

Gemeinde Aichstetten  
Landkreis Ravensburg

**Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 7 BauGBMaßnG im Bereich Laubener Weg (Teilfläche von Flst. 50, Gemarkung Altmannshofen)  
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Laubener Weg“ -**

Nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten am 5.6.1996 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Laubener Weg“ als Satzung beschlossen.

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Flst. 50, Gemarkung Altmannshofen mit einer Teilfläche, die aus beiliegendem Lageplan (M 1:500) des Dipl. Ing. Roltsch vom 15.5.96 ersichtlich ist.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Plansatzung besteht aus

- der Planzeichnung des Dipl. Ing. Roltsch (siehe § 1)
- den textlichen Bestimmungen vom 17.5.96

**§ 3 Begründung der Satzung**

Die Begründung vom 14.5.96 wird der Plansatzung, ohne Bestandteil derselben zu sein, beigelegt.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer aufgrund von § 74 Landesbauordnung ergangenen Festsetzungen dieser Plansatzung ( s. § 2) zuwiderhandelt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Plansatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

**§ 6 Hinweise**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Ausgefertigt:

Aichstetten, 11.6.96


  
(Lohmiller)

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 25.06.96 Nr. 403-hir/we/6 abgeschlossen.  
Ravensburg, den 25.06.96  
Landratsamt gez. Hirlinger, Siegel

Die Übereinstimmung dieses Vermerks mit dem Original wird bestätigt.  
Aichstetten, 04.07.96



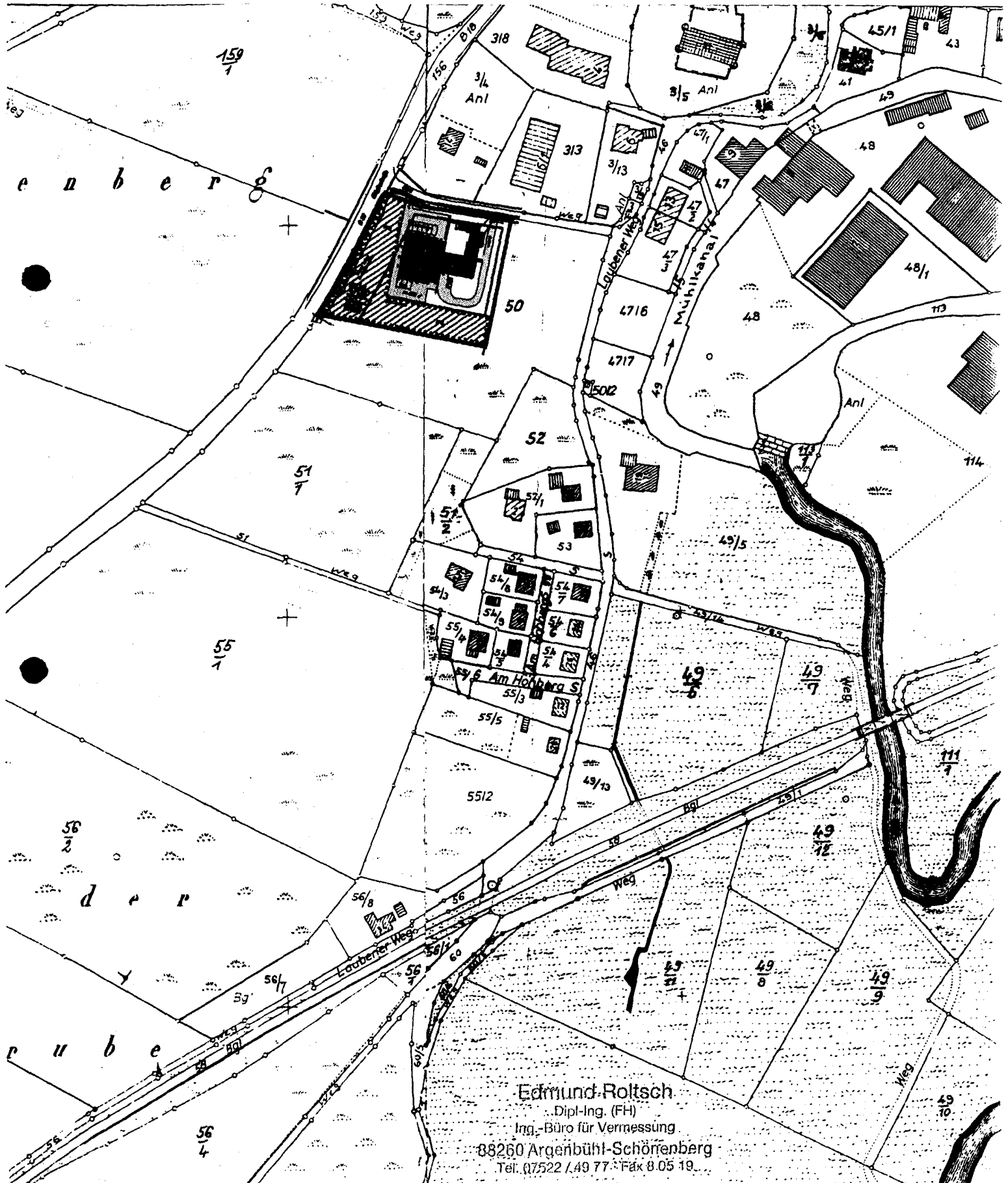
  
(Lohmiller)  
Bürgermeister



# ÜBERSICHTSPLAN

Kreis : Ravensburg  
Gemeinde : Aichsetten  
Gemarkung : Altmannshofen

M= 1 : 2500



Edmund Roltsch  
Dipl.-Ing. (FH)  
Ing.-Büro für Vermessung  
88260 Argenbühl-Schöffenberg  
Tel. 07522 / 49 77 - Fax 0.05 19

Gemeinde Aichstetten  
Landkreis Ravensburg

**Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 7 BauGBMaßnG im Bereich  
Laubener Weg (Teilfläche von Flst. 50, Gemarkung Altmannshofen)  
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Laubener Weg“ -**

**Textliche Festsetzungen:**

**I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

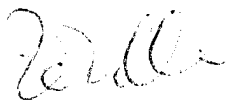
**II. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**  
Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Geschoßfläche, Zahl der Vollgeschosse und Erdgeschoßfußbodenhöhen gem. Einscrieb in Planzeichnung

**III. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen**  
Dachformen und Dachneigung gem. Einscrieb in Planzeichnung

**IV. Pflanzgebot**  
Die bestehenden Bäume im Plangebiet sind zu erhalten. Auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen ist eine zusätzliche Bepflanzung zur Einbindung der Bauvorhaben in die Landschaft vorzusehen. Den Bauanträgen ist ein verbindlicher Freiflächenplan beizufügen.

**V. Erschließung**  
Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über den Laubener Weg gem Darstellung in der Planzeichnung. Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über noch zu bauende öffentliche Leitungen gem. Planzeichnung. Die Erstellung der öffentlichen Leitungen und die Kostentragung wird in einem besonderen Durchführungsvertrag geregelt.

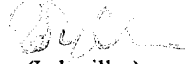
Aichstetten, den 17.5.96



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
wurde mit Verfügung vom 25.06.96  
Nr. 403-hir/we/6 abgeschlossen.  
Ravensburg, den 25.06.96  
Landratsamt gez. Hirlinger, Siegel

Die Übereinstimmung dieses Vermerks  
mit dem Original wird bestätigt.  
Aichstetten, 04.07.96



  
(Lohmiller)  
Bürgermeister



## **B e g r ü n d u n g**

zur

### **Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 7 BauGBMaßnG im Bereich Laubener Weg (Teilfläche von Flst. 50, Gemarkung Altmannshofen) - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Laubener Weg“ -**

#### **I. Grundlagen**

Der bisher in Leutkirch in einem Wohngebiet ansässige Spenglerei-Betrieb Sporer soll auf das Grundstück in Altmannshofen, Laubener Weg, Flst. Nr. 50 (nordwestliche Teilfläche) verlagert werden. Zusammen mit dem Betriebsgebäude soll eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Bauplanungsrechtlich ist das Baugrundstück derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die Eheleute Sporer als Vorhabenträger haben der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGBMaßnG vorgelegt und diesen mit der Gemeinde abgestimmt. In diese Abstimmung waren die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Anlieger einbezogen. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt.

#### **II. Planbereich**

Der Planbereich der Satzung wurde über den vorgelegten VEP hinaus in westlicher und südlicher Richtung jeweils um ca. 15 m erweitert, um dort Bestimmungen zur Einbindung der Vorhaben in die Landschaft zu treffen.

#### **III. Durchführungsvertrag**

Die Vorhabenträger haben mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag gem. § 7 Abs. 1 Ziff. 2 BauGBMaßnG geschlossen.

#### **IV. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach wird derzeit fortgeschrieben. Nach Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Anlieger wurde von der Gemeinde bei der Verwaltungsgemeinschaft beantragt, die Fläche zwischen dem Laubener Weg und der Allgäustraße in einer Tiefe von 60 m in südlicher Richtung in den Flächennutzungsplan als Mischgebiet aufzunehmen. Der Gemeinsame Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat diesem Antrag mit Beschluß vom 3.6.96 zugestimmt.

#### **V. Städtebauliche Entwicklung**

Die Umgebung des Baugrundstücks ist als Mischgebiet im Sinne der BauNVO einzustufen. Durch die Vorprägung und die geplante Nutzung kommt nur eine Ausweisung als Mischgebiet in Betracht. Gegenseitige Beeinträchtigungen mit der Umgebung sind nicht zu erwarten. Die bauliche Erweiterung der Ortslage Altmannshofen nach Süden stellt eine von der Gemeinde gewünschte Entwicklung dar. Die Ausbildung eines neuen geschlossenen Ortsrandes unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung am Laubener Weg bleibt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und einem anschließenden Bebauungsplan vorbehalten.

## **VI. Erschließung**

Die Erschließung ist durch die Bestimmungen im Durchführungsvertrag gesichert.

## **VII. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatschG**

### **1. Bestandserhebung:**

#### **1.1 Lage:**

Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand Altmannshofens und wird im Osten begrenzt durch den Laubener Weg. Im Süden schließt sich die bestehende Wohnsiedlung Am Höhberg an. Im Westen grenzt das Grundstück an die L 260 (Allgäustraße).

#### **1.2 Fläche:**

Die betroffene Fläche (Teilfläche des Grundstückes Flst. 50, Gemarkung Altmannshofen) beträgt ca. 2.600 qm.

#### **1.3 Nutzung:**

Das Grundstück wird intensiv landwirtschaftlich zur Grünfüttergewinnung genutzt.

#### **1.4 Vegetation:**

Die Fläche ist vollständig mit Nutzgräsern für die Grünlandwirtschaft bewachsen. Auf der Westseite befindet sich eine Baumallee, weitere Bäume, Sträucher oder Hecken sind nicht vorhanden.

#### **1.5 Wasserhaushalt**

Das Grundstück ist bisher unversiegelt und trägt daher zur Grundwasserneubildung bei. In diesem Bereich befindet sich der Grundwasserstrom der „Tiefen-Aitrach-Rinne“. Für das Grundstück ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIb geplant.

#### **1.6 Örtliches Klima**

Das Grundstück ist für das örtliche Kleinklima nicht von wesentlicher Bedeutung.

#### **1.7 Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild ist bisher geprägt von dem begrünten südlichen Ortsrand Altmannshofens und dem teilweise freien Blick auf das Schloß Altmannshofen.

### **2. Prognose:**

#### **2.1 Vegetation:**

Der unbebaute Teil des Grundstücks wird künftig gärtnerisch angelegt und genutzt. Ein Defizit gegenüber der bisherigen Vegetation entsteht nicht.

#### **2.2 Wasserhaushalt**

Das Grundstück wird zu etwa 60% mit baulichen Anlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung geringfügig eingeschränkt. Der vorhandene Grundwasserstrom ist so mächtig, daß diese Einschränkung der Grundwasserneubildung zu keiner Beeinträchtigung des Wasserhaushalts führt.

#### **2.3 Örtliches Klima**

Die geplante Bebauung wird auf das örtliche Kleinklima keine erheblichen Auswirkungen haben. Die geringfügige Erwärmung durch Aufheizung versiegelter Flächen spielt in der freien Lage des Grundstücks keine wesentliche Rolle.

#### **2.7 Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert.

### **3. Vermeidung und Verminderung:**

#### **3.1 Wasserhaushalt**

Der Schutz des Grundwasservorkommens wird durch einen vollständigen Anschluß der bebauten und versiegelten Flächen an die Ortskanalisation gewährleistet. Der beschleunigte Regenwasserabfluß wird soweit möglich durch begrünte Flächdächer vermindert.

### 3.2 Örtliches Klima

Die Aufheizung versiegelter Flächen soll durch die teilweise Verwendung begrünter Flachdächer minimiert werden

### 3.3 Landschaftsbild:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung wird dadurch minimiert, daß die Gebäudehöhen unterhalb derer, die in der Umgebung bereits vorhanden sind, bleiben. In Richtung Süden und Westen erfolgt eine Eingrünung der Gebäude, so daß der Ortsrand Altmannshofens von der freien Landschaft her geschlossen wirkt. Bei der weiteren Überplanung der angrenzenden Flächen ist dies besonders zu berücksichtigen. Der Blick auf das Schloß Altmannshofen wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.


### 5. Ausgleichsmaßnahmen:

Für die unvermeidbaren Eingriffe kann auf dem Grundstück selber kein gleichartiger Ausgleich hergestellt werden. In die Planzeichnung wurden daher westlich und südlich des Grundstücks Flächen in einer Tiefe von jeweils ca. 15 m aufgenommen, auf denen Maßnahmen zur Einbindung der Vorhaben in das Landschaftsbild festgesetzt werden.

### 6. Ersatzmaßnahmen:

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich bleibt kein ersatzpflichtiges Minus für den Landschaftsschutz und den Naturhaushalt. Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aichstetten, den 14.05.96

  
(Lohmiller)  
Bürgermeister