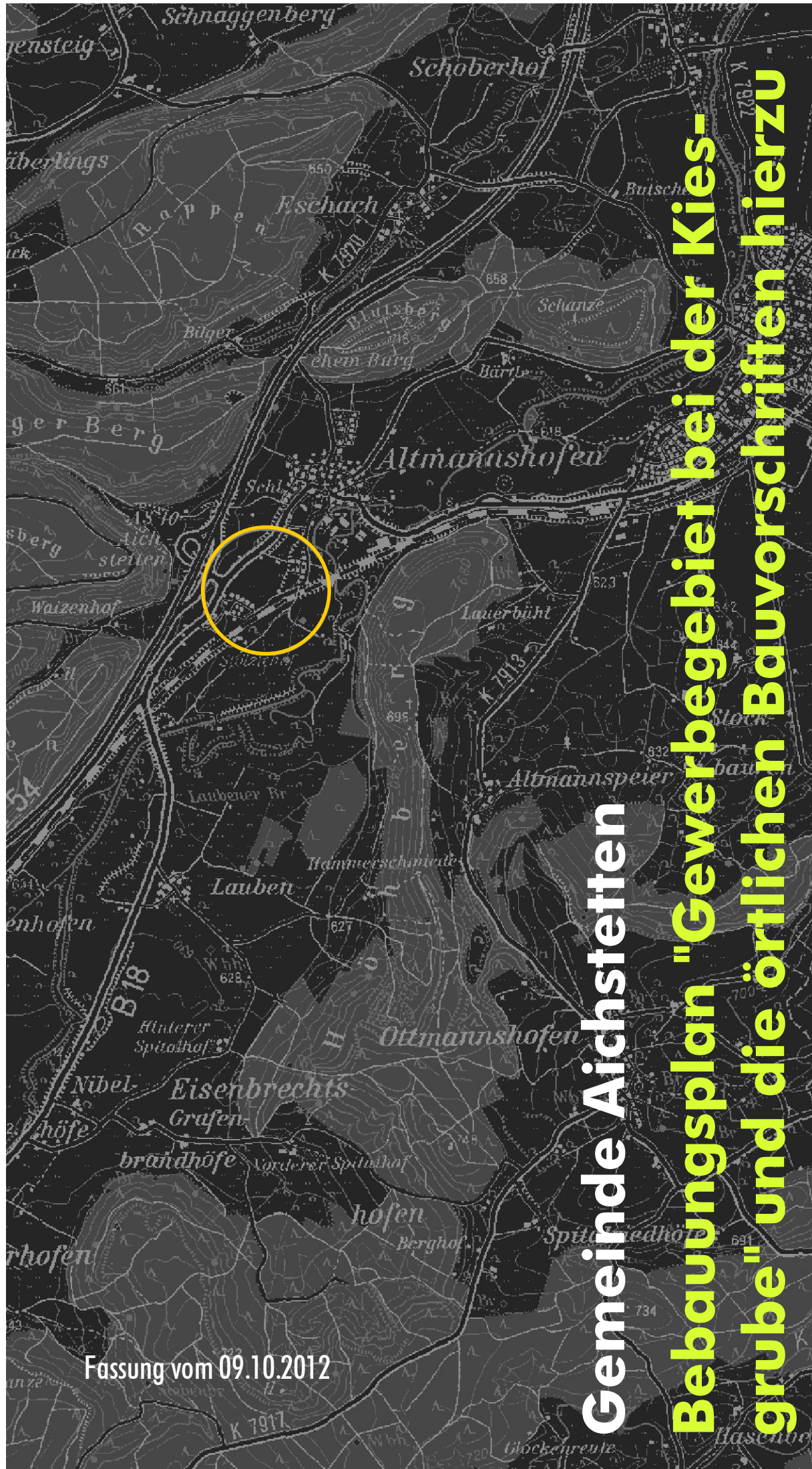


Fassung vom 09.10.2012

## Gemeinde Aichstetten

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

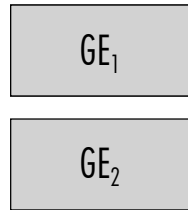


## Inhaltsverzeichnis

|    | Seite                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Rechtsgrundlagen                                                                                                                                                                            |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung                                                                                                                                  |
| 3  | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)               |
| 4  | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung                                                                                                                          |
| 5  | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung                                                    |
| 6  | Hinweise und Zeichenerklärung                                                                                                                                                               |
| 7  | Satzung                                                                                                                                                                                     |
| 8  | Begründung — Städtebaulicher Teil                                                                                                                                                           |
| 9  | Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung |
| 10 | Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil                                                                                                                                                    |
| 11 | Begründung — Sonstiges                                                                                                                                                                      |
| 12 | Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen                                                                                                                                            |
| 13 | Begründung — Bilddokumentation                                                                                                                                                              |
| 14 | Verfahrensvermerke                                                                                                                                                                          |

- |     |                                               |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch</b>                          | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)                                                                       |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung</b>                  | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)                                                                        |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung</b>                  | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</b> | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)                                                                                       |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg</b>  | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)                                                                                |
| 1.6 | <b>Bundesnaturschutzgesetz</b>                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)                                                                                        |
| 1.7 | <b>Naturschutzgesetz Baden-Württemberg</b>    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)                                                                           |
| 1.8 | <b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>          | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)                                                                     |

## 2.1

**Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nutzungen, die einem schutzbedürftigen Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG vorbehalten sind, sind nicht zulässig. Schutzbedürftige Gebiete sind Flächen, die ausschließlich oder überwiegend einer Nutzung dienen, die unter Immissionsgesichtspunkten einen ähnlichen Schutz erfordern wie das Wohnen (insbesondere Kurgelände, Gebiete für Krankenhäuser, Sanatorien, Schulen, Hochschulen und Kirchen) (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Hinweis: Die Art der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiet 1 und 2 gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich durch die Emissionskontingentierung.

2.2 **Emissionskontingente**

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

| Gebiet                          | Bezugsfläche in m <sup>2</sup> | Emissionskontingente L <sub>Ek</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup> |                           |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                 |                                | tags (6:00 – 22:00 Uhr)                                      | nachts (22:00 – 6:00 Uhr) |
| GE1 (Fl.-Nr. 55/1 (Teilfläche)) | 16.155                         | 63                                                           | 48                        |
| GE2 (Fl.-Nr. 55/1 (Teilfläche)) | 7.664                          | 61                                                           | 46                        |

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 54/3, 55/4, 55/5 und 56/8.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 50 BImSchG)

## 2.3 GRZ ....

### **Grundflächenzahl als Höchstmaß**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.4 H .... m ü. NN

**Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

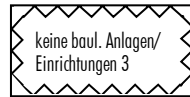
## 2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.6 o **Offene Bauweise**  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Baugrenze**  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In dem Baugebiet sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 1**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.  
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 2**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:  
— Lagerflächen  
— Stellplätze  
  
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

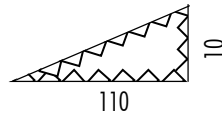
2.12



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind<sup>3</sup>**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich Lagerflächen.

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14



**Verkehrsflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

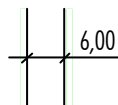
2.15



**Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

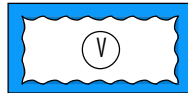
- 2.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, welches auf Privatgrund über die Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Niederschlagswasser, welches auf privaten Hof- und Verkehrsflächen anfällt, ist ebenfalls auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Muldenversickerung, Flächenversickerung).
- Das genannte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.
- Die Ableitung des innerhalb der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers und Drainagewassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen). Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
- (§9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.20 Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Regenwassermengen von den öffentlichen Verkehrsflächen ist im angrenzenden Seitenraum oberflächlich zu versickern (Muldenversickerung, Flächenversickerung).

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.21**



**Versickerungsanlage**

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zurück zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.22 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

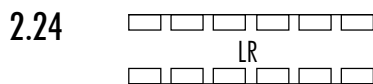
Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss im gesamten Geltungsbereich so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried" südöstlich des Plangebietes gelangen. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Nat-

riumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen (z.B. LED-Lampen) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr) so weit arbeitsrechtliche Belange nicht entgegenstehen abzuschalten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Aichstetten zur Verlegung und Unterhaltung einer Wasserleitung sowie Schmutzwasserkanälen.

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



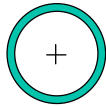
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die, der Landesstraße L260, abgewandte Gebäudeseite (Ostseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung

von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort (kann bis zu 3,00 m vom Planeintrag abweichen); es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort (kann bis zu 3,00 m vom Planeintrag abweichen); es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotterrasen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

## Festgesetzte Pflanzlisten:

### Pflanzliste 1 (gesamtes Gebiet außer Bereich der "Pflanzung 1"):

#### Bäume 1. Wuchsklasse

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn   | <i>Acer platanoides</i>    |
| Berg-Ahorn    | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarz-Erle  | <i>Alnus glutinosa</i>     |
| Sand-Birke    | <i>Betula pendula</i>      |
| Zitter-Pappel | <i>Populus tremula</i>     |
| Stiel-Eiche   | <i>Quercus robur</i>       |
| Silber-Weide  | <i>Salix alba</i>          |
| Winter-Linde  | <i>Tilia cordata</i>       |
| Berg-Ulme     | <i>Ulmus glabra</i>        |

#### Bäume 2. Wuchsklasse

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme  |                         |
| Feld-Ahorn      | <i>Acer campestre</i>   |
| Grau-Erle       | <i>Alnus incana</i>     |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche   | <i>Prunus avium</i>     |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i>     |
| Bruch-Weide     | <i>Salix fragilis</i>   |

#### Sträucher

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Berberitze              | <i>Berberis vulgaris</i>  |
| Roter Hartriegel        | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Gewöhnlicher Hasel      | <i>Corylus avellana</i>   |
| Pfaffenhütchen          | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Echter Faulbaum         | <i>Frangula alnus</i>     |
| Gewöhnlicher Liguster   | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Heckenkirsche           | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Echter Kreuzdorn        | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa canina</i>        |
| Purpur-Weide            | <i>Salix purpurea</i>     |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Wolliger Schneeball     | <i>Viburnum lantana</i>   |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>    |

### Pflanzliste 2 (Bereich der "Pflanzung 1"):

#### Bäume 1. Wuchsklasse

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Sand-Birke | <i>Betula pendula</i> |
|------------|-----------------------|

Zitter-Pappel

*Populus tremula*

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feld-Ahorn

*Acer campestre*

Vogel-Kirsche

*Prunus avium*

#### **Sträucher**

Gewöhnlicher Hasel

*Corylus avellana*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Hunds-Rose

*Rosa canina*

Kriech-Weide

*Salix repens*

Schwarzer Holunder

*Sambucus nigra*

Wolliger Schneeball

*Viburnum lantana*

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## **2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in den o.g. Pflanzlisten festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus den o.g. Pflanzlisten zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke mit den Nrn. 1 und 5 können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Pflanzung** von heckenartigen Strauchgruppen mit entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

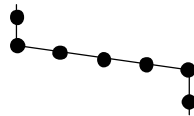
2.31



**Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung eines Wildblumensaums; Einsaat** einer kräuter- und wildblumenreichen Saatgutmischung zur Entwicklung einer ausdauernden Saumvegetation mit Futter- und Trachtpflanzen insbesondere für Schmetterlinge und Wildbienen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB und §16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" der Gemeinde Aichstetten

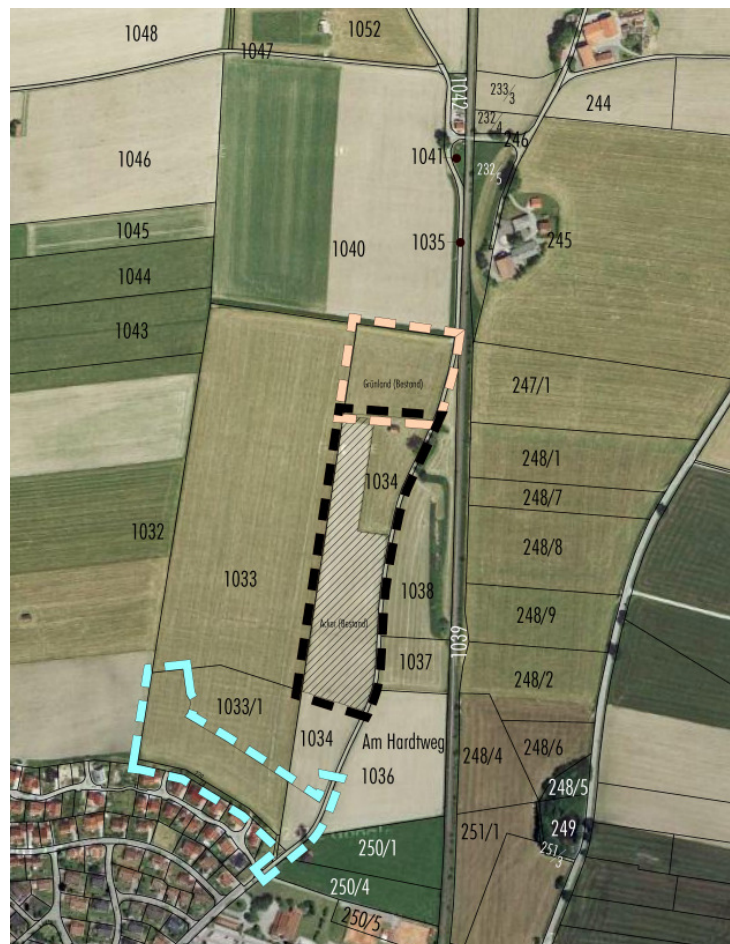
(§9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

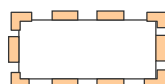
### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1034 (Teilfläche) und 1063 (Teilfläche) der Gemarkung Aichstetten (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze 1



Lage der ersten dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme



Ausgleichsfläche, die dem Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten zugeordnet ist

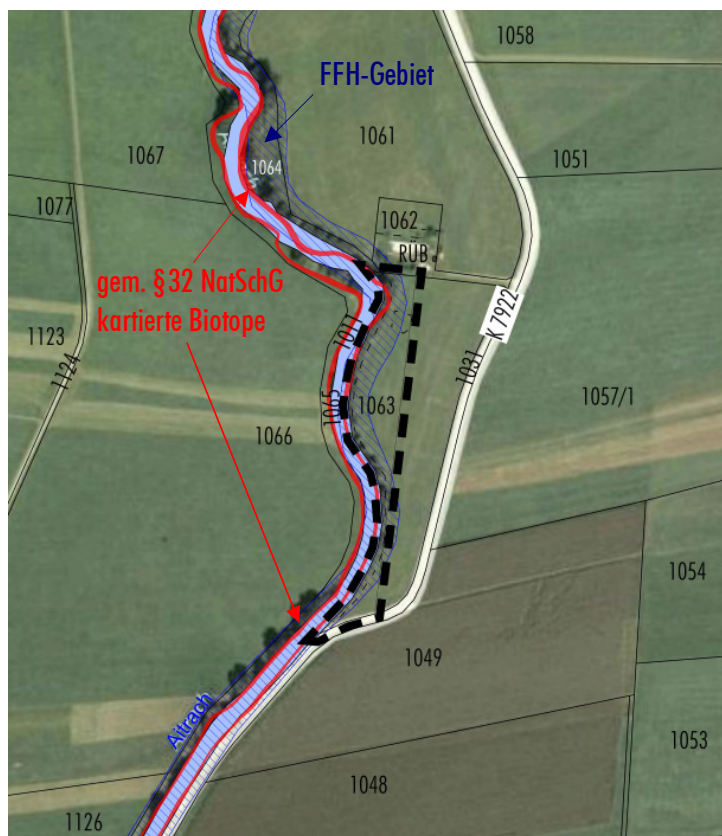


Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Rieder Weg 2" der Gemeinde Aichstetten

Hinweis: Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Entwicklung von Extensivgrünland durch Aushagerung und anschließende Ergänzungssaat mit kräuterreicher Saatgutmischung
- nach der Aushagerung: zweimalige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünger- und/oder Pflanzenschutzmitteln

## Planskizze 2



Lage der zweiten Ausgleichsfläche/-maßnahme  
(Teilfläche der Fl.-Nr. 1063)

Hinweis: Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Entwicklung von Extensivgrünland durch zweimalige Mahd pro Jahr (mit Abtransport des Mahdguts) bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln
- zur Förderung des floristischen Artenreichtums Mähgut-Übertragung von geeigneten Spenderflächen oder Einsatz einer Feuchtwiesenmischung gebietseigener Herkunft nach einigen Jahren der Aushagerung
- im Übergangsbereich zu dem Gehölzband an der Aitrach: Entwicklung einer Gewässer begleitenden Hochstaudenflur durch Herbstmahd alle 3-5 Jahre

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" der Gemeinde Aichstetten

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

**Werbeanlagen in dem Baugebiet**

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

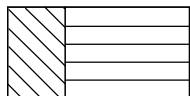
**5.1      Wasserschutzgebiet  
          "Aitrachtal"**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Aitrachtal" (Nr. 4.36.142). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 11.12.2006.

Hinweis: Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

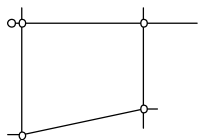
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1



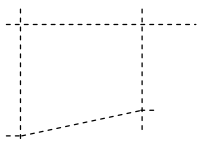
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4

Nr. ....; ....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

6.5

55/1

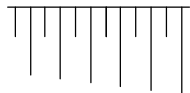
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

6.6



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

6.7



**Vorhandene Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);

6.8

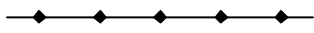
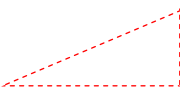


**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

6.9

**Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

- 6.10 Wildblumensaum** Zur Entwicklung des Wildblumensaums ist eine geeignete Saatgutmischung aus der Herkunftsregion "Südliches Alpenvorland", z.B. der Schmetterlings- und Wildbienensaum von der Rieger Hofmann GmbH mit 90 % Wildblumen und 10 % Untergräsern, zu verwenden. Nach erfolgter Bestandsentwicklung sollte der Saum einmal im Jahr (im Spätherbst oder Frühjahr) gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden.
- 6.11**  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW; wird bei Umsetzung der Planung verkabelt und verlegt (siehe Planzeichnung).
- 6.12**  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches);** innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig (siehe Planzeichnung).
- 6.13 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.14 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Eine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Inwieweit für die Niederschlagswassermengen von den privaten Hof- und Verkehrsflächen eine Vorbehandlung z.B. in Form von Absetzschächten vor der Oberflächenversickerung notwendig wird, hängt vom jeweils geplanten Gewerbebetrieb und der geplanten Nutzung ab. Dies ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Für den Bau und den Betrieb der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

## 6.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Einstauhöhe max. 0,30 m
- Überschreitungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe für private Versickerungsanlagen werden nicht vorgesehen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist

auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

## 6.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 LBO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsver-

ordnung zur LBO sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Für Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe  $> 8$  m aufweisen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

## **6.17 Denkmalschutz**

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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 Gestaltung der neuen Bauten (z.B. in Hinblick auf die Oberflächen, Dachaufbauten, Farbauswahl, etc.) ist im Zuge der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung mit der zuständigen Gebietsreferentin Frau Seyfert, Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, abzustimmen.

## **6.18 Werbeanlagen entlang der L260**

Auf den nicht überbaubaren Flächen im 20,00 m Anbauverbotsabstand zur L260 können keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des §16 LBO zugelassen werden (Verkehrssicherheit).

## **6.19 Hinweise der Deutschen Bahn**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnlinie Memmingen-Wangen i. Allgäu.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen.

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.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

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 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 6 Wochen vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG, NLSüd, Richelstr. 1, 80643 München, Herr Prokop, Tel: 089/1308-72708 eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1: 1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

## 6.20 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

## **6.21 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Aichstetten noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **6.22 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten den Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.10.2012 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 09.10.2012.

### **§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1034 (Teilfläche) und 1063 (Teilfläche) der Gemarkung Aichstetten.

### **§3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.10.2012. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 09.10.2012 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

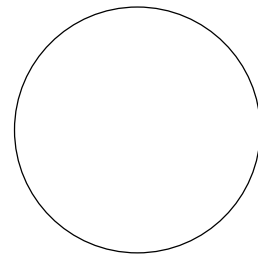
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen in dem Baugebiet nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" der Gemeinde Aichstetten und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Aichstetten, den .....

.....  
(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**8.1 Allgemeine Angaben****8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

**8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Altmannshofen östlich der Landesstraße 260, südlich der bestehenden Bebauung "Am Langenberg", westlich der Bebauung "Am Höhberg" und nördlich des Shell-Tanklagers.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft entlang der beiden zu überplanenden Grundstücke. Im Westen sind darüber hinaus für die Bereiche der Einmündung in die L260 die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 51 (Teilfläche), 55/1 (Teilfläche), 156 (Teilfläche).

**8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Lage im Talraum der Aitrach bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Im Osten besteht zur Bebauung "Am Höhberg" eine Hangkante. Da die Erschließung über die L260 erfolgt, ist die Hangkante für die Bebauung unproblematisch.

**8.2.2 Erfordernis der Planung**

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarf von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen der Gemeindeverwaltung Aichstetten drei konkrete wie auch dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken vor, darunter ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, welcher eine Fläche von bis zu 1,00 ha anfragt. Des Weiteren liegen zwei Anfragen vor, die Grundstücksgrößen von jeweils ca. 3.500 m<sup>2</sup>

benötigen. Sowohl im Ortsteil Altmannshofen als auch in Aichstetten sind derzeit in dieser Größenordnung keine gewerblichen Grundstücke vorhanden. Die Gemeinde ist allerdings bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-kategorien"
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)  
"Landesent-wicklungs-achsen"
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Aichstetten als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Aichstetten als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.4 Die Gemeinde Aichstetten ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 28.10.2002). Die im Süden des Ortsteiles Altmannshofen überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der östlichste Teilbereich der Fl.-Nr. 55/1 wird als Mischbaufläche (M) dargestellt. Durch den Änderungsbereich verläuft eine dargestellte Freileitung der EnBW. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.5 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Darstellungen.

8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-

Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Gewerbegebiet erscheint der überplante Bereich auf Grund der Nähe zu den südlich gelegenen, gewerblichen Nutzungen im Bereich des Shell-Tanklagers und des Autohofes sowie der direkten Lage an der L260 mit Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe besonders geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen.

- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Lage in unmittelbarer Nähe zum Großtanklager der Firma Shell hingewiesen. Des Weiteren wird außerhalb der Ortsdurchfahrt des Ortsteiles Altmannshofen lediglich dieser einen weiteren Zufahrt zur L260 zugestimmt. Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden oder Süden ist durch das vorliegende Gebiet zu erschließen.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Aichstetten voranzutreiben. Die unmittelbare Lage des vorliegenden Standortes im Ortsteil Altmannshofen an der L260 und der Autobahn 96 sowie die gewerbliche Prägung des südlichen Bereichs Altmannshofens unterstreichen die Eignung der Fläche für ein Gewerbegebiet.
- 8.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die vorhandene landschaftlich und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. §51 LBO).
- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht vor die überplanten Flächen mittels einer Stichstraße ausgehend von der L260 zu erschließen und um diese herum die neuen Gebäude anzuordnen. Um eine Fortführung des Gewerbegebietes nach Norden und Süden zu ermöglichen, ist nach Süden eine weitere Stichstraße vorgesehen. Nach Norden wird ebenfalls eine mögliche Trasse freigehalten. Nach Osten ist eine Eingrünung des Baugebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung vorgesehen.
- 8.2.5.2 Regelungen bezüglich der baulichen Stellung der Gebäude werden zu Gunsten der flexiblen Nutzung der Flächen nicht getroffen.

## **8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 8.2.6.1 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. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 4) zum Rand des Gewerbegebietes (GE 2) beträgt 18,00 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005 für die gewerblichen Flächen erforderliche Abstand von 165 m. Eine Unterteilung des Gewerbegebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (1998) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).
- 8.2.6.2 Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind für die Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente erforderlich. Auf Grund des größeren Abstandes zur bestehenden Bebauung werden im westlichen Bereich des Plangebietes (Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>: tags/nachts 63/48 dB(A)/m<sup>2</sup>) um 2 dB(A) höhere Emissionskontingente festgesetzt gegenüber dem östlichen Bereich (Gewerbegebiet GE<sub>2</sub>: tags/nachts 61/46 dB(A)/m<sup>2</sup>) des Plangebietes.
- 8.2.6.3 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes (Gewerbegebiet 1 und 2) Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung auf Grund der Lage an der Autobahn au-

Berhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen.

- Weiterhin werden die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies geschieht auf Grund der räumlichen Nähe zum Großtanklager der Firma Shell. Dabei handelt es sich um eine Anlage gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung), von dem im Brandfall erhebliche Gefahren für die unmittelbare Nachbarschaft ausgehen können. Daher sind Nutzungen, die dem Aufenthalt von Menschen auch während der Nachtzeit dienen, nicht zulässig.
- Darüber hinaus sind Nutzungen, die einem schutzbedürftigen Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG vorbehalten sind, innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Schutzbedürftige Gebiete sind Flächen, die ausschließlich oder überwiegend einer Nutzung dienen, die unter Immissionsgesichtspunkten einen ähnlichen Schutz erfordern wie das Wohnen (insbesondere Kurgelände, Gebiete für Krankenhäuser, Sanatorien, Schulen, Hochschulen und Kirchen). Dieser Ausschluss geschieht ebenfalls auf Grund der räumlichen Nähe zum Großtanklager.

8.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- 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 0,60 bis 0,80 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 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. Um einen Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung im Osten zu erreichen, wird die zulässige Gesamthöhe von West nach Ost abgestuft, so dass im Westen höhere Gebäude, im Osten niedrigere Gebäude errichtet werden können. Dies trägt ebenfalls dazu bei, den Schattenwurf auf die tiefer liegende Wohnbebauung zu minimieren.

- 8.2.6.5 Durch die Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.
- 8.2.6.6 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung der Gesamthöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.6.7 Für das Plangebiet wird für den westlichen und zentralen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie modifiziert die offene Bauweise dergestalt, dass die Länge von Hauptgebäuden bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche max. 65,00 m in jeglicher Richtung betragen darf. Hierdurch wird eine bessere Ausnutzung der Flächen erreicht. Die festgesetzte offene Bauweise im östlichen Bereich beschränkt in den Randbereichen des Gewerbegebietes hin zur bestehenden Wohnbebauung eine mögliche zusammenhängende Bebauung auf max. 50 m.
- 8.2.6.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur L260 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Im Abstand von 20,00 m entlang des Fahrbahnrandes sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.
- 8.2.6.9 Die Festsetzung einer weiteren Fläche, die von baulichen Anlagen und Einrichtungen freigehalten werden muss ist als Verbindung von der Erschließungsstraße zur nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche vorgesehen. In diesem Bereich könnte zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks erfolgen. Im Osten und Nordosten sind Flächen, die von baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzung vorgesehen. Dies gewährleistet, dass die Verschattung der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung minimiert wird.
- 8.2.6.10 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den

§§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

- 8.2.6.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **8.2.7 Infrastruktur**

- 8.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.3 Im Südwesten ist entlang der L260 ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m zu Gunsten der Gemeinde Aichstetten festgesetzt um eine Wasserleitung zu verlegen und zu unterhalten. Im Osten ist ausgehend von der Wendeplatte nach Osten zum Bereich der Pflanzung 2 ebenfalls ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Aichstetten zur Unterbringung und Unterhaltung von Schmutzwasserkanälen festgesetzt.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die L260 mit Anschluss an die Autobahn 96 südwestlich des Plangebietes hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Ortsteil Altmannshofen sowie den Bahnhof in Aichstetten gegeben.
- 8.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die L260 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Landesstraße fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrsituation vorzusehen.

- 8.2.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatte sowie einer Fortführung der Erschließungsstraße nach Süden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Wendeplatte im zentralen, östlichen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.
- 8.2.8.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 8.2.8.6 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die Herstellung der jeweiligen Grundstückszufahrten befestigt werden können.
- 8.2.8.7 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur L260 auf Grund des Straßengesetzes Baden-Württemberg (§22 StrG BW) von 20,00 m ist eingehalten.

**9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet südlich des Ortsteiles Altmannshofen ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überwiegend als Grünland genutzte Plangebiet befindet sich zwischen dem Shell-Tanklager am Dienstleistungszentrum Altmannshofen im Südwesten und dem südlichen Ortsrand von Altmannshofen im Norden. Es grenzt unmittelbar östlich an die Landesstraße L260 an. Etwa 50 m südöstlich verläuft die Bahnlinie "Lindau (B)-Memmingen". Im Nordosten grenzt im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube ein tiefer gelegenes Wohngebiet an, südlich und nördlich sowie westlich der L260 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland).
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach (Genehmigung vom 28.10.2002) überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Osten ist als Mischbaufläche (MI) dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerten Bereichen (z.B. Biotopen) für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von insgesamt 281.205 Ökopunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1034 und 1063 (Gemarkung Aichstetten).
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,84 ha, davon sind 2,38 ha Gewerbegebiet, 0,36 ha Verkehrsflächen und 0,10 ha Begleitgrün.

### **9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### **9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:**

- In einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich im Südosten das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier liegen auch mehrere gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop (Gehölzsäume an der Aitrach, Nr. 1-8126-436-0079; Nasswiese südlich Altmannshofen, Nr. 1-8126-436-4550).
- Im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **9.1.2.2 Landschaftsplan:**

Der Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach trifft für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

#### **9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".

### **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### **9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt, das unmittelbar östlich an die Landesstraße 260 von Leutkirch i. A. nach Altmannshofen angrenzt. Entlang der Landesstraße wurde eine Allee aus Ahornbäumen und Linden gepflanzt. Am nördlichen Rand der Fläche verläuft ein von der Landesstraße im Westen kommender Weg zu einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Die Flächen rund um dieses Gebäude sind überwiegend befestigt (Kiesfläche). Im Osten schließt eine alte,

nicht wiederverfüllte und daher tiefer liegende Kiesgrube an, die im nördlichen Teil mit einem kleinen Wohngebiet (14 Wohnhäuser) bebaut und im südlichen Teil als Wiese ausgebildet ist. Am Westrand der Kiesgrube, d.h. angrenzend an das Plangebiet, besteht am oberen Rand der Böschung eine vermutlich durch Anflug entstandene Eingrünung (viele junge Eschen, auch Ahorn). Etwa 50 m südöstlich verläuft die Bahnlinie "Lindau (B)-Memmingen" auf einem zum Teil mit Strüchern bewachsenen Damm. Im Norden, westlich der Landesstraße sowie im Süden grenzen weitere Gründlandflächen an. Weiter südlich befindet sich das Dienstleistungszentrum Altmannshofen mit Shell-Tanklager, Autohof, Schnellrestaurant usw. Weiter nördlich schließt der südliche Ortsrand von Altmannshofen an. Das Plangebiet ist nicht in der Zielartenkartierung (ZAK) des Landkreises Ravensburg aufgeführt. Bei den für die ZAK durchgeführten Kartierungen gab es keine Hinweise bzw. Nachweise von Bodenbrütern. Da die Wiesenfläche stark von Bebauung und Verkehrswegen eingeengt ist und natürliche Strukturen weitgehend fehlen, besteht eine hohe Vorbelastung in Bezug auf Durchgängigkeit, Lärm und visuelle Störungen (Landesstraße mit Radweg im Westen, Bahnlinie im Südosten, weiter südlich Gewerbe), welche die Fläche v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen lässt. Eine detaillierte botanische oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aus den o. g. Gründen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung geht großflächig naturschutzfachlich geringwertiger Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verloren. Theoretisch sind auch Auswirkungen auf benachbart liegende Lebensräume denkbar, da von einem Gewerbegebiet generell Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten sind. Da jedoch unmittelbar östlich Wohnbebauung angrenzt, sind Lärmkontingente festgesetzt, welche die akustischen Emissionen nach oben hin begrenzen. Auf Grund der angestrebten kleingliedrigen Gewerbestruktur sind zudem im Plangebiet ausschließlich Betriebe ohne relevante Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Durch die Emissionen aus Heizanlagen und den zusätzlichen Fahrverkehr vergrößert sich zwar die Menge der im Gebiet freiwerdenden Luftschadstoffe (einschließlich Stickoxiden). Spürbare Auswirkungen auf empfindliche Lebensraumtypen in der Umgebung sind auf Grund der Gebietsgröße und Betriebsstruktur jedoch unwahrscheinlich (vgl. auch FFH-Vorprüfung vom 20.10.2011). Besonders oder streng geschützte Arten sind damit von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen, so dass nicht mit dem Eintreten eines der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zu rechnen ist. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert und unmittelbar im Plangebiet Flächen aufgewertet werden, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen. Entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze werden auf einer 10 m breiten Fläche dichte Hecken mit eingestreuten Bäumen gepflanzt, welche das Gebiet in Richtung des FFH-Gebietes abschirmen. Im nördlichen Bereich des 10 m-Streifens ist zur Förderung von Schmetterlingen und Wildbienen eine blumenreiche, ausdauernde

ernde Saumvegetation zu entwickeln. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Straßenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried" südöstlich des Plangebietes gelangen. Während der Nachtzeit soll die Beleuchtung, wenn die Arbeitssicherheit es zulässt, zeitweise abgeschaltet werden. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

| Auslösender Wirkfaktor                                                                            | Auswirkung auf das Schutzgut                                                                                                  | Wertung (+ pos./<br>— neg./ 0 neutral) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>                                                                                 |                                                                                                                               |                                        |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen                                                       | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen                                           | —                                      |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen                                            | kleinflächiger Verlust von Intensivgrünland                                                                                   | —                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>                                                                             |                                                                                                                               |                                        |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen                  | Verlust des Lebensraumes Intensivgrünland                                                                                     | — —                                    |
| Pflanzungen auf einem 10,00 m breiten Streifen im Osten und innerhalb der privaten Baugrundstücke | Schaffung von Ersatzlebensräumen, Abschirmung der Bebauung, dadurch reduzierte Außenwirkung z.B. durch Licht, Bewegungen o.ä. | +                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>                                                                            |                                                                                                                               |                                        |
| Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung                                                      | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere; langfristig ist mit Gewöhnungseffekten zu rechnen                                        | —                                      |
| Lichtemissionen                                                                                   | Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (durch                                                                                 | —                                      |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den würmzeitlichen Schotterfluren der Riß-Aitrach-Platten. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind lehmige Parabraunerden-Braunerden. Gemäß der Bodenübersichtskarte (M 1:200.000) von Baden-Württemberg weisen sie eine große Entwicklungstiefe sowie eine mächtige, allgemein kiesarme Deckschicht auf, die gute Filter- und Puffereigenschaften hat (Einstufung dieser Bodenfunktion als "hoch" gemäß Bodenfunktionskarte vom Landesamt für Geologie). Mit Ausnahme des einen Gebäudes mit den umliegenden Hof- bzw. Umfahungsflächen und des Weges im Norden handelt sich um unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein als durchschnittlich zu bewertender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Versickerungsvermögen. Ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist daher hoch. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen von mittlerer Wertigkeit gehen verloren. Die durch die geplanten Baukörper und Straßen- bzw. Hofflächen entstehende Versiegelung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Auf Grund der festgesetzten Möglichkeit zur Versiegelung von 80 % der Gewerbegebietsflächen werden in Verbindung mit der geplanten Erschließung auf einer bis zu 1,95 ha großen Fläche die Bodenfunktionen weitestgehend verloren gehen. 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 Niederschlags-

wasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Um den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, wird im Rahmen der Erschließungsplanung von Fasnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach-Arnach, ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet. Trotz dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor                                                           | Auswirkung auf das Schutzgut                                                               | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>                                                                |                                                                                            |                                        |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle                                                 | Eintrag von Schadstoffen                                                                   | –                                      |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)              | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | –                                      |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport                                   | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils                  | – –                                    |
| <b>anlagenbedingt</b>                                                            |                                                                                            |                                        |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren                           | – –                                    |
| gesamte Flächenbeanspruchung                                                     | Verlust offenen belebten Bodens                                                            | – –                                    |
| <b>betriebsbedingt</b>                                                           |                                                                                            |                                        |
| Verkehr, Gewerbeausübung                                                         | Eintrag von Schadstoffen                                                                   | –                                      |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

### 9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Grundwasserflurabstand ist mit etwa 30 m ausreichend hoch. In Verbindung mit der mächtigen Ausbildung der filternden Deckschichten kann von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ausgegangen werden. Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets "Aitrachtal" sind dennoch gemäß der Schutzgebietsverordnung gewisse Nutzungsvorgaben zu beachten. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für

Niederschlagswasser ist wegen der anstehenden Schotter zumeist hoch.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten gewerblichen Bebauung nimmt die Versickerungsleistung ab, da Flächen versiegelt werden. Trotz der voraussichtlich hohen Versiegelungsrate hat dies jedoch bei Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes voraussichtlich keine spürbare Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert wird (siehe den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft"). In Verbindung mit den nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut 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.

| Auslösender Wirkfaktor                                                           | Auswirkung auf das Schutzgut                                                                                                                                                                 | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                        |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser                             | Schadstoffeinträge auf Grund des hohen Grundwasserflurabstandes sehr unwahrscheinlich                                                                                                        | 0                                      |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)              | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung, mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser (nur sehr kleinräumig)                                                                         | 0                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>                                                            |                                                                                                                                                                                              |                                        |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen | trotz Flächenversiegelung kaum reduzierte Versickerung im Gebiet und damit keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate (Grund: Entwässerungskonzept m. vollständiger Versickerung) | –                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>                                                           |                                                                                                                                                                                              |                                        |
| Verkehr, Gewerbenutzung                                                          | evt. Schadstoffeinträge (sehr unwahrscheinlich, da der Großteil der Flächen versiegelt und voraussichtl. nicht in das Grundwasser eingegriffen wird)                                         | 0                                      |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlags-

wasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Für das Plangebiet besteht momentan weder ein Schmutz- noch ein Trinkwasseranschluss.
- Prognose bei Durchführung: Die Entsorgung der Abwässer im Plangebiet erfolgt bei Umsetzung der Bebauung im modifizierten Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Gebiet erhält einen Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Das Entwässerungskonzept sieht Folgendes vor: Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Straßenseitenraum (Begleitgrünflächen) über speziell anzulegende Anlagen versickert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist – bei Bedarf nach Vorreinigung in einem Absetzbecken – direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzonzone zu versickern. Damit kann der größte Teil des Niederschlagswassers ortsnahe wieder dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Für das Plangebiet ist auch weiterhin weder ein Schmutz- noch ein Trinkwasseranschluss notwendig. Das Niederschlagswasser versickert auf der gesamten Wiesenfläche.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- 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 offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund des überwiegend ebenen Geländes hat die Kaltluft jedoch keine besondere Siedlungsrelevanz.
- Prognose bei Durchführung: Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die großflächige Versiegelung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt. Ein siedlungsrelevanter Frischluftabfluss wird nicht gestört. Für einen 10,00 m breiten Streifen entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze sowie für die übrigen Bereiche der privaten Baugrundstücke ist die Pflanzung von Sträuchern bzw. Bäumen festgesetzt. Die Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit die Luftqualität verbessern. Die thermische Belastung durch die Aufheizung versiegelter Flächen wird durch

die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze etwas reduziert. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft als mittel zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor                                                           | Auswirkung auf das Schutzgut                                                              | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>                                                                |                                                                                           |                                        |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen                                      | Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)                  | –                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>                                                            |                                                                                           |                                        |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima                      | – –                                    |
| Verlust des Intensivgrünlands                                                    | verminderte Kaltluftproduktion                                                            | –                                      |
| Anlage einer Grünfläche, Pflanzungen                                             | Verbesserung des Kleinklimas; Filterung von Staub und Schadstoffen; thermischer Ausgleich | +                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>                                                           |                                                                                           |                                        |
| Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbenutzung                                      | Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben                    | –                                      |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Grünlandfläche kann weiterhin der Kaltluftproduktion dienen.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Altmannshofen liegt innerhalb des Naturraums "Östliche Riß-Aitrach-Platten" und ist durch die Lage im überwiegend ebenen Talraum der Aitrach geprägt. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche zwischen dem Ortsteil Altmannshofen im Norden und dem gleichnamigen Dienstleistungszentrum im Südwesten. Der Bereich grenzt unmittelbar östlich an die Landesstraße an. Nordöstlich befindet sich bestehende Wohnbebauung; südlich und nördlich sowie jenseits der Landesstraße schließen weitere Wiesenflächen an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 628 m ü. NN und ist überwiegend eben. Am östlichen Rand besteht eine steile Böschung hinunter zu dem Wohngebiet in der ehemaligen Kiesgrube. Mit Ausnahme der Allee entlang der Landesstraße am westlichen Rand sowie der Gehölze an der Oberkante der Böschung im Osten weist der Bereich keine auffallenden natürlichen Strukturen auf. Wegen der geringen landschaftlichen

Attraktivität und der umliegenden Nutzungen (Straßen, Bahnlinie, Shell-Tanklager) weist er auch keine besondere Erholungseignung auf. Das Plangebiet ist nicht exponiert, aber von Westen (angrenzende Straße), von Norden (bisheriger Ortsrand) und zum Teil auch von Südosten (Weg entlang der Bahnlinie) sehr gut einsehbar. Zudem bestehen von manchen Stellen der den Talraum begrenzenden Höhenzüge im Osten (Höhberg) und Westen (Kächelesberg, Langer Berg) Blickbeziehungen auf das Plangebiet.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Es sind zwar von umliegender Bebauung und angrenzenden Verkehrswegen vorgeprägte Flächen betroffen. Da mit Ausnahme des – tiefer liegenden – Wohngebietes im Nordosten jedoch kein unmittelbarer Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Altmannshofen besteht, führt die Umsetzung der Planung zu einer gewissen Zersiedelung. Langfristig besteht die Gefahr des Zusammenwachsens des Ortsteils Altmannshofen mit dem Shell-Tanklager bzw. Dienstleistungszentrum. Blickbeziehungen von Anliegern des bisherigen Ortsrandes sind kaum betroffen, da von Norden aus bereits jetzt die Tanklager eine gewerbliche Kulisse bilden und von Osten aus auf Grund des Höhenversatzes das Plangebiet nicht direkt einsehbar ist. Von den Talhängen aus entsteht jedoch der Eindruck eines entlang der Landesstraße entstehenden Siedlungsbandes. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und örtlichen Bauvorschriften reduziert. Zur Flächengröße, Höhe und zur Beleuchtung von Werbeanlagen werden Einschränkungen getroffen. In Verbindung mit der Begrenzung der Lichtmastenhöhe für die Außenbeleuchtung werden damit die Lichtabstrahlung in die freie Landschaft und die Fernwirkung der Bebauung reduziert. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im Osten eine Ortsrandeingrünung festgesetzt (Baum- und Strauchpflanzungen auf einem 10,00 m breiten Streifen). Zudem stellen die weiteren für die Gewerbegebietsflächen festgesetzten Pflanzgebote eine ausreichende Durchgrünung sicher. Nicht in der Pflanzliste festgesetzte Sträucher sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten. Aus gestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen. Dadurch kann die Eigenart des Landschaftsbildes bestmöglich erhalten und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Landschaft erreicht werden. Insgesamt handelt es sich bei der Planung um einen moderaten Eingriff in das Landschaftsbild.

| Auslösender Wirkfaktor  | Auswirkung auf das Schutzgut                                                   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>       |                                                                                |                                        |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen | –                                      |

#### **anlagenbedingt**

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen | Eintreten eines gewissen Zersiedelungseffekts, da kein unmittelbarer Anschluss an bestehende Bauflächen; dem mgl. späteren Zusammenwachsen des Ortsteils Altmannshofen mit dem Dienstleistungszentrum im Süden wird Vorschub geleistet | — |
| Ortsrandeingrünung                                                               | Abschirmung des Gewerbegebietes nach Osten; Verminderung der Fernwirkung der Bebauung                                                                                                                                                  | + |
| Durchgrünung des Plangebietes                                                    | Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet; verbesserte Einbindung der Hallen und Stellplätze                                                                                                                                             | + |

#### **betriebsbedingt**

|                 |                                                                                                                                         |   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch Pflanzungen und Festsetzungen zur Beleuchtung und zu Werbeanlagen stark reduziert) | — |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

#### **9.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Bestandsaufnahme: Im unmittelbaren Änderungsbereich ist die biologische Vielfalt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, in Folge der Barrierewirkungen durch die benachbarte Landesstraße, die Bahnlinie und die sich im weiteren Umfeld nach drei Seiten anschließende Bebauung begrenzt. Aus dem Bereich sind aus der Zielartenkartierung des Landkreises keine Hinweise auf besondere Arten bekannt. In der näheren Umgebung bestehen einige wenige Kleinstrukturen, die als Rückzugsräume für Kleinlebewesen dienen können und die Vielfalt an (Kleinst-)Lebensräumen etwas erhöhen. Zu diesen Kleinstrukturen gehören die Allee entlang der Landesstraße sowie die Gehölze auf der östlich anschließenden Böschung. Im Bereich des bestehenden Gebäudes und seiner teilbefestigten Hofflächen finden ruderales Pflanzen Wachstumsmöglichkeiten. Insgesamt ist jedoch die Bedeutung des Änderungsbereichs für die biologische Vielfalt gering.
- Prognose bei Durchführung: Durch die großflächige Überbauung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes geht der Lebensraum für die Arten des Intensivgrünlandes verloren. In Bezug auf den Artenschutz bedeutet dies keine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die Festsetzungen zu insektenschonenden Beleuchtungs- und Photovoltaikanlagen sowie durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf dem 10,00 m-Streifen im Osten und innerhalb der privaten Baugrundstücke werden Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt getroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die biologische Vielfalt ändert sich nicht auf Grund von baulichen Maßnahmen in Folge der Bebauungsplan-Aufstellung.

#### 9.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop ( § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: In einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich östlich des Plangebietes das gemeldete FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier liegen auch mehrere gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop (Gehölzsäume an der Aitrach, Nr. 1-8126-436-0079; Nasswiese südlich Altmannshofen, Nr. 1-8126-436-4550). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal".
- Prognose bei Durchführung: Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 wurde im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen einer Vorprüfung untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes sowie der darin liegenden Biotop sind demnach bei Umsetzung konkret genannter Minimierungsmaßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen sind (insekten-schonende Beleuchtung und Photovoltaikanlagen), nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung können grundsätzlich eingehalten werden (z.B. breitflächige Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers). Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf den Verordnungstext.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das FFH-Gebiet, die Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude, das dem Augenschein nach heute als gewerbliches Lager dient. Die landschaftliche Attraktivität des Plangebietes ist auf Grund der umliegenden Nutzungen (im Süden Shell-Tanklager, im Westen Landesstraße, im Südosten Bahnlinie) gering. Der Fläche kommt jedoch dennoch eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu, da entlang der Landesstraße ein Radweg verläuft. Im Osten verläuft entlang der Bahnlinie (im weiteren Verlauf, teils durch Wald, auf dem Hühberg) ein ausgeschilderter Wanderweg (Nebenweg) von Altmannshofen nach Ottmanshofen im Südosten. Für Radler und Wanderer bildet daher das Plangebiet einen Teil der landschaftlichen Kulisse. In einem Abstand von ca. 110 m zum südlichen Rand des Plangebietes liegt mit dem Großtanklager der Firma Shell eine Anlage gemäß der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung). Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der bestehenden Gewerbegebiete, der Bundes-Autobahn A 96, der Zu- bzw. Abfahrt zur A 96, der Landes-Straße L 260 und der Bahnlinie "Lindau (B)-Memmingen" ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die ohnehin bereits geringe Attraktivität für die Naherholung reduziert sich weiter, da sich durch die geplanten Baukörper die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes verschlechtert. An den bestehenden Wegeverbindungen ändert sich jedoch nichts. Durch die Planung wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Um zu vermeiden, dass bei der Errichtung von Gewerbehallen im nordöstlichen Bereich eine Verschattungswirkung im Bereich des hier angrenzenden, tiefer liegenden Wohngebietes auftritt, wird hier mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) ein Abstand von mind. 23,00 m zur Böschungsoberkante eingehalten. Zudem sind in diesem Bereich die Gebäudehöhen auf 8,00 m reduziert und in der eingrünenden Pflanzung keine Gehölze vorgesehen. Damit kann aller Voraussicht nach eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngrundstücke vermieden werden. Da von dem Shell-Tanklager im Süden im Brandfall erhebliche Gefahren für die unmittelbare Nachbarschaft ausgehen können, werden die Nutzungen nach §8 Abs. 3 BauNVO (betriebsbezogene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sowie die Nutzungen nach §8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren werden Nutzungen, die einem schutzbedürftigen Gebiet i.S.d. §50 BImSchG vorbehalten sind (z.B. Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr) ausgeschlossen. Schutzbedürftige Gebiete sind Flächen, die ausschließlich oder überwiegend einer Nutzung dienen, die unter Immissionsgesichtspunkten einen ähnlichen Schutz erfordern wie das Wohnen (insbesondere Kurgebiete, Gebiete für Krankenhäuser, Sanatorien, Schulen, Hochschulen und Kirchen). Durch den Ausschluss dieser Nutzungen, die dem Aufenthalt von Menschen auch während der Nachtzeit dienen, wird das Risiko, dass im Brandfall Menschen zu Schaden kommen, reduziert. Da auf das Plangebiet die o. g. Verkehrslärm-Immissionen einwirken, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen durchgeführt (Büro Sieber, Gutachten vom 06.06.2012). Es zeigt sich, dass die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tagsüber im westlichen Bereich in einem Abstand bis zu 28,00 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von bis zu 53,00 m zur Fahrbahnmitte der L260 überschritten werden. Im südöstlichen Bereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) tagsüber nicht überschritten. Während der Nachtzeit liegen bis zu einem Abstand von 57,00 m zur Mitte der Bahnlinie "Lindau (B)-Memmingen" Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Zur Konfliktlösung sind Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg erforderlich. Dies können so genannte aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) sein. Prinzipiell gilt beim Schallschutz in der Bauleitplanung der Grundsatz, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen den Vorrang haben. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen, sind sie erheblich effektiver als passive Lärmschutzmaßnahmen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen haben den Vorteil, dass sie auch den Außenwohnbereich

schützen, während passive Maßnahmen vorwiegend eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthalts- und Ruheräumen verhindern. Im vorliegenden Fall entscheidet sich die Gemeinde entgegen dem o.g. Grundsatz aus folgenden Gründen für die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind nicht zulässig. Einen zu schützenden Außenwohnbereich gibt es daher nicht. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme erscheint aus städtebaulicher Sicht (vorhandene Bebauung inkl. Erschließung) nicht sinnvoll und würde auf Grund der damit verbundenen Kosten, u.U. auch durch den damit verbundenen Platzbedarf (Wall), eine wirtschaftliche Baugebietenerschließung unmöglich machen. Daher werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) festgesetzt. Durch das Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen 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 TALärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TALärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Das südlich und nordöstlich bestehende Gewerbegebiet geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt gemäß der DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in zwei Zonen GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Auf Grund des größeren Abstandes zur bestehenden oder geplanten Bebauung werden im Westen höhere Emissionskontingente von tags 63 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 48 dB(A) festgesetzt. Im Osten werden Emissionskontingente von tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) festgesetzt. 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. Das zur Bestimmung der schall-

technischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit kann bei Umsetzung der erläuterten Festsetzungen ausgeschlossen werden.

| Auslösender Wirkfaktor                                                                | Auswirkung auf das Schutzgut                                                                                                   | Wertung (+ pos./<br>– neg./ 0 neutral) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>baubedingt</b>                                                                     |                                                                                                                                |                                        |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)                   | –                                      |
| <b>anlagenbedingt</b>                                                                 |                                                                                                                                |                                        |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Hof-, Lager- und Verkehrsflächen      | Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze                                      | + +                                    |
| Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünfläche und Pflanzungen                       | Eingrünung und Abschirmung der geplanten Gebäude v. a. in Richtung Osten; dadurch reduzierte Beeinträchtigung des Ortsbildes   | +                                      |
| Festsetzung von Emissionskontingenten                                                 | Minimierung der Lärmimmission an den maßgeblichen Einwirkorten                                                                 | +                                      |
| <b>betriebsbedingt</b>                                                                |                                                                                                                                |                                        |
| zusätzlicher Verkehr auf der Landesstraße, Gewerbeausübung                            | Belastung durch Lärm, Abgase und andere Luftverunreinigungen durch den laufenden Betrieb und den damit verbundenen Fahrverkehr | –                                      |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Das Plangebiet wird weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturgüter. Das Gebiet liegt jedoch in den gemäß § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Umgebungsbereichen der Katholischen Pfarrkirche St. Vitus und des Schlosses von Altmannshofen, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG. Das Schloss und die Kirche von Altmannshofen stellen die maßgeblichen städtebaulichen Dominanten der Ortschaft dar und wirken weit über die bestehende Ortslage hinaus.
- Prognose bei Durchführung: Eine unmittelbare Überplanung von Kulturgütern findet nicht

statt. Um zu vermeiden, dass sich die Blickbeziehung auf die beiden o. g. Kulturdenkmale von Norden (über die Blutsbergstraße kommend) so stark ändert, dass der Wirkungsraum der beiden Objekte nachhaltig beeinträchtigt wird, werden die zulässigen Gebäudehöhen durch entsprechende Festsetzungen auf Maximalwerte von 8,00 m im Osten bzw. 12,00 m im Westen des geplanten Gewerbegebietes beschränkt. Gemäß der Visualisierung (Fotomontage) des Büros Zimmermann & Meixner vom 23.07.2012 ragen die geplanten Gewerbehallen beim Blick von Norden teils gar nicht, teils geringfügig über die Firstlinie der davor befindlichen Wohnbebauung. Die zu erwartenden Großgebäude werden aus der genannten Perspektive im unteren Bereich überwiegend von dieser Wohnbebauung verdeckt. Die oberen Bereiche der geplanten Gebäude werden zudem – zumindest während der Vegetationszeit – teilweise von den davor befindlichen großen Laubbäumen abgeschirmt. Insgesamt gesehen stellt das geplante Gewerbegebiet aus denkmalfachlicher Sicht zwar eine Beeinträchtigung der Umgebung von St. Vitus und des Schlosses dar, doch kann die Erheblichkeit dieser Beeinträchtigung auf Basis der o. g. Visualisierung und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (z.B. Shell-Tanklager) nicht konstatiert werden. Die Gestaltung der neuen Bauten (z.B. in Bezug auf die Oberflächen, Dachaufbauten, Farbauswahl, etc.) ist im Zuge der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung mit der zuständigen Gebietsreferentin Frau Seyfert abzustimmen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

#### 9.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Luftgetragene Emissionen sind im Bereich des Plangebietes von den umliegenden Verkehrswegen (L260 und A96 im Westen, Bahnlinie im Südosten) sowie zum Teil auch von der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes (z.B. Gülleaufbringung) zu erwarten. Abfälle bzw. Abwässer fallen momentan im Plangebiet nicht an.
- Prognose bei Durchführung: Die Auswirkungen der zu erwartenden Lärmimmissionen und -emissionen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind oben unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" erläutert. Mit landwirtschaftlichen Emissionen von den umliegenden Flächen ist auch weiterhin zu rechnen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Aichstetten-Aitrach-Tannheim zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone versickert.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer

Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist überwiegend eben.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Für die Anlage von Erdwärmesonden ist das Gebiet hydrogeologisch eingeschränkt günstig. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind solche Sonden zudem immer im Einzelfall zu beurteilen (vgl. Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" des Regionalverbandes).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt laut Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft. Diese Vorgabe wird konkretisiert durch die Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Aitrachtal". In einer Entfernung von etwa 250 m befindet sich im Osten das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341). Hier liegen auch mehrere gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop (Gehölzsäume an der Aitrach; Nasswiese südlich Altmannshofen). Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach (Genehmigung vom 28.10.2002) stellt das Plangebiet überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der östlichste Teilbereich der Fl.-Nr. 55/1 ist als Mischbaufläche (MI) dargestellt. Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.
- Prognose bei Durchführung: Eine breitflächige Versickerung ist in der Schutzzone III B zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die zu beachtende Wasserschutzgebietsverordnung. Etwaige Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gem. §34 Abs. 1 BNatSchG in einer FFH-Vorprüfung beurteilt. Laut dieser Prüfung sind bei Umsetzung bestimmter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind (Installation insektenfreundlichen Leuchtmittel und Photovoltaikanlagen), keine erheblichen Beeinträchtigungen des o. g. FFH-Gebietes sowie der im FFH-Gebiet liegenden Biotop zu erwarten. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs. 3 BauGB). Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach hat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 29.11.2011) bereits gefasst. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

#### 9.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die Luftqualität wird im Bereich des geplanten Gewerbegebietes von den Emissionen der umliegenden Verkehrswege (L260 und A96 im Westen, Bahnlinie im Südosten) beeinträchtigt.
- Prognose bei Durchführung: Es ist mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Mitarbeiter-, Kunden und Zulieferer-Verkehr zu rechnen. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der geringen Größe und der Art der sich voraussichtlich ansiedelnden Gewerbebetriebe nicht zu erwarten (u. a. Garten- und Landschaftsbau-betrieb).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- 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.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

### 9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt in Anlehnung an das Heft "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie basierend auf der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Zusätzlich erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

- 9.2.2.1 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: siehe Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet bei der Kiesgrube' und der örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter
- 9.2.2.2 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: siehe Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 9.2.2.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Osten durch einen 10,00 m breiten Streifen mit Gehölz-Pflanzungen (im Süden) und Einsaat eines Wildblumensaums (im Norden) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
  - Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht (je Solarglasseite 4 %) reflektieren (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Flächengröße, Höhe und Beleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Minimierung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt durch Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers direkt vor Ort (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Wasser)

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.2.4 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

#### 9.2.2.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

| Eingriff                        | Auswirkungen                                                          | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                                                                                                                | Bewertung des Eingriffes |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Überbauung von Intensivgrünland | Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört. | Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Installation insektenschonender Lampen und Photovoltaikanlagen; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen (Hinweis) | Eingriff erheblich       |

#### 9.2.2.6 Schutzgut Boden

| Eingriff                     | Auswirkungen                                                                                                  | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen größtenteils verloren. | teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen | Eingriff erheblich       |

#### 9.2.2.7 Schutzgut Wasser

| Eingriff                      | Auswirkungen                                                                   | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                                                     | Bewertung des Eingriffes                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versiegelung von Bodenflächen | Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses | Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und im | Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird |

Straßenseitenraum; Verwendungsversickerungsfähiger Beläge  
vollständig unschädlich versickert.

#### 9.2.2.8 Schutzgut Klima/Luft

| Eingriff                    | Auswirkungen                      | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                                                      | Bewertung des Eingriffes                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Überbauung von Bodenflächen | Einschränkung der Kaltluftbildung | Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen; teilversiegelte Beläge (verminderte Aufheizung) | Eingriff unerheblich, da keine siedlungsrelevanten Kaltluftschneisen bebaut werden, die Pflanzungen einen thermischen Ausgleich schaffen und die von Bebauung freigehaltenen Flächen weiterhin klimatisch wirksam sein können. |

#### 9.2.2.9 Schutzgut Landschaftsbild

| Eingriff                                                                                            | Auswirkungen                                                                                                                                                  | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                            | Bewertung des Eingriffes                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bau von Gewerbehallen in gut einsehbarer (ebener) Lage zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen | Zusätzliche Baukörper mit eher landschaftsfremder Form wirken störend im ebenen, gut einsehbaren Bereich ohne unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung. | Durchgrünung der Bebauung; Baum- und Strauchpflanzungen als Eingrünung im Osten; Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft; Begrenzung der Gebäudehöhen auf 8 m bis 12 m; Einschränkungen zur Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen | Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper entstehen in einem bereits durch Verkehrswege und nahe liegende (auch gewerbl.) Bebauung vorbelasteten Bereich. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten aufgelockert und ein Teil der Fassaden abgeschirmt. |

#### 9.2.2.10 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

#### 9.2.2.11 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Überbauung des Lebensraumes "Intensivgrünland".

| Nr.          | Bestands-Biototyp (Plangebiet)                                                  | Fläche in m <sup>2</sup> | Grundwert | Biotopwert | Bilanzwert |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| 33.60        | Intensivgrünland                                                                | 24.309                   | 6         | 6          | 145.854    |
| 60.10        | Bestehendes Gebäude                                                             | 270                      | 1         | 1          | 270        |
| 60.22, 60.23 | Befestigte Freiflächen rund um das Gebäude                                      | 1.625                    | 2         | 2          | 3.250      |
| 60.21        | Straße (L 260)                                                                  | 1.516                    | 1         | 1          | 1.516      |
| 33.70, 60.50 | Straßenböschungen                                                               | 437                      | 4         | 4          | 1.748      |
| 60.21        | Feldweg im Nordwesten (größtenteils asphaltiert)                                | 270                      | 1         | 1          | 270        |
| 45.30a       | Bestehende Bäume entlang der L 260, 7 St.,<br>Stammdurchmesser im Schnitt 94 cm | 658                      | 8         | 8          | 5.264      |
|              | Summe Bestand                                                                   | 28.427                   |           |            | 158.172    |

| Nr.          | Planung-Biototyp (Plangebiet)                                                                                                                                                                            | Fläche in m <sup>2</sup> | Grundwert | Biotopwert | Bilanzwert |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| 60.10, 60.21 | überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GE)<br>(80 % des GE, da GRZ zw. 0,60 und 0,80)                                                                                                                 | 19.055                   | 1         | 1          | 19.055     |
| 60.50        | nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil des GE,<br>abzgl. der Fläche für die Baum-Strauch-Hecke)                                                                                                     | 3.067                    | 4         | 4          | 12.304     |
| 60.21        | Straße (L 260 plus neue Erschließungsstraße)                                                                                                                                                             | 3.634                    | 1         | 1          | 3.634      |
| 33.70, 60.50 | Straßenbegleitgrün                                                                                                                                                                                       | 974                      | 4         | 4          | 3.896      |
| 41.22        | Baum-Strauch-Hecke im Osten                                                                                                                                                                              | 710                      | 14        | 14         | 9.940      |
| 35.43        | Wildblumensaum (sonstige Hochstaudenflur)                                                                                                                                                                | 978                      | 16        | 16         | 15.648     |
| 45.30a       | Einzelbaum im Straßenraum (geringwertiger Bio-<br>typ), Neupflanzung, 1 St., prognostizierter<br>Stamm-Umfang nach 25 Jahren 77 cm                                                                       | 77                       | 8         | 8          | 616        |
| 45.30a       | Bäume auf den privaten Baugrundstücken (ge-<br>ringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 14 St. (25<br>abzgl. d. 11 planzeichnerisch festgesetzten), prog-<br>nostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 77 cm | 1.078                    | 8         | 8          | 8.624      |
|              | Summe Planung                                                                                                                                                                                            | 28.427                   |           |            | 73.717     |
|              | Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                                                                                                                                 |                          |           |            | 73.717     |
|              | Summe Bestand                                                                                                                                                                                            |                          |           |            | 158.172    |
|              | Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)                                                                                                                                                          |                          |           |            | -84.455    |

9.2.2.12 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 84.455 Wertpunkten.

9.2.2.13 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden (Intensivgrünland). Diese Eingriffe sind auszugleichen. Der er-

forderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung "8" – keine hohen oder sehr hohen Bewertungen). Die Bewertungsstufe der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

- 9.2.2.14 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

| Teilfläche                | Fläche in m <sup>2</sup> | Bewertungsklassen<br>für die Bodenfunktionen | Wertstufe (Gesamtbeurteilung der Böden) | Ökopunkte pro m <sup>2</sup> | Ökopunkte bezogen auf die Fläche |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| neu versiegelbare Flächen | 19.545                   | 3-3-2                                        | 2,666                                   | 10,66                        | 208.350                          |
| <b>Summe</b>              | <b>19.545</b>            |                                              |                                         |                              | <b>208.350</b>                   |

- 9.2.2.15 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 208.350 Ökopunkten. Für das geplante Baugebiet "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" sind Minimierungsmaßnahmen auf Grundlage des Baustellen- und Bodenmanagementkonzepts festgelegt

worden (bodenkundliche Aufnahme vor Ort inklusive Auswertung und Darlegung der Ergebnisse in einem Gutachten, Massenbilanzierung der Baumaßnahme einschließlich der Stoffströme innerhalb des Plangebietes und die externe Verwertung sowie Darstellung der Maßnahmen zum Bodenschutz). In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg können die dabei erbrachten Leistungen (Bodenmanagementkonzept) als Minimierungsmaßnahme zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs mit 11.600 Ökopunkten angerechnet werden. Demzufolge reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 196.750 Ökopunkte.

- 9.2.2.16 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.17 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.18 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.19 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 9.2.2.20 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Schutzgut Boden: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf zwei externen Flächen nördlich des Hauptortes Aichstetten ausgeglichen. Bei der ersten der beiden Flächen (Teil der Fl.-Nr. 1034 der Gemarkung Aichstetten) handelt es sich um eine bereits mit Ausgleichsmaßnahmen überplante Acker- und Wiesenfläche westlich der Straße nach Langenwand. Die Fläche liegt gemäß den aktuellen Daten der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg in einem Lebensraum der Priorität I für die Feldlerche (mehrere aktuelle Brutvorkommen in der unmittelbaren Nähe). Der nördliche Teil der Fläche ist dem Bebauungsplan "Am Rieder Weg 2" als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Der südliche Teil wird zum teilweisen Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes verwendet. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
  - Um den Nährstoffgehalt des Bodens zu reduzieren, soll der angestrebten extensiven Grünlandnutzung eine drei- bis fünfjährige Aushagerungsphase vorausgehen. Hierzu ist im bisher als Acker genutzten Bereich eine Saatgutmischung aus vorwiegend niedrigwüchsigen Gräsern und Kräutern einzusäen. Sowohl diese Einsaatfläche als auch die bisher schon als Grünland genutzte Fläche sind bei Verzicht auf Düngung vier- bis fünfmal pro Jahr mit Abtransport des Mähguts zu mähen. Der letzte Schnitt soll hierbei spätestens Mitte August erfolgen, damit im nächsten Frühjahr noch Altgrasbestände für die Feldlerche vorhanden sind. Vor einer Mahd im Zeitraum von April bis Ende Mai ist durch zweimalige Bestandserfassung im Abstand von mindestens einer Woche durch einen fachkundigen Biologen zu prüfen, ob die Feldlerche auf der Fläche brütet. Falls dies der Fall ist, ist die Mahd zu unterlassen oder auf diejenige Teilflä-

che zu beschränken, auf der sich kein Brutvorkommen befindet (sofern diese Teilfläche ermittelt werden kann).

- Im Anschluss an die Aushagerungsphase wird durch Schnittreduktion die Entwicklung einer artenreicheren Fettwiese angestrebt. Zur Förderung des Blütenreichtums ist hierzu eine Nachsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung gebietseigener Herkunft (Mischung Fettwiese) vorzunehmen. Das Grünland soll zweimal pro Jahr (Schnittzeitpunkt Mitte Juni bis Ende August) gemäht und nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Auf die Pflanzung von Baum- oder Strauchgruppen wird bewusst verzichtet, um keine die Bodenbrüter störenden Vertikalstrukturen zu schaffen.

Die zweite Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1063 der Gemarkung Aichstetten) befindet sich gut 1 km nördlich von Aichstetten beim Regenüberlaufbecken. Sie grenzt unmittelbar östlich an die Aitrach an (Teil des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried", Nr.8026-341, sowie des gemäß §32 NatSchG BW kartierten Biotopes "Gehölzsäume an der Aitrach", Nr.1-8026-436-0079). Die Fläche wurde im November 2011 mit dem ehrenamtlichen Naturschutzbeauftragten besichtigt und aus naturschutzfachlicher Sicht für eine Aufwertung als sehr geeignet bewertet, da hier neben einer Extensivierung auch Gewässerentwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Die Gemeinde hat nun nach längeren Verhandlungen die Zusage, einen Teil der Fläche erwerben zu können. Folgende Maßnahmen sind auf der zugeordneten Teilfläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Das Grünland wird zur Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese dauerhaft gesichert und ausgehagert. Hierzu ist die Wiese zweimal jährlich mit Entfernung des Mähguts zu mähen (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni). Auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten, um den Stoffeintrag in die Fläche zu reduzieren.
- Zur Förderung des floristischen Artenreichtums soll nach einigen Jahren der Aushagerung entweder Mähgut von geeigneten Spenderflächen übertragen oder eine autochthone Feuchtwiesenmischung eingesät werden (mit typischen Arten des frischen (Bärwurz, Flockenblume, Glockenblume, Pippau, Rotklee, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke) bis feuchten (Bach-Nelkenwurz, Wiesen-Knöterich, Wiesen-Schaumkraut) Grünlandes, z.B. Saatgutmischung "Feuchtwiese" von der Rieger-Hofmann GmbH). Hierfür sollte im Herbst nach der zweiten Mahd die bestehende Grasnarbe aufgekratzt und das Mäh- oder Saatgut aufgebracht werden.
- Im Randbereich des Gewässer begleitenden Gehölzsaumes ist die Entwicklung einer standortgerechten Hochstaudenflur zu fördern. Hierzu ist eine herbstliche Mahd etwa alle 3-5 Jahre

vorzunehmen.

- 9.2.2.21 Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

| Nr.                                                                                                                                             | Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche) | Fläche in m <sup>2</sup> | Grundwert | Biotopwert | Bilanzwert |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| Ausgleichsfläche 1 (Acker- und Wiesenfläche nördlich des Baugebietes "Am Rieder Weg 2", mittlerer Teil der Fl.-Nr. 1034, Gemarkung Aichstetten) |                                      |                          |           |            |            |
| 33.60                                                                                                                                           | Intensivgrünland                     | 6.874                    | 6         | 6          | 41.244     |
| 37.11                                                                                                                                           | Acker                                | 19.996                   | 4         | 4          | 79.984     |
| Ausgleichsfläche 2 (Wiese beim Regenüberlaufbecken nördlich Aichstetten, Teil der Fl.-Nr. 1063, Gemarkung Aichstetten)                          |                                      |                          |           |            |            |
| 33.60                                                                                                                                           | Intensivgrünland                     | 7.200                    | 6         | 6          | 43.200     |
|                                                                                                                                                 | Summe Planung                        | 34.070                   |           |            | 164.428    |

| Nr.                                                                                                                                             | Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)             | Fläche in m <sup>2</sup> | Grundwert | Biotopwert | Bilanzwert |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| Ausgleichsfläche 1 (Acker- und Wiesenfläche nördlich des Baugebietes "Am Rieder Weg 2", mittlerer Teil der Fl.-Nr. 1034, Gemarkung Aichstetten) |                                                 |                          |           |            |            |
| 33.41                                                                                                                                           | Fettwiese mittlerer Standorte, extensiv genutzt | 26.870                   | 13        | 13         | 349.310    |
| Ausgleichsfläche 2 (Wiese beim Regenüberlaufbecken nördlich Aichstetten, Teil der Fl.-Nr. 1063, Gemarkung Aichstetten)                          |                                                 |                          |           |            |            |
| 33.41                                                                                                                                           | Fettwiese mittlerer Standorte, extensiv genutzt | 6.700                    | 13        | 13         | 87.100     |
| 35.42                                                                                                                                           | Gewässer begleitende Hochstaudenflur            | 500                      | 19        | 19         | 9.500      |
|                                                                                                                                                 | Summe Planung                                   | 34.070                   |           |            | 445.910    |

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Summe Planung Ausgleichsmaßnahme                              | 445.910   |
| Summe Bestand                                                 | 164.428   |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) | + 281.482 |

- 9.2.2.22 Die Maßnahmen erzielen eine Aufwertung um insgesamt 281.482 Wertpunkte. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Die o.g. Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden wie folgt:

Der Verlust des Intensivgrünlandes wird durch die Extensivierung (Vorgaben in Bezug auf Mahd sowie Düngung) von Intensivgrünland sowie durch die Umwandlung von Acker in eine Fettwiese ausgeglichen. Die Nutzungsänderung und Extensivierung wertet die erste Ausgleichsfläche auch als potenziellen Lebensraum für die Feldlerche auf, die gemäß der aktuellen Zielartenkartierung des Landkreises in unmittelbarer Nachbarschaft (nördlich und westlich) bereits Brutvorkommen hat. Durch den Verzicht auf Vertikalstrukturen in der Umgebung (z.B. Baumpflanzungen) wird die erste Ausgleichsfläche in Bezug auf eine Besiedelung durch Feldlerchen zusätzlich optimiert. Die im Bereich der zweiten Ausgleichsfläche vorgesehene Extensivierung kommt darüber hinaus dem Gewässer (Aitrach) zugute, da der Stoffeintrag verringert und das Potenzial für eine naturnähere Entwicklung erhöht wird.

Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge der Versiegelung wird durch die Extensivierungen (verminderter Nährstoffeintrag in den Boden und die geringere Verdichtungsgefahr durch seltenere Befahrung) zumindest teilweise ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf für den Boden wird schutzgutübergreifend erbracht (siehe unten stehende Tabelle).

- 9.2.2.23 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für diese beiden Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

| Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen                                                                                | Ökopunkte |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume                                                                        | – 84.455  |
| Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (abzüglich der für das Bodenmanagementkonzept anrechenbaren Ökopunkte)                 | – 196.750 |
| Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 1034 (bisher nicht einem Eingriff zugeordnete Teilfläche) | + 228.082 |
| Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 1063 (Teilfläche)                                         | + 53.400  |
| Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)                                               | + 277     |

- 9.2.2.24 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

- 9.2.2.25 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

- 9.2.2.26 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

- 9.2.2.27 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich dazu schließt die Gemeinde mit dem Landratsamt Ravensburg (Untere Naturschutzbehörde) einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen ab.

### **9.2.3     Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

9.2.3.1     Standortalternativen: Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Gewerbegebiet erscheint der überplante Bereich auf Grund der Nähe zu den südlich gelegenen, gewerblichen Nutzungen im Bereich des Shell-Tanklagers und des Autohofes sowie der direkten Lage an der L260 mit Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe besonders geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte lassen sich vollständig ausräumen.

9.2.3.2     Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese unterschieden sich zum einen im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße sowie in der Gestaltung des östlichen Plangebietes (Breite der zu bepflanzenden Fläche; Abstand der Bebauung von der Böschung im Osten; Wall oder nicht). Bei der gewählten Alternative wurde das östliche Plangebiet so gestaltet, dass einerseits in diesem Bereich eine Abschirmung und Eingrünung umgesetzt werden kann, andererseits dadurch nicht zuviel gewerbliche Baufläche verloren geht.

### **9.3         Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

#### **9.3.1     Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**

9.3.1.1     Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2     Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg und "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" (Heft 23) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

9.3.1.3     Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011) sowie in Anlehnung an das Heft "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

9.3.1.4     Zu dem Projekt fand am 12.09.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz, Bodenschutz/Altlasten, Grundwasserschutz und Kommunales Abwasser sowie die Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ravensburg eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 04.10.2011).

- 9.3.1.5 Es liegt eine FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 20.10.2011 vor.
- 9.3.1.6 Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 06.06.2012 vor.
- 9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr.3a Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):**
- 9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr.3b Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, §4c BauGB):**
- 9.3.3.1 Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aichstetten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gewerbegebietsflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll in fünfjährigem Turnus eine Kontrolle der Ausgleichsfläche erfolgen, bis das festgelegte Entwicklungsziel erreicht ist. Danach kann die Überprüfung in längeren Zeitabständen durchgeführt werden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grünflächen sich entsprechend der Zielvorgaben entwickelt haben, ob die privaten Bauherren die für ihre Grundstücke geltenden Pflanzgebote erfüllt haben und ob in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem südöstlich liegenden FFH-Gebiet aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.
- 9.3.4 Zusammenfassung (Nr.3c Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):**
- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,60 und 0,80.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,84 ha.
- 9.3.4.3 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Aitrachtal". Etwa 250 m weiter östlich befinden sich das FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" sowie gem. §32 NatSchG BW kartierte Biotope. Im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung wurde gem. §34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes sind demnach nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. §34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- 9.3.4.4 Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Shell-Tanklager am Dienstleistungszentrum Alt-

mannshofen und dem südlichen Ortsrand von Altmannshofen. Es grenzt unmittelbar östlich an die Landesstraße L260 an. Etwa 200 m weiter westlich verläuft die Bundesautobahn A96 und etwa 50 m südöstlich die Bahnlinie "Lindau (B)-Memmingen". Im Nordosten grenzt tiefer gelegene Wohnbebauung an (ehemalige Kiesgrube), südlich und nördlich sowie westlich der L260 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland). Das Plangebiet selbst wird ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Zudem befindet sich hier ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude (heute gewerbliches Lager). Das Plangebiet hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung ohne direkte Anbindung an den Ortsteil Altmannshofen, Zersiedelung) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die intensive landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Hallen in Richtung Osten durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Installation einer insektenschonenden Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten; Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten; Vorschriften zur Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetalhaltiger Oberflächen.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" sowie in Anlehnung an das Heft "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden auf zwei externen Ausgleichsflächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 1034 und 1063 der Gemarkung Aichstetten) umgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: Entwicklung von Extensivgrünland sowie zusätzlich auf Fl.-Nr. 1063: Entwicklung einer Gewässer begleitenden Hochstaudenflur. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 281.205 Ökopunkte und kann vollständig abgedeckt werden.

**10.1 Örtliche Bauvorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes, sowohl der unmittelbaren Anwohner als auch der landschaftsästhetischen Situation und der Lage zum FFH-Gebiet, zu vermeiden. Die Werbeanlagen sollen zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen ist dabei zu wahren.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzung als Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**11.2 Erschließungsrelevante Daten****11.2.1 Kennwerte**

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,84 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche                               | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als GE                                | 2,38         | 83,8 %                     |
| Öffentliche Verkehrsflächen (mit Begleitflächen) | 0,31         | 10,9 %                     |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand L 260)      | 0,15         | 5,3 %                      |

## 11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalsystem
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Aichstetten
- 11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

|                                           |          |                  |
|-------------------------------------------|----------|------------------|
| Straßenbau einschl. Abbiegespur           | €        | 225.500,-        |
| Ablösesumme für die Abbiegespur           |          | 40.000,-         |
| Wasserleitung                             |          | 73.600,-         |
| Schmutzwasserkanalisation                 | €        | 81.500,-         |
| Externe Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen) | €        | 20.000,-         |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>€</b> | <b>440.600,-</b> |

- 11.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 28.03.2012 fanden die Anregungen des Erschließungsplaners zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wie folgt Berücksichtigung.
  - Aufnahme der Festsetzung eines Leitungsrechtes im südwestlichen sowie östlichen Plangebiet
  - Anpassung der Festsetzungen im Bereich des aufzunehmenden östlichen Leitungsrechts (Baugrenze, Fläche ohne bauliche Anlagen/Einrichtungen 3, Pflanzungen 1 und 2)
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.08.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.08.2012 enthalten):

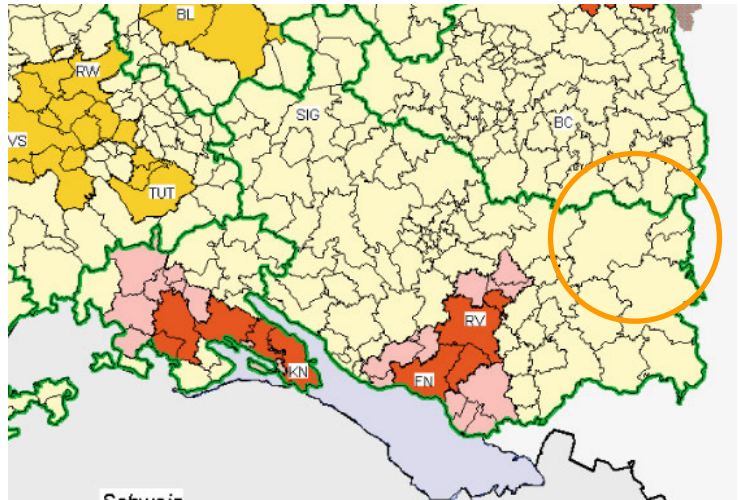
- Ausschluss der Nutzungen gem. §8 Abs.2 Nr.4 BauNVO sowie von Nutzungen, die einem schutzbedürftigen Gebiet im Sinne des §50 BImSchG vorbehalten sind in den Gewerbegebieten 1 und 2
- Änderung der Festsetzung zu Emissionskontingenten
- Änderung der Festsetzung zur Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie redaktionelle Änderung der Festsetzung zur Höhe von Werbeanlagen
- Aufnahme einer Festsetzung zur offenen Bauweise im Bereich des Gewerbegebietes 2
- Vergrößerung der Sichtfelder auf eine Annäherungssicht von 10,00 m
- Redaktionelle Streichung der Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitflächen
- Vergrößerung der Pflanzung 2 in Richtung Süden bei flächengleicher Verkleinerung der Pflanzung 1 in der Planzeichnung und Anpassung der Flächenbilanzierung im Umweltbericht
- Herausnahme der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Streichung der zweiten Ausgleichsfläche (Teil von Fl.-Nr. 250/1) und Aufnahme einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1063 als zweite externe Ausgleichsfläche; Änderung und Ergänzung der Eingriffs-/Ausgleichsabarbeitung im Umweltbericht
- Aufnahme zusätzlicher Hinweise zu Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereiches, Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Werbeanlagen entlang der L260 sowie Hinweise der Deutschen Bahn
- Aufnahme eines eigenständigen Hinweises zu Denkmalschutz
- Ergänzung der Hinweise zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz und zu Brandschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung ei-

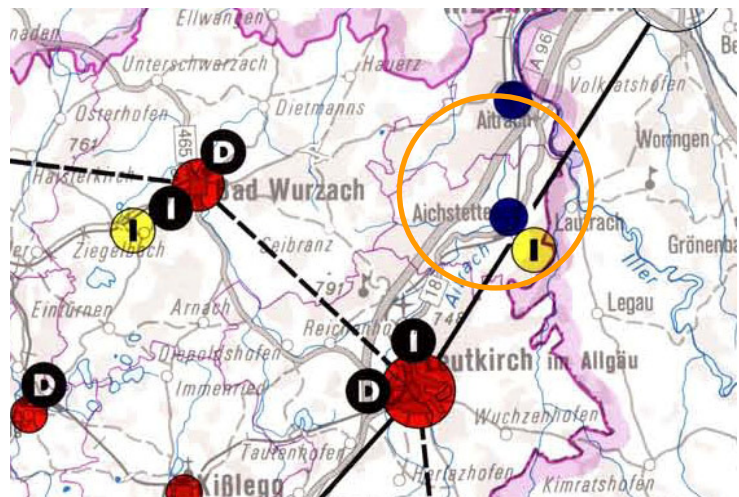
ne vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.10.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.10.2012 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

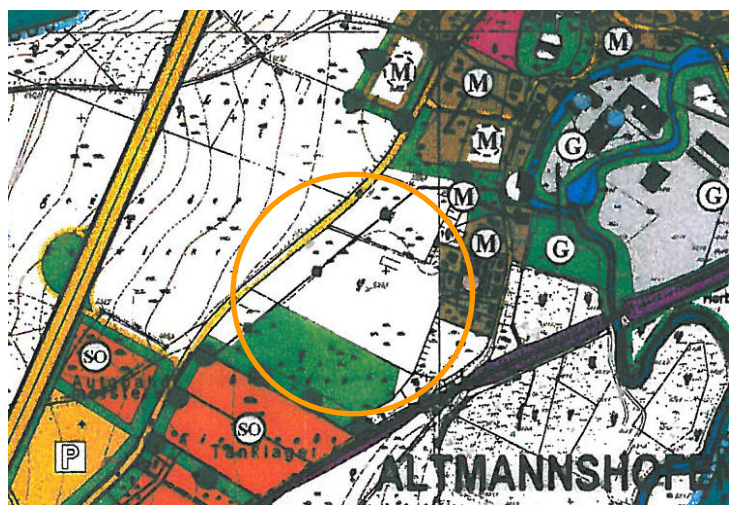
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung" sowie als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. im Osten als gemischte Baufläche (M)



Blick von Westen über den nördlichen Planbereich; im Hintergrund das bestehende landwirtschaftliche Gebäude



Blick von Norden über den westlichen Teilbereich des Plangebietes. Im Hintergrund das südlich gelegene, bestehende Großtanklager, rechts die L260.



Blick von Südwesten über den westlichen Planbereich. Links die L260, am Bildrand rechts das bestehende Gebäude.



Blick von Südwesten über das Planungsgebiet. Im Hintergrund das bestehende Gebäude, sowie die östlich angrenzende, tiefer liegende Bebauung.



Blick von Osten über den südlichen Planungsbe-  
reich; im Bild die land-  
wirtschaftliche Lagerhalle



Blick von Westen auf die  
tiefer liegende Bebauung  
"Am Höhberg".



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.09.2011. Der Beschluss wurde am 23.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 sowie am 11.01.2012 statt (gemäß §3 Absatz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.04.2012 bis 18.05.2012 (Billigungsbeschluss vom 28.03.2012; Entwurfsfassung vom 28.03.2012; Bekanntmachung am 05.04.2012) sowie in der Zeit vom 10.09.2012 bis 24.09.2012 (Billigungsbeschluss vom 29.08.2012; Entwurfsfassung vom 28.08.2012; Bekanntmachung am 31.08.2012) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. §4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.09.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gemäß §4 Absatz 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gemäß §4 Absatz 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.04.2012 (Entwurfsfassung vom 28.03.2012; Billigungsbeschluss vom 28.03.2012) sowie mit Schreiben vom 31.08.2012 (Entwurfsfassung vom 28.08.2012; Billigungsbeschluss vom 29.08.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

#### **14.4 Satzungsbeschluss (gem. §10 Abs.1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2012 über die Entwurfsfassung vom 09.10.2012.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

#### **14.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 09.10.2012 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.10.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

#### **14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. §10 Abs.3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

#### **14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. §10 Abs.4 BauGB)**

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei der Kiesgrube" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aichstetten, den .....

.....

(Dietmar Lohmiller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.03.2012  
Plan geändert am: 28.03.2012  
Plan geändert am: 28.08.2012  
Plan geändert am: 09.10.2012

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.