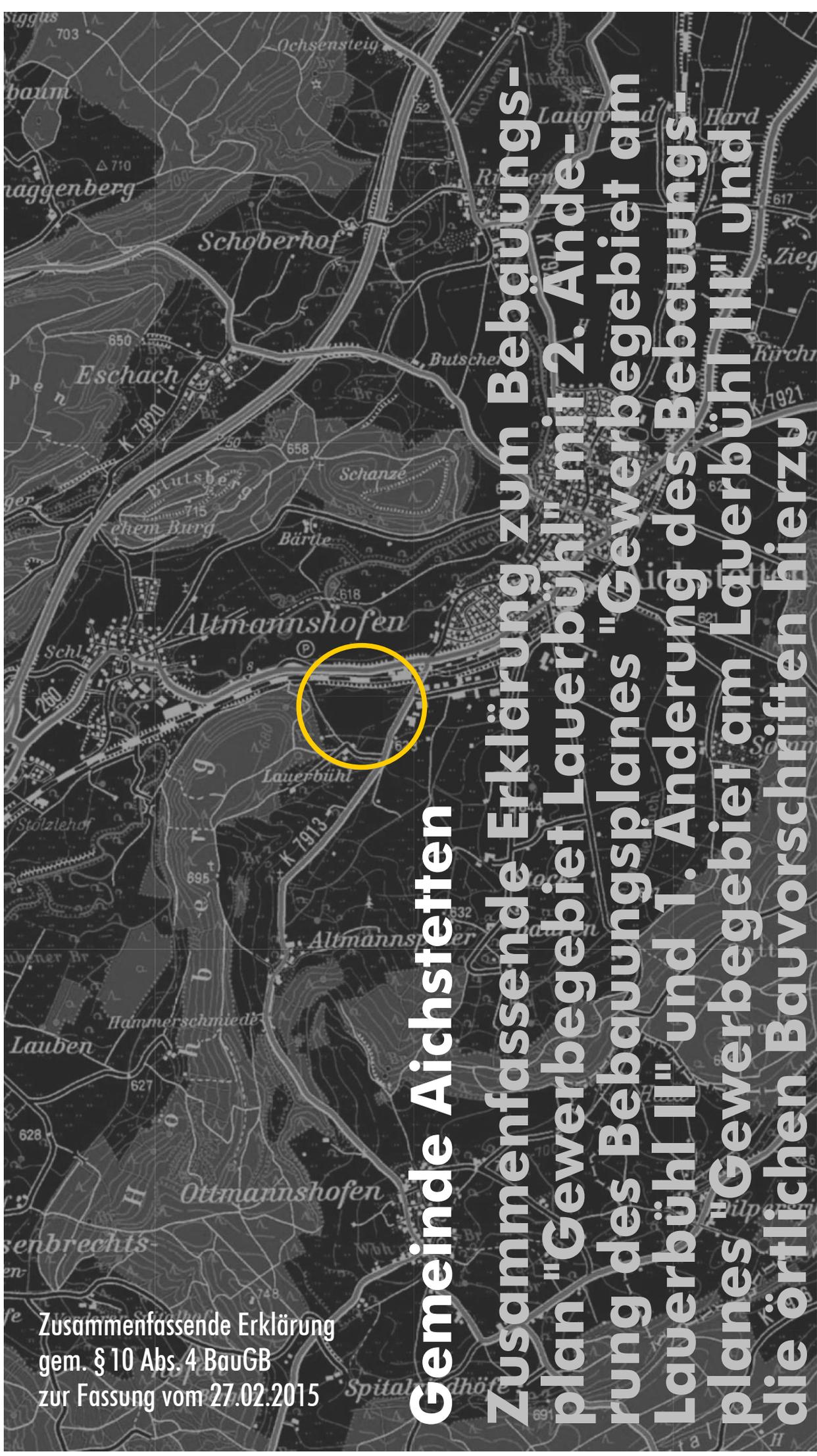


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 27.02.2015

# Gemeinde Aichstetten Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungs- plan "Gewerbegebiet Lauerbühl" mit 2. Änder- ung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" und 1. Änderung des Bebauungs- planes "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

- 1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der anschließenden Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für den überplanten Bereich gelten die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" (Stand der 1. Änderung und 1. Erweiterung) sowie "Gewerbegebiet am Lauerbühl III". Es besteht daher bereits Baurecht gemäß der Festsetzungen der genannten Bebauungspläne. Ein Eingriff würde durch die vorliegende Planung daher nur dann erfolgen, wenn der vorliegende Bebauungsplan in Bezug auf Art und Maß eine weitergehende Nutzung zuließe als die bestehenden Bebauungspläne. Ob dies der Fall ist, wird im Folgenden geprüft. Dabei wird auf Grund der Art der Planung (Neuordnung zweier bestehender Bebauungspläne) darauf verzichtet, bei der Abarbeitung der Ausgleichspflicht das gemeinsame Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) anzuwenden. Stattdessen erfolgt eine Gegenüberstellung von rechtsverbindlicher und neuer Planung in folgenden Schritten: Auflistung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Gegenüberstellung der Flächenbilanzen; Ergebnis. In einem letzten Schritt

werden die bereits über die rechtsverbindlichen Planungen festgelegten Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zusammenfassend dargestellt, da sie unverändert fortbestehen und auch den Ausgleich für die vorliegende Planung darstellen.

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" sind Teilflächen der Fl.-Nrn. 400/3 und 404 (Gemarkung Aichstetten) als Ausgleichsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

Die westlich an das Plangebiet anschließende Ausgleichsfläche (Teil der Fl.-Nr. 404) soll extensiviert werden. Hierfür ist eine zweimal jährliche Mahd durchzuführen; zudem ist auf eine Düngung der Fläche zu verzichten. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes soll in einer Breite von etwa 15 m eine dichte, landschaftsgerechte Feldhecke zur Eingrünung des Baugebietes angelegt werden. Hierfür sind standortgerechte heimische Gehölzarten (z.B. Stiel-Eiche, Esche, Feld-Ahorn sowie Haselnuss, Hunds-Rose, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe und Schwarzer Holunder) zu verwenden.

Auf der Ausgleichsfläche, die im Süden an das Plangebiet anschließt (Teil der Fl.-Nr. 400/3), sind entlang des Wiesengrabens abschnittsweise Uferbegleitgehölze (Feuchtbüsch, vorwiegend aus Strauchweiden) zu pflanzen. Die Böschungen des Gewässers sind abschnittsweise abzuflachen und an ein bis zwei Stellen so aufzuweiten, dass oberhalb der Mittelwasserlinie kleine Ausbuchtungen entstehen. Zudem ist durch eine angepasste, nicht zu nah an das Gewässer heranreichende Mahd die Entwicklung einer Hochstaudenflur in den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereichen zu fördern. Hier ist eine einmalige Mahd alle 3-5 Jahre ausreichend, um weiteren Gehölzaufwuchs zu verhindern.

Die derzeit entwässerte/drainierte Wiesenfläche wird durch Aufstauen des zentralen Wiesengrabens und Schließung der vorhandenen Drainagen sowie durch Nutzungsextensivierung (Reduktion der Mahd auf maximal zweimal pro Jahr, Schnittzeitpunkt Mitte Juni bis Ende August, Abtransport des Mahdguts, Verzicht auf Düngung) zu einer Nasswiese (zurück-)entwickelt. Da entlang der Gräben bereits zahlreiche Feuchtezeiger vorhanden sind, stehen die Chancen gut, dass diese sich durch die Nutzungsänderung in die Wiesenfläche ausbreiten. Je nach beobachteter floristischer Entwicklung ist evtl. nach einigen Jahren eine ergänzende Einsaat von Nasswiesen-Arten vorzunehmen.

Der Ausgleichsbedarf wird damit weiterhin vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich existieren öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Gemeinde Aichstetten und dem Landratsamt, welche ebenfalls die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der o. g. Maßnahmen absichern.

## 1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:

#### Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, SG Naturschutz:

##### Stellungnahme:

Die Belange des Naturschutzes wurden in den Verfahren zu den Bebauungsplänen Lauerbühl II und Lauerbühl III eingebracht. Die Zusammenfassung der Gebiete wird begrüßt. Die Ergebnisse der bisherigen Prüfungen werden übernommen, so dass naturschutzfachlich keine weiteren Ergänzungen erforderlich werden.

##### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:

##### Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich im nordöstlichen Teil um eine Ackerfläche. Im zentralen Bereich befindet sich eine intensiv genutzte Fettwiese feuchter Ausprägung (vier- bis fünfmalige Mahd und Düngung). Bei den floristischen Erhebungen im Sommer 2013 fanden sich auf der Wiesenfläche neben den typischen Arten des Intensivgrünlands (*Elymus repens*, *Lolium perenne*, *Poa annua*, *Poa trivialis*, *Ranunculus repens*, *Rumex obtusifolius* sowie viel *Trifolium repens* und viel *Taraxacum officinale* agg.) auch etliche für Fettwiesen kennzeichnende Arten (*Alopecurus pratensis*, *Arrhenatherum elatius* und *Poa pratensis* als Gräser, jeweils wenige Exemplare von *Anthriscus sylvestris*, *Cerastium holosteoides*, *Heracleum sphondylium* und *Pimpinella major*, mehrere Exemplare von *Ranunculus acris* sowie viele Exemplare von *Plantago lanceolata* und *Trifolium pratense*). Achtzehn der vorkommenden Pflanzenarten sind als Stickstoffzeiger anzusprechen (> N6, davon zwölf Arten > N7). Zum Teil finden sich noch Relikte der vor der Intensivierung hier wahrscheinlich ausgebildeten Feuchtwiese: einzelne Kuckuckslichtnelken, ein einzelner Wiesenknopf und eine teils hohe Moosdeckung zeigen bereichsweise den feuchten Untergrund an.

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich die Wohn- und Betriebsgebäude eines Fuhr- und Baggerbetriebes. Die Freiflächen in diesem Bereich sind vollständig geschottert und werden als Lager- und Rangierflächen genutzt (Erd- und Kieshaufen, Baugeräte). Mit Ausnahme einer großen Esche südlich der Zufahrtsstraße sowie einer Schnitthecke rund um das Wohnhaus kommen praktisch keine Gehölze vor.

Durch das Plangebiet führt ein in den Unterseeegraben mündender Quellbach (im südwestlichen Bereich verdolt). Im östlichen Bereich finden sich entlang des Grabens ein kleines Rohrglanzgras-Röhricht sowie ein Röhricht, das von *Eleocharis palustris* agg. dominiert wird. Der überwiegende Teil des östlichen Grabens ist von einem Schnabelseggen-Ried bewachsen. Im Westen wird der Graben von einem Teichschachtelhalm-Röhricht begleitet. Die entlang des Grabens vorkommenden Hochstauden (z.B. *Caltha palustris*, *Filipendula ulmaria*, *Iris pseudocacurus*), Seggenrieder und Röhrichte können sich auf Grund der häufigen Mahd, die bis an die Gewässerkante heranreicht, oftmals nicht bis zur Blüte oder Samenreife entwickeln. Die eigentlich hochwertigeren Bereiche bieten daher nur wenigen Insekten eine Nahrungsgrundlage (siehe unten). Die Wasseroberfläche ist zum Teil vollständig von *Nasturtium officinale* und verschiedenen Seggen und Binsen bewachsen. Die Grabensohle ist stark verschlammt. Kiesig-sandiges Substrat findet sich lediglich im Bereich der einmündenden Drainagerohre. Nach Auskluft von Ortsansässigen fällt der Graben bei längerem Ausbleiben von Niederschlägen zeitweise trocken; die Ergebnisse der Makrozoobenthos-Untersuchungen (siehe unten) bestätigen diese Aussage. Das Gewässer stellt mit seiner vielfältigen Begleitvegetation ein strukturanreicherndes Element in den sonst ausgeräumten Wiesen dar, ist jedoch durch die bis an sein Ufer stattfindende häufige Mahd und den Nährstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbarflächen sowie durch eine vorhandene Überfahung im Bereich des Gewässer-Knicks vorbelastet.

Der Bereich ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg nicht aufgeführt. Auch sonst gibt es keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen. In Bezug auf Insekten wurden im Frühjahr und Sommer 2013 detaillierte Erhebungen durchgeführt. Bei den Kartierungen wurden an den fünf Begehungsterminen (Anfang Juni bis Ende Juli) im Plangebiet nur sechs Tagfalterarten und zwei Libellenarten festgestellt (siehe Bericht des Dipl.-Biol. K. Weixler, Waltenhofen, vom September 2013). Bei allen Arten handelte es sich um wenige Beobachtungen einzelner Individuen. Damit ist das Gebiet als außerordentlich arten- und individuenarm einzustufen. Bei den festgestellten Arten der Roten Liste (Baumweißling und Kleine Pechlibelle) handelt es sich jeweils um überfliegende bzw. aus der Umgebung eingeflogene Einzeltiere. Das im Gebiet vorkommende intensiv genutzte Grünland stellt für die meisten Tagfalterarten keinen geeigneten Lebensraum dar. Lediglich kleinräumige Saum- und Ruderalbereiche dienen für wenige, allgemein häufige Arten als Saughabitate. Die vorhandenen Wiesengräben sind sehr stark eingewachsen und für Libellen weitgehend unattraktiv. Entsprechend wurden an den fünf Begehungstagen insgesamt nur jeweils zwei Einzelfunde der beiden nachgewiesenen Libellenarten festgestellt. Europarechtlich geschützte Arten (FFH-Arten) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Graben wurde Mitte Juni 2013 auf aquatische Makroinvertebraten hin untersucht. Dabei wurden in beiden Abschnitten des Grabens nur sehr wenige Arten und diese auch nur in geringer Abundanz gefunden (siehe Kurzbericht des Biologiebüros Weymüller, Achberg, vom 08.07.2013). Dominant waren die Gammariden und hierunter insbesondere *Gammarus roeseli*, ein wenig anspruchsvoller Ubiquist. Neben einigen Trichopteren-Larven (Köcherfliegen) fanden sich noch zwei Arten von Hirudineen (Egel), einige nicht näher bestimmte Tubificidae (wenigborstige Würmer),

die räuberische Ephemeroptere (Eintagsfliege) *Ephemera danica* und einige Pisidien (Erbsenmuscheln). Beim Einzelfund der Libellenart *Cordulia aenea* handelt es sich um eine im Alpenvorland relativ verbreitete, bisher nicht gefährdete Art, die üblicherweise eher stehende Gewässer bevorzugt, aber gelegentlich auch in langsam fließenden kleineren Fließgewässern, Gräben und Altwässern zu finden ist. Das sehr geringe Arteninventar des untersuchten Grabens in Verbindung mit der – trotz vorhergegangener ausgiebiger Niederschläge – geringen Wasserführung legt die Vermutung nahe, dass es sich bei dem untersuchten Graben um ein episodisches Gewässer handeln könnte, das insbesondere in den Sommermonaten zeitweise trockenfällt und somit Arten mit längeren aquatischen Entwicklungsphasen kein geeignetes Biotop bieten kann. Die starke Verschlammung stellt zudem für viele Fließgewässerarten ein Besiedelungshindernis dar.

Die Wiesenflächen werden von verschiedenen Greifvogelarten (z.B. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke) zur Jagd genutzt und können auch für andere Tierarten (z.B. Fledermäuse) Teil von deren Nahrungshabitat sein. Durch die intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands; im Falle des Ackers regelmäßiger Bodenbruch, Einsatz von Kulturpflanzen) sind diese jedoch in ihrem Blütenreichtum eingeschränkt. Die auf Grund des feuchten Standorts potenziell hohe Pflanzen-Artenvielfalt kann sich nicht voll entwickeln, wodurch auch die Bedeutung der Flächen für Tierarten eingeschränkt ist, was an den Ergebnissen der o.g. faunistischen Untersuchungen deutlich wird.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Generalwildtierwegeplan Baden-Württemberg innerhalb eines landesweit bedeutsamen Wildtierkorridors, der im Bereich des westlich liegenden Waldgebietes zwischen Altmannshofen und Aichstetten hindurchführt. Die Durchgängigkeit dieses Wildtierkorridors ist im Norden durch die ihn querende Landes-Straße und Bahnlinie, im weiteren Verlauf durch eine Waldauszäunung eingeschränkt. Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes bestehen bisher noch keine stark störenden Barrieren (die vorhandenen einzelnen Hofstellen wirken sich auf die Nutzbarkeit des Korridors nicht erheblich beeinträchtigend aus).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume und Nutzungen, der naturnäheren Strukturen (Graben, feuchtere Bereich), der Biotopverbundfunktion (Graben, Wildtierkorridor) sowie der vorhandenen Vorbelastungen (gewerbliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut insgesamt mittel.

Prognose bei Durchführung:

Der Lebensraum der Tiere und Pflanzen, die im Bereich des Intensivgrünlands und Ackers, der entwässerten/intensivierten Feuchtwiese sowie der Gräben vorkommen, geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Dieser Flächenverlust durch Überbauung ist bereits jetzt, d. h. auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, zulässig. Die beidseitige "Umbauung" des Quellbachs mindert dessen Eignung als Biotopverbundelement. Seine

Durchgängigkeit wird durch die geplante Straßenüberfahrt eingeschränkt; im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planung reduziert sich die Zahl möglicher Überfahrten jedoch auf eine; zudem wird der westliche (bisher verdolte) Teil des Quellbachs geöffnet (siehe unten). Gefährdete, besonders geschützte, lokal oder regional bedeutsame oder besonders empfindliche Arten sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und werden folglich auch nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung heutiger Artvorkommen oder das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Das geplante Gewerbegebiet ragt in einer Tiefe von etwa 200 m in den Wildtierkorridor hinein und hat durch seine nach Südwesten auskragende Form bezogen auf seine Größe eine vergleichsweise große visuelle Wirkung auf sich orientierende Tiere. Durch die vergleichsweise große Raumwirksamkeit nimmt der von den Tieren eingehaltene Abstand zur Bebauung zu. Laut der gutachtlichen Stellungnahme des Planungsbüros Georgii zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" vom Mai 2009 (mit Ergänzung vom 08.07.2009) ist der durch diese Erweiterung verursachte Flächenverlust von 150 m bei einer verbleibenden Breite des Wildtierkorridors von 750 m zu gering, als dass er die Nutzbarkeit durch Rotwild beeinträchtigen würde. Auf Grund der geringen Einengung des Korridors können auch mögliche Beeinträchtigungen auf Grund von Wirkfaktoren des Gewerbegebietes wie Licht-, Lärm- oder Geruchsemissionen (soweit sie die für wohnortnahe Gewerbegebiete zulässigen Werte nicht übersteigen) ausgeschlossen werden. Da zusätzlich Alternativrouten zu dem untersuchten Korridor bestehen, lässt die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" aktuell keine eingriffsrechtlich relevanten Tatbestände erkennen, die Verlauf und Funktion des betroffenen Wildtierkorridors sowie seine Nutzung durch Rotwild beeinträchtigen könnten". Auch der durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" zusätzlich verursachte Eingriff in den lokalen Wildtierkorridor wird von der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA), Abt. Wald und Gesellschaft, Arbeitsbereich Wildtierökologie, insgesamt nicht als erhebliche Beeinträchtigung der Verbindungs- bzw. Vernetzungsfunktion beurteilt. Bei residenten Tieren tritt nach einiger Zeit in Bezug auf Licht- und Lärmemissionen ein gewisser Gewöhnungseffekt ein. Die Störwirkungen in Richtung des Wildtierkorridors im Westen werden zudem durch die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplanten Pflanzungen in diesem Bereich minimiert (siehe Punkt 8.2.4).<sup>yyyZE</sup> Zudem ist über die planinterne Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" gesichert, dass als Übergang vom Gewerbegebiet auf Fl.-Nr. 404/1 zur offenen Landschaft im Westen eine extensiv gepflegte Wildobstwiese angelegt wird, die Wildtieren Deckung und Nahrung bieten kann.

Um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes sowie die Einengung der Biotopverbundflächen zu reduzieren und einen Teil der biologischen Vielfalt zu erhalten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Die große Esche auf dem Hof des Baggerbetriebs wird als zu erhaltend festgesetzt, um den naturschutzfachlich hochwertigen Baum zu sichern und gleichzeitig zu einer Eingrünung des Baugebietes beizutragen. Der durch das Plangebiet fließende Quellbach wird im westlichen Bereich (bisherige Verdolung) auf einer Länge von etwa 70 m geöffnet

und naturnah gestaltet. Entlang des geöffneten sowie des bereits jetzt offen verlaufenden Baches wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche als Gewässerschutzstreifen ausgewiesen, die als Hochstaudenflur zu entwickeln bzw. zu erhalten und punktuell mit Feuchtgehölzen (Schwarz- und Grauerle, Trauben-Kirsche) zu bepflanzen ist. Der von Süden kommende Zulauf zu dem genannten Bach wird durch die Festsetzung einer 3,50 m bis 5,00 m breiten Begleitgrünfläche gesichert und im nördlichen Bereich so verlegt, dass die Einmündung in den Bachlauf ebenfalls in offener Form im Begleitgrün erfolgen kann. Die Bereiche zwischen dem Zuflussgraben und der angrenzenden Straße sind abschnittsweise mit Strüchern (Faulbaum und Weiden) zu bepflanzen. Entlang des Grabens im Süden ist ein 15,00 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Hiervon ist ein 5,00 m breiter Streifen mit Uferbegleitgehölzen zu bepflanzen; zudem erfolgen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auch auf der Südseite dieses Grabens abschnittsweise Pflanzungen. Durch die genannten Maßnahmen wird die engere Uferzone der genannten Gewässer soweit wie möglich gesichert, zum Teil auch aufgewertet.

Zusätzlich zu den Pflanzungen entlang der Gewässer ist auch innerhalb der privaten Baugrundstücke eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Aus demselben Grund sind die privaten Versickerungsanlagen naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Für die Pflanzung von Bäumen und Strüchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Außenbeleuchtung sollte während der Nacht möglichst abgeschaltet werden. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie flächenhaft angestrahlte Fassaden sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und Zugvögel nicht zulässig. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel bis hoch bewertet werden.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, SG Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Bodenschutz:**

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Auf die Stellungnahme vom 11.10.2015 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 11.10.2014:

Hinweis:

Für den BP Lauerbühl III war die Erstellung eines mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes zugesagt. Dieses ist der Unteren Bodenschutzbehörde noch nachzureichen.

Das Bodenmanagementkonzept sollte auch auf die Fläche des BP Lauerbühl II übertragen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das Bodenmanagement wird für den gesamten Bereich der Bebauungspläne Lauerbühl II und III erarbeitet und beim Sachgebiet Bodenschutz im Rahmen der Bauausführung eingereicht.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Bestandsaufnahme:

Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Altmoränenhügelland, das von mindel- und risszeitlichen Moränen- sowie von jüngeren Schotterablagerungen geprägt wird. Über der tertiären Süßwassermolasse lagern in höheren Lagen alteiszeitliche Moränensedimente, während im Aitrach-Tal würmzeitliche Schotter anzutreffen sind. Gemäß dem Baugrund- und Gründungsgutachten der Dr.-Ing. Georg Ulrich Grundbauingenieure · Bodenmechaniker · Geologen, Leutkirch, vom 23.04.2009 stehen im nördlichen bzw. nordöstlichen Plangebiet sehr mächtige Fein- bis Grobkiese der würmzeitlichen Schotterterrasse an ("Terrassenkies"). Die Schotter sind an ihrer Oberfläche verwittert ("Verwitterungskies"). Darüber lagert eine Verwitterungslehmschicht, die aus den unterlagerten Verwitterungskiesen entstanden ist. Den Abschluss bildet eine 0,20 m bis

0,40 m mächtige Mutterbodendecke. Die Deckschichten aus Verwitterungslehm und Verwitterungskies sind für Niederschlagswasser schlecht bis gering durchlässig. Die darunter liegenden Terrassenkiese sind dagegen gut durchlässig ( $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s).

Gemäß dem geotechnischen Gutachten der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach, vom 09.01.2013 ragen die Fein- bis Grobkiese der Aitrach-Niederterrasse noch in das zentrale und westliche Plangebiet hinein. Das südöstliche Plangebiet gehört jedoch zu einem Schwemmland, das durch von Süden und Westen kommende und zur Aitrach fließende Bäche gebildet wurde. Die Bäche haben ausgeprägte Schwemmkegel hinterlassen, die nach oben von Aueablagerungen abgeschlossen werden. Bei behinderten Abflussverhältnissen kam es bereichsweise zur Bildung kleinerer Seen und zur Ablagerung limnischer Sedimente. Die Schichtenfolge im Bereich der Terrasse ist daher (von unten nach oben) durch sandigen, mit einzelnen Steinen durchsetzten Terrassenkies (bis 1,6 m bzw. 2,2 m unter Gelände), lockeren Verwitterungskies und Verwitterungslehm gekennzeichnet. Im Bereich des Schwemmlandes folgen auf die in der Korngröße räumlich stark variierenden Schwemmkegelablagerungen, undurchlässige Mudde und Seeton sowie Auelehm. Die Schichtenfolge wird in beiden Fällen von 15-20 cm Oberboden abgeschlossen.

Als Bodentyp wurde im Bereich der Niederterrassen-Schotter eine Normbraunerde ermittelt. Im östlichen Bereich, wo sich häufig Oberflächenwasser ansammelt, ist von reliktscher Auebraunerde aus Hochflutlehm mit fossilen Seeablagerungen (Unterwasserböden mit Zeichen beginnender Niedermoorbildung/Verlandung) auszugehen (Bodentyp: Vega).

Beim größten Teil des Plangebietes handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (etwa hälftig Acker und Grünland). Im Bereich der ehemaligen Hofstelle (jetzige Betriebsflächen) sowie im Bereich der Kreis-Straße sind die Böden bereits mit Gebäuden überbaut, asphaltiert oder geschottert und können in Folge der Versiegelung ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen.

Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine geringe (in den feuchteren Bereichen) bis mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen auf Grund der undurchlässigen Lehmdecke über ein geringes Versickerungsvermögen und haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate. Ihr Filter- und Puffervermögen – und damit ihre Schutzfunktion für das Grundwasser – ist auf Grund der anstehenden Lehme jedoch hoch.

Hinweise auf Altlasten gibt es nach Auskunft der Behörden sowie gemäß dem o. g. geotechnischen Gutachten nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im westlichen Bereich kann es auf Grund des leicht ansteigenden Geländes zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,80 können zusammen mit der geplanten Erschließungsstraße bis zu etwa sechs Hektar des Plangebietes neu versiegelt werden. Auf Grund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist diese Versiegelung bereits jetzt zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine teilweise Unterbringung des Aushubes innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den im Nordwesten vorzunehmenden Aufschüttungen vor.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

#### 1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, SG Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz:**

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung

Zu unserer letzten Stellungnahme vom 11.10.2014 ergeben sich keine Änderungen

1.1 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern (§ 28 WG)

Wasserrechtliche Erlaubnis vom 21. Mai 2014.

Abgeänderte Planunterlagen und eine Beschreibung der Abweichungen sind noch vorzulegen.

1.2 Gewässerausbau (Absehensentscheidung gemäß § 74 Abs. 7 Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 55 WG)

Planunterlagen und ein Erläuterungsbericht sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden zeitnah bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Gemäß der hydrogeologischen Karte der Leutkircher Heide und des Aitrach-Tals liegt im Aitrach-Tal der Grundwasserspiegel auf der Kote 615 m ü. NN. Der Grundwasserspiegel liegt also ungefähr 10 m unter dem Baugelände des Plangebietes. Bei den durchgeführten Baugrund-Untersuchungen wurde bei zwei von sechs Schürfen bzw. Sondierungen Grundwasser angetroffen. Dabei handelt es sich in beiden Fällen um Grundwasser aus dem kiesigen Schwemmkegel (Zulauf im südöstlichen Plangebiet, wo vermutlich oberflächennah eine grundwasserhemmende Schicht ansteht, bei 1,30 m unter Gelände; im östlichen Bereich kein Zulauf, aber Grundwasserstand am Arbeitsende bei 7,56 m, wobei die stauende Schicht in einer Tiefe von 3,50 m bzw. 5,50 m vermutet wird). Entlang des Grabens wurde kein Grundwasser erschlossen.

Im nördlichen Plangebiet (Niederterrasse) sind die anstehenden Kiesschichten mit Ausnahme der schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Die im südöstlichen Bereich anstehenden jungen Aue- und Seeablagerungen sind als undurchlässig oder nur schwach durchlässig einzustufen.

Im Bereich der Fl.-Nr. 404 durchfließt ein als Gewässer II. Ordnung eingestuftes Quellbach das Plangebiet. Dieser namentlich nicht benannte Bach entspringt im Waldgewann "Auf dem Hühberg" und verläuft bis zur Mitte der Fl.-Nr. 404 verdolt. Im weiteren Verlauf quert der dann offene Graben die Kreis-Straße und mündet in den Unterseeegraben, der entlang des südlichen Ortsrandes verläuft, sich mit dem Oberseeegraben vereinigt und weiter in Richtung Aitrach fließt. Zudem beginnt bei den Betriebsflächen im Südwesten ein seitlicher Zulaufgraben (Entwässerungsgraben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung), der im zentralen Plangebiet in den o.g. Quellbach mündet. An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein weiterer Graben zur Kreis-Straße. Südlich der Einmündung zur bestehenden Zufahrt ist auf Grund von Beobachtungen von einem stark stauenden Boden auszugehen. Dieser muldenförmig eingetieft Bereich ist häufig auf Grund von oberflächlichem Wasserzufluss vernässt.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser sind auf Grund des ermittelten Grundwasser-Flurabstandes voraussichtlich nicht zu erwarten. Die geplante gewerbliche Bebauung hat jedoch eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen in den Bereichen, die versiegelt werden, ab. Dies wirkt sich insbesondere im nördlichen Plangebiet aus, wo durchlässige Terrassenkiese anstehen; im südöstlichen Plangebiet sind die anstehenden Böden bereits jetzt nur schwach durchlässig. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung soweit als möglich zu minimieren, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder – über ein vorgeschaltetes Mulden-Rigolen-System – gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Lediglich das potenziell verschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet und damit dem lokalen Wasserkreislauf entzogen (siehe Punkt 8.2.2.4 "Wasserwirtschaft"). Unter Betrachtung der weiteren u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser insgesamt nicht erheblich.

Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Durch die Anlage einer Überfahrt mit der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt ein Eingriff in den zentralen Quellbach, der dessen Naturnähe reduziert und seine Durchgängigkeit einschränkt. Gleichzeitig wird jedoch die Durchgängigkeit auf der bisher noch verdolten Teilstrecke im Westen

erhöht, indem die Verdolung hier geöffnet und der Bachlauf naturnah gestaltet wird. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer zu vermeiden, werden entlang aller Gewässer begleitende Schutzbereiche ausgewiesen: Entlang des Quellbachs im zentralen Plangebiet wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang der beiden anderen offenen Gräben ist auf den angrenzenden Baugrundstücken ein 5,00 m bzw. 15,00 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten. Im Bereich des Zuflussgrabens zu dem Quellbach wird zudem eine bis zu 5,00 m breite Begleitgrünfläche festgesetzt. Diese ist wie auch ein 5,00 m breiter Streifen entlang des südlichen Grabens mit Gehölzen zu bepflanzen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Im größten Teil des Gebiets fallen momentan keine Abwässer an. Für das Schmutzwasser des Baggerbetriebs bzw. des dazugehörigen Wohnhauses besteht ein Anschluss an die gemeindliche Mischwasser-Kanalisation. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend breitflächig über die belebte Bodenzone.

Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist vor allem im westlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls auf dem Grundstück auf Grund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten und nach Durchfließen der belebten Bodenzone über die Rigolen gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Das auf den Straßenflächen sowie den privaten Verkehrsflächen (z.B. Umschlagplätze, Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Das bei Starkregen von dem nordwestlich bzw. westlich liegenden Hang abfließende Wasser wird durch eine kleine, im Rahmen der Erschließung vorzunehmende Aufschüttung im Bereich der nordwestlich liegenden Baugrundstücke aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf diesen Grundstücken kommen kann. Über einen Schacht mit Muldenrostabdeckung werden eventuelle Abflüsse erfasst und über den geplanten Regenwasserkanal in den Vorfluter abgeleitet.

### 1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:

##### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:

###### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,5°C bis 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.

Die noch unbebauten Flächen besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf Grund des gering bewegten Reliefs handelt es sich jedoch nicht um Bereiche mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen.

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreis-Straße in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft anreichern. Zudem kann der Fuhr- und Baggerbetrieb zeitweise Staubemissionen verursachen. Auch die landwirtschaftliche Nutzung kann in einem für den ländlichen Raum typischen Rahmen zeitweise zu Staub- oder Geruchs-Emissionen führen (z.B. Ausbringung von Gülle).

###### Prognose bei Durchführung:

Durch die Umsetzung der Planung dehnt sich – wie bereits von den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorgesehen – die langgestreckte Bebauung des Hauptorts Aichstetten weiter nach Südwesten hin aus und erreicht hier den Fuß des bewaldeten Höhbergs. Der bislang offene Landschaftsbereich zwischen Siedlung und Wald, der den nördlich liegenden Talraum der Aitrach mit den südlich liegenden Wiesenflächen verband, geht durch die Versiegelung als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Das Plangebiet liegt etwa 6 m bis 8 m höher als das Tal der Aitrach und ist im östlichen Teil durch eine flache Mulde und im westlichen Teil durch einen Geländeanstieg nach Nordwesten bzw. Westen gekennzeichnet. Da das Gelände nach Norden zunächst ansteigt, bevor es im Bereich kurz vor der Bahnlinie zum Aitrach-Tal hin abfällt, ist zumindest bodennah keine Luftströmung in diese Richtung anzunehmen. Auch die von der Planung verursachte Neuentstehung eines Kaltluftsees südlich des Plangebietes ist auf Grund der Muldenlage des Bereichs nicht wahrscheinlich. Die in gewissem Umfang für die angrenzende Bebauung relevante Kaltluftbildung wird zukünftig auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Eine erhebliche Einschränkung der Frischluftzufuhr für die Siedlung ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Innerhalb des neuen Baugebietes wird durch die zu erwartende überwiegende Versiegelung die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung wird eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Schadstoffemissionen sind auf Grund der geplanten Nutzung (einerseits Fuhr- und Baggerbetrieb, andererseits kleinere Gewerbebetriebe der Branchen Handel und Vertrieb sowie Metallverarbeitung) vorwiegend aus dem zusätzlichen Fahrverkehr sowie aus Heizanlagen zu erwarten. Sofern die gültigen Wärmestandards eingehalten und moderne Heizanlagen eingebaut werden, ist hieraus voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten. Die Luftqualität kann jedoch durch die Abgase des Kunden- und Betriebsverkehrs etwas verschlechtert werden.

Die neu zu pflanzenden Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freierwirdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit zur Erhaltung einer möglichst guten Luftqualität beitragen.

### 1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Bestandsaufnahme:

Das Gebiet liegt innerhalb des voralpinen Naturraums der östlichen Riss-Aitrach-Platten. Die Aitrach verläuft etwa 550 m weiter nördlich. Ihr weitgehender ebener Talraum steigt bereits nördlich der Landesstraße zu einer höher gelegenen Fläche hin an. Das Plangebiet selbst liegt mit Höhen von im Mittel 625 m ü. NN etwa 6 m bis 8 m höher als der Flusslauf. Es ist im östlichen Teil (Bereich des offenen Bachlaufs) durch eine sehr flache Mulde gekennzeichnet; im Westen besteht ein leichter Geländeanstieg nach Nordwesten bzw. Westen zu dem Ausläufer des westlich verlaufenden, bewaldeten Höhenzuges "Höhberg". Der weiter westlich liegende Wald wurde in jüngerer Zeit weiter nördlich – entlang der Bahnlinie – durch eine Aufforstung mit Fichten und Bergahorn erweitert. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden wie ein großer Teil des Plangebiets selbst überwiegend als Grünland, im Norden auch als Acker genutzt. Die östlich angrenzende Kreis-Straße 7913 führt zum unmittelbar nordöstlich beginnenden Hauptort Aichstetten, der nach Süden durch die Gehölze entlang des Unterseegrabens und nach Westen durch einen Gehölzstreifen an der Kreis-Straße gut eingegrünt ist. Lediglich im Norden sind die Gewerbehallen entlang der Bahnlinie größtenteils unabgeschirmt von relativ weither sichtbar. Weitere Bebauung liegt im westlichen Plangebiet (ehemalige Hofstelle, jetzt Baggerbetrieb) sowie 250 m südöstlich (Einzelgehöfte).

Insgesamt ist das Landschaftsbild durch flachwellige, häufig von Gräben durchzogene Wiesen, den Horizont begrenzende Waldflächen sowie einzelne Gehöfte im Außenbereich geprägt. Für die Naherholung ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, auch wenn die Zufahrtsstraße zum Baggerbetrieb im weiteren Verlauf als Wanderweg in den Wald genutzt werden könnte (kein ausgeschilderter Weg). In Richtung Norden werden weitere Blickbezüge von dem nördlichen Hangwald des Aitrach-Tales (Blutsberg/Buchkapf), in Richtung Westen von den Waldflächen im Bereich "Höhberg" und südöstlich von Altmannspeier begrenzt. Das Plangebiet ist von der Kreis-Straße, dem bisherigen Ortsrand sowie vom Waldrand im Westen gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.

#### Prognose bei Durchführung:

Durch die Errichtung neuer, gewerblicher Baukörper und Lagerflächen in einem bislang praktisch unbebauten, von Wiesen geprägten Gebiet erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Der bereits gewerblich bebaute Ortsrand verlagert sich weiter nach Südwesten. Die Wiesen südlich des Plangebietes werden durch diese Ausdehnung der Siedlung bis an den Fuß des Höhbergs vom Talraum der Aitrach abgeschnitten. Durch die Beleuchtung der Außenanlagen kann es zu einer störenden Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Diese Auswirkungen sind auf Grund der bestehenden Bebauungspläne bereits jetzt möglich. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung am Ortsrand werden durch die folgenden festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen deutlich reduziert:

Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen; ein Teil dieser Pflanzungen ist als Baumreihe entlang der Kreisstraße umzusetzen. Zudem erfolgen weitere Gehölz-Pflanzungen im Bereich der beiden Gräben. In Verbindung mit weiteren Pflanzungen auf den externen, unmittelbar angrenzenden Ausgleichflächen wird dadurch eine gute Ein- und Durchgrünung sichergestellt und der störende Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering gehalten. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

## 1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

##### Bestandsaufnahme:

Der Bereich wird landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der nördlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiete ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

Das Gebiet besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion. Entlang der Kreis-Straße ist ein Radweg in Richtung Ottmanshofen im Süden ausgewiesen, der in Zukunft auch als separater Radweg ausgebaut werden soll. Die vorhandenen Zufahrten zu den Einzelgehöften können als Wanderwege genutzt werden; eine Ausschilderung besteht in diesem Bereich jedoch nicht.

##### Prognose bei Durchführung:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung weiterhin die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die bestehende Zufahrt wird durch die neue Erschließungsstraße ersetzt. Über diese ist weiterhin eine Anbindung an die Zufahrt zum Schützenvereinsheim sowie zu dem westlich liegenden Gehöft und zu den Waldwegen gegeben. Für Erholungssuchende ist ein Durchwandern des Gebiets nach Umsetzung der Bebauung jedoch weniger attraktiv als bisher, da die Ausblicke in die freie Landschaft entfallen und stattdessen ein Gewerbegebiet durchquert werden muss. Auch für mögliche Radler entlang der Kreis-Straße ergibt sich eine Beeinträchtigung der landschaftlichen Kulisse. Das landschaftliche Umfeld ist in Folge der geplanten Baukörper und Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erlebbar.

Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um solche Lärmkonflikte auszuschließen, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Bei der Ermittlung der Kontingente wird die Vorbelastung durch

die bestehenden Gewerbegebiete des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aichstetten", der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aichstetten", der ehemals ansässigen Firma "Uniprint" östlich des Plangebietes und der bestehenden Firma "Gisoton" nördlich der Bahnlinie "Memmingen - Leutkirch" berücksichtigt. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung gemäß DIN 45691 nicht berücksichtigt. Die maximal zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 11.11.2014) ermittelt. Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in fünf Zonen GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub> und GE<sub>5</sub> mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

#### 1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

##### **Stellungnahme vom 02.02.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:**

Stellungnahme:

In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle

sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der bereits enthaltende Hinweis im Bebauungsplan wird durch den nebenstehenden Wortlaut ersetzt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Im überplanten Bereich sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden, so dass voraussichtlich keine Beeinträchtigung entsteht. Da das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale nicht auszuschließen ist, wird im Bebauungsplan auf die Regelungen des § 20 DSchG Baden-Württemberg hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

### 1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

##### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

###### Bestandsaufnahme:

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

Der Bereich ist überwiegend eben. Im westlichen Gebiet steigt das Gelände in Richtung der Waldflächen hin leicht an. Verschattende Elemente sind mit Ausnahme der großen Esche auf dem Betriebshof im Westen nicht vorhanden.

Gemäß der Karte des Regionalverbandes "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" gehört das Gebiet zur Kategorie 3, d.h. das Gebiet wird nur bis in eine Tiefe von 100 m als hydrogeologisch günstig eingestuft.

###### Prognose bei Durchführung:

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

#### **1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### **1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 250 m weiter nördlich befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341), das potenziell von Emissionen aus dem Plangebiet noch erreicht werden könnte. Zur Minimierung optischer Immissionen trifft daher der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zu einer insektenschonenden Beleuchtung und zu insektenverträglichen Photovoltaikanlagen. Zudem ist in Richtung Nordwesten bzw. Westen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs eine dichte Eingrünung vorzunehmen. Lärm-Emissionen werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Stoffliche Emissionen (Luftschadstoffe) sind auf Grund der geplanten Nutzung (einerseits Fuhr- und Baggerbetrieb, andererseits kleinere Gewerbebetriebe der Branchen Handel und Vertrieb sowie Metallverarbeitung) vorwiegend aus dem zusätzlichen Fahrverkehr sowie aus Heizanlagen zu erwarten. In Verbindung mit der Entfernung und den zwischen Plan- und FFH-Gebiet liegenden Nutzungen (Neuaufforstung auf Fl.-Nr. 392/2, Landes-Straße 260 und Bahnlinie im Norden) ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes zu rechnen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe. Die nächsten gemäß § 30 BNatSchG kartierten Biotope befinden sich etwa 250 m südwestlich ("Gehölz- und Röhrichtabschnitte an einem Graben S Lauerbühl", Nr. 1-8126-436-3843) sowie 250 m nördlich ("Vegetationssäume an Aitrach-Seitenkanälen bei Altmannshofen", Nr. 1-8126-436-0080). Entlang der Aitrach im Norden verlaufen in größerer Entfernung zum Plangebiet noch weitere kartierte Biotope.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.02.2015:**

Regionalplan:

Von dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, des § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach (Genehmigung vom 28.10.2002) als gewerbliche Bauflächen (G) in Planung dargestellt. Für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft existiert kein separater Landschaftsplan. Die landschaftsplanerischen Zielaussagen sind in den Flächennutzungsplan integriert. Im vorliegenden Fall umfassen sie die Darstellung einer die Baufläche umgrenzenden Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der anschließenden Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

### 2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:

Stellungnahme vom 23.12.2014 zur Fassung vom 08.12.2014 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart:

Stellungnahme:

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl".

Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung berührt keine Flächen einer Eisenbahn des Bundes. Die DB Immobilien, Karlsruhe, wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.

### **Stellungnahme vom 30.12.2014 zur Fassung vom 08.12.2014 der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe:**

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die Neuaufstellung und Änderung des o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:

Wir weisen darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Die Erschließung/Zufahrt des Gebietes muss einen Abstand  $> 25$  m zum Andreaskreuz haben. Bei einer erheblichen Mehrung des Verkehrsaufkommens ist ggf. eine Anpassung des Bahnüberganges nach dem EKrG erforderlich.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Der Streckenabschnitt wird mittelfristig elektrifiziert und fahrwegtechnisch ausgebaut.

Langfristig wird die Bahnstrecke mit einer Geschwindigkeit von bis zu 160 km/h befahren.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden

Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden oder könnten, so ist mit der DB Netz AG [I.NF-S (R)] eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG, NL Süd, Richelstr. 1, 80643 München, Herr Prokop, Tel: 089/1308-72708 eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zum Baugebiet ist weit über 25,00 m zum Andreaskreuz gelegen. Die Vorgaben zu Abstand und Art der Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen. Durch den parallel zur Bahn gelegenen Fuß- und Radweg werden die genannten Abstände für Bepflanzung sowie Werbeanlagen eingehalten. Sofern Kranaufstellungen, wie beschrieben, notwendig werden und im Rahmen der Bauausführung wird rechtzeitig Kontakt zur Deutschen Bahn aufgenommen.

Eine weitere Beteiligung erfolgt, sofern erforderlich. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

**Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:**

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Wir bitten Sie, den Umgang mit den vorhandenen Wohnungen im Gewerbegebiet in der Begründung zu erläutern.

1.2 Rechtsgrundlage § 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Umgang mit der vorhandenen Wohnnutzung des ansässigen Fuhr- und Baggerbetriebes wird in der Begründung bereits erläutert (Punkt 7.2.5.2). Im Rahmen des Bauantrages zu einem weiteren Gebäude wird der Firmen- und Wohnhausinhaber die Umnutzung des Wohngebäudes zu einem betriebsbezogenen Wohnen beantragen. Dieses Vorgehen ist mit der Gemeindeverwaltung besprochen. Eine weitere Ergänzung der Begründung wird daher nicht vorgenommen.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.30: Pflanzgebot pro 1000 qm 1 Baum zu pflanzen:

Wir empfehlen, Pflanzgebote auf privaten Grundstücken in Gewerbegebieten nur festzusetzen, wenn die Gemeinde bereit ist, diese auch durchzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die festgesetzten Pflanzgebote sind als rechtlich verbindliche gemeindliche Vorgabe grundsätzlich einzuhalten. Sie sichern als Minimierungsmaßnahme ein Mindestmaß an Durchgrünung und bleiben daher unverändert erhalten. Sollten sich wider Erwarten dennoch Mängel im praktischen Vollzug ergeben, wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Umsetzung der Pflanzgebote per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchgesetzt werden soll.

**Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:**

**Stellungnahme:**

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bepflanzung Nr. 2.25: Eine Verschiebung des tatsächlichen Baumstandortes um max. 3,00 m in Richtung Kreisstraße (PF zum BP 2.25) ist nicht möglich. Die Festsetzung ist daher zu ändern.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist gemäß RPS 2009 ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten, die Sichtfelder an den Einmündungen der Zufahrten sind von Bepflanzungen frei zu halten.

Es wird gebeten, das Straßenbauamt am weiteren Verfahren zu beteiligen und eine endgültige Fassung des Bebauungsplanes zu übersenden.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung "Zu pflanzender Baum" unter 2.25 wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt, dass der Mindestabstand von 7,50 m vom Bäumen zum Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß RPS 2009 einzuhalten ist.

Das Straßenbauamt erhält zu gegebener Zeit eine endgültige Fassung des Bebauungsplanes.

## 2.1.2 Erschließungsplanung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates Aichstetten:**

**Stellungnahme vom 30.01.2015 zur Fassung vom 08.12.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:**

Stellungnahme:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Verkehrssicher Ausbau des Teilstückes der K 7913 zwischen L 260 (Hochstraße) und den Zufahrten zum Gewerbegebiet Lauerbühl.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die rechtsverbindliche 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Lauerbühl II" erfolgte aufgrund einer Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden stark an den Erfordernissen dieses einzelnen Betriebes gewählt. Da die Gewerbegebietsfläche an einen Betrieb veräußert wurde, war z.B. keine öffentliche Erschließungsstraße für das Gebiet vorgesehen. Die Fläche wurde zwischenzeitig an die Gemeinde zurückgegeben. Mit den getroffenen Festsetzungen lässt sich diese allerdings nicht an weitere Betriebe veräußern. Nun ist es Bestreben der Gemeinde in diesem Bereich Flächen für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe auszuweisen, die bei der Gemeindeverwaltung Baugrundstücke angefragt haben. Um dies mit einer wirtschaftlichen Erschließung zu erreichen, werden die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne zusammengelegt und mittels einer gemeinsamen Erschließung verknüpft. Darüber hinaus werden die Festsetzungskonzepte vereinheitlicht und an die neue Situation angepasst. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Da die vorliegende Planung die Neuordnung bestehender Bebauungspläne für Gewerbegebiete betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Die Systematik des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lauerbühl" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen der ursprünglichen Pläne abgekoppelt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lauerbühl" stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

### 3.2.2 Planungs-Alternativen:

---

In Bezug auf die öffentliche Erschließungsstraße und den Umgang mit dem das Plangebiet querenden Quellbach wurden verschiedene Varianten diskutiert. Die vorliegende Straßenvariante wurde gewählt, weil bei ihr nur eine einzige neue bzw. zusätzliche Zufahrt von der Kreisstraße angelegt werden muss und die geplanten Bauflächen ohne die Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit mit einer möglichst kleinen Verkehrsfläche angebunden werden können. Da entlang der Kreisstraße im Gegensatz zu früheren Planungen kein Geh- und Radweg mehr vorgesehen ist, sieht die vorliegende Planung begleitend zu der das Gebiet erschließenden Straße einen Gehsteig vor. Auf Anregung des Landratsamtes wurde die Planung zudem so geändert, dass der verdolte Teil des Quellbachs geöffnet wird. Alternativ zu den entlang des Bachlaufs festgesetzten Grünflächen wurden auch Gewerbegebietsflächen mit Einschränkungen für bauliche Anlagen oder Begleitgrünflächen als Festsetzungsmöglichkeit geprüft. Die gewählte Planungsvariante bietet jedoch für den Gewässerlauf den bestmöglichen Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch die benachbarte gewerbliche Nutzung.

### 3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den überplanten Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,80 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN schafft einerseits einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Andererseits ist gewährleistet, dass die erzielbaren Rauminhalte sowohl der Hauptgebäude als auch der Nebengebäude und Garagengebäude auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß beschränkt werden. Die Festsetzung ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise dergestalt, dass die Länge von Hauptgebäuden bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche max. 125,00 m im Norden und im Süden 75,00 m in jeglicher Richtung betragen darf. Hierdurch wird eine bessere Ausnutzung der Flächen erreicht.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße. Im Süden nutzt die Erschließungsstraße die derzeitige Zufahrt zum bestehenden Fuhr- und Baggerbetrieb. Eine weitere Zu- bzw. Ausfahrt ist im Norden zur K7913 geplant. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,25 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

dezentrale Niederschlags-Entwässerung, zentrale Entwässerung, Mischsystem

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der südwestlich gelegene Entwässerungsgraben (Wasserfläche 2) kann für Grundstückszufahrten in den hierfür erforderlichen Bereichen verdolt und überfahren werden. Bei der Wasserfläche 1 handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.

Im Bereich entlang der K7913 sind Versickerungsbereiche für Niederschlagswasser der Kreisstraße sowie des geplanten Fuß- und Radweges vorgesehen.

.....  
(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. K. Meyer)