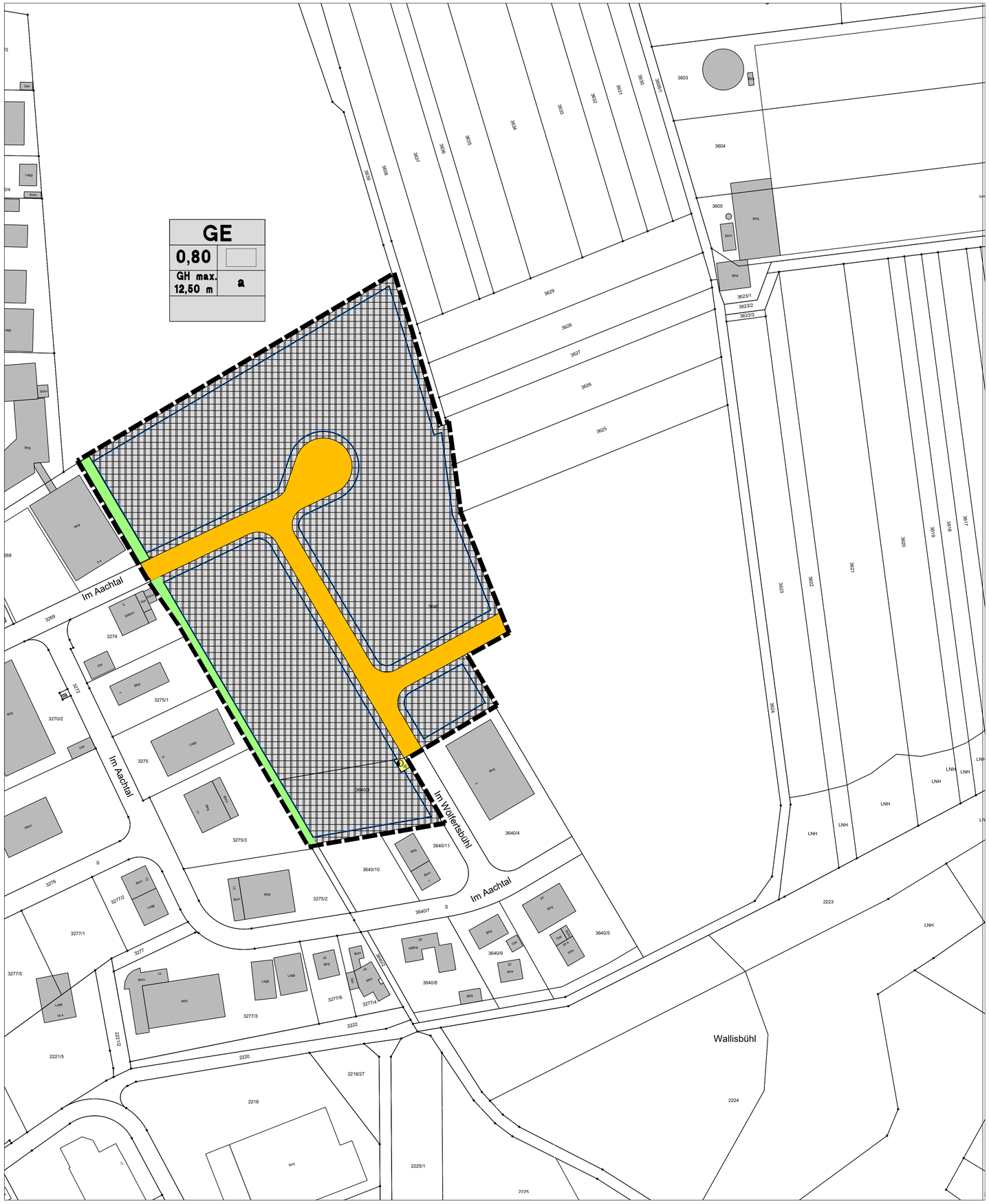


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.3. Gewerbliche Bauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität, hier: Strom-Umspannstation

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung (GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
a	Bauweise a = abweichende Bauweise
	Gebäudehöhe

Zweckverband Gewerbegebiet Aachtal
Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Aachtal - 2. Erweiterung´

Aufgestellt
Nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss der Verbandsversammlung vom .....
ortsübliche Bekanntmachung am .....

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der TÖB
nach § 3 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss der Verbandsversammlung vom .....
in der Zeit vom ..... bis .....
ortsübliche Bekanntmachung am .....

Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss am .....

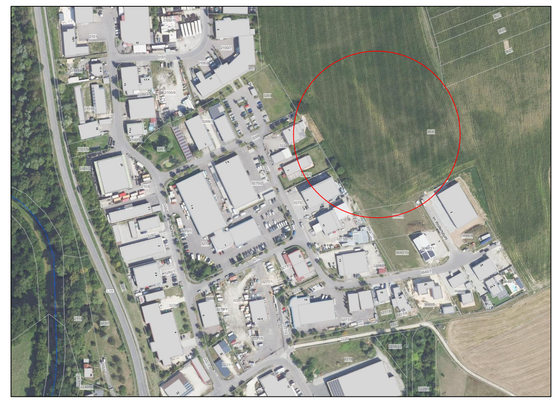
Öffentlich ausgelegen
nach § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom ..... bis .....
ortsübliche Bekanntmachung am .....

Als Satzung beschlossen
nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am .....

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbandes Gewerbegebiet Aachtal übereinstimmt.

Stadt Aach, den .....
.....
Verbandsvorsitzender

Inkrafttreten
nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom .....



Planvorhaben:
Bebauungsplan `Gewerbegebiet Aachtal - 2. Erweiterung´

Planungsträger:
Zweckverband Gewerbegebiet Aachtal
Stadt Aach / Gemeinde Volkertshausen

Plan:
Rechtsplan - Vorentwurf

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Stand:	Format:	Maßstab:
		18.06.2026	A1	1:500

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitektur, Stadt–, und Umweltplanung
Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044

Vorbereitender Umweltbericht (VUB)

zum Bebauungs-Plan „Gewerbegebiet Aachtal“
Zweckverband Gewerbegebiet Aachtal

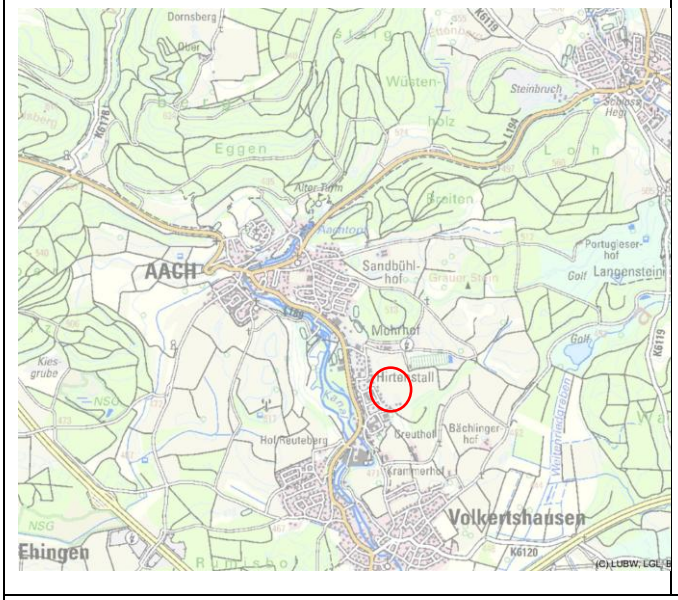
☒ B-Plan bzw. Änderung nach § 30 BauGB	☐ B-Plan nach § 13a BauGB		☐ B-Plan nach § 13 BauGB	☐ Satzung nach § 34 BauGB

Prüfung der Vorgaben zum Umweltschutz nach § 1a BauGB, Darstellung der Inhalte der Umweltprüfung und Prüfung der Umweltbelange nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c

(Quellennachweis: Vorlage „Vorbereitender Umweltbericht (VUB)“ der Stadt Friedrichshafen/ Umweltabteilung im Amt für Stadtplanung und Umwelt)

Bei Verfahren nach § 13 BauGB sowie § 13a BauGB dient der VUB als Vorprüfung sowie als Begründung dafür, dass kein umfangreicher Umweltbericht erforderlich ist. Er prüft die Betroffenheit der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgütern (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser oder Klima). Für Verfahren nach § 13a BauGB prüft der VUB zusätzlich die Betroffenheit des strengen europäischen und nationalen Arten- und Biotopschutzes und der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB und §§ 13-18 BNatSchG).

Lage TK 25/Stadtplan



Lage Luftbild

Zusammenfassung

Die vorgesehene Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Aach und Volkertshausen führt insbesondere mit Blick auf die Schutzgüter „Boden“ und „Flora/Fauna“ zu erheblichen Eingriffen. Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz finden derzeit statt. Ein vollständiger Umweltbericht mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Fachliche Bearbeitung:

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
Bearbeitung:
Hannah Deierling, Dipl.-Geogr.

Inhaltsverzeichnis

Vorbereitender Umweltbericht (VUB)....1

Zielsetzung der städtebaulichen Planung....3

Beschreibung der Planung....3

Übergeordnete Planungen und Konzepte....5

Schutzgebiete....7

Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen....11

Wirkfaktoren der Planung....15

Auswirkungen der Planung....17

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen....19

Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen....19

Zielsetzung der städtebaulichen Planung

Das zwischen der Stadt Aach und der Gemeinde Volkertshausen gelegene Gewerbegebiet `Im Aachtal´ ist der zentrale Gewerbestandort der beiden Kommunen. Die Flächen sind mittlerweile fast vollständig belegt, es liegen mehrere konkrete Anfragen und Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe vor, die derzeit nicht berücksichtigt werden können. So hat beispielsweise ein bereits im bestehenden Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen für Medizintechnik das im Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung´ gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 3640/3 erworben und benötigt zudem eine angrenzende, im vorliegenden Geltungsbereich gelegene Fläche, um sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln zu können.

Die vorliegende Planung trägt damit zur Standortsicherung ansässiger Firmen bei.

Begründung zum Standort (Alternativenprüfung)

Die Stadt Aach und die Gemeinde Volkertshausen verfügen aktuell über keine verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Auch das Gewerbegebiet „Aachtal“ ist, abgesehen von einer einzelnen bereits reservierten Fläche, vollständig ausgelastet. Als Alternative zur vorgesehenen Planung käme daher lediglich ein Verzicht auf die Maßnahme, also die sogenannte „Null-Lösung“, in Betracht. Dies hätte zur Folge, dass ansässigen Betrieben keine Entwicklungsperspektiven eröffnet würden. Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Ausweisung neuer Gewerbeflächen an einem anderen Standort. Damit wäre jedoch voraussichtlich die Schaffung zusätzlicher Erschließungsflächen verbunden, was zu einem höheren Flächenverbrauch führen würde.

Der vorgesehene Geltungsbereich ermöglicht hingegen die Nutzung bereits bestehender Straßen und Infrastruktureinrichtungen. Auf diese Weise leistet die Planung einen Beitrag zu einem sparsamen und effizienten Umgang mit Grund und Boden.

Beschreibung der Planung

Inhalte des B-Plans

Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO mit öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße), Flächen für Versorgungsanlagen: Umspannstation.

GRZ = 0,8

Maximale Gebäudehöhe = 12,50 m

Abweichende Bauweise

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Fläche von rund 2,995 ha ein. Davon entfallen etwa 0,33 ha auf die erforderlichen Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße mit Wendehammer). Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sind rund 2,58 ha groß. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Erschließung

Die Erschließung der neu entstehenden Gewerbeflächen erfolgt über eine Erschließungsstraße, die die westlich gelegene Straße ‚Im Aachtal‘ und die südlich gelegene Straße ‚Im Wölfertsbühl‘ miteinander verbindet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wendehammer.

Grünflächen, Maßnahmen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Klimaanpassung

Pflanzgebote für Bäume innerhalb des Plangebietes. Ausweisung öffentlicher Grünflächen zur Eingrünung.

Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz

Vermeidung von Immissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser, Regenerative Energien

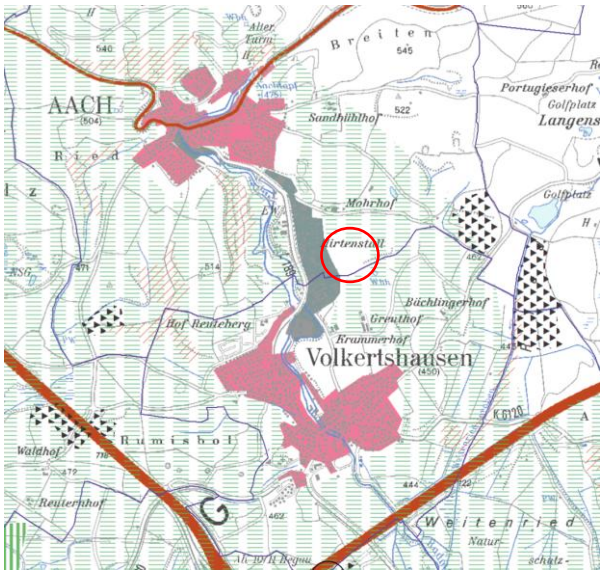
Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen im Plangebiet ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Retentions- und Versickerungsmulden abgeleitet.

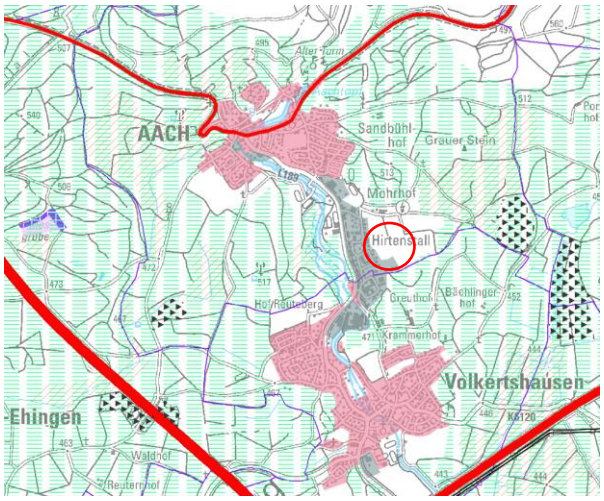
Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Holz - ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung mit Silofahrzeugen gewährleistet.

Übergeordnete Planungen und Konzepte

Regionalplan



Im Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee liegt das Plangebiet außerhalb des dargestellten regionalen Grünzugs und schließt an eine als ‚Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe‘ an.

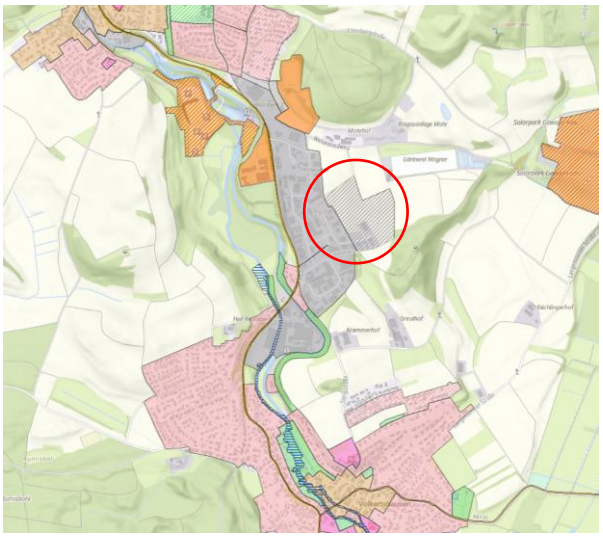


Dies trifft auch für die derzeit laufende Regionalplan-Fortschreibung zu. Darin wurde der das Plangebiet umgebende Grünzug verkleinert.

Betroffenheit durch Planung:	☒ nein	☐ ja,	Zielabweichungsverfahren erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Oberer Raumordnungs-behörde (Referat 21)

Übergeordnete Planungen und Konzepte

Flächennutzungsplan



Das Plangebiet grenzt im Flächennutzungsplan unmittelbar an eine gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet `Im Aachtal´) an und ist bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Änderung FNP erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit GVV und Landratsamt

Bestehender B-Plan

Im Westen grenzt der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan `Im Aachtal´ an das Plangebiet an. Südlich befindet sich der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan `Im Aachtal – 1. Erweiterung´. Bei beiden Flächen handelt es sich um Gewerbegebiete.

Hochwasserrisikomanagement (Hochwassergefahrenkarte)

Das Plangebiet ist nicht von Hochwasser betroffen. Überflutungsflächen der Radolfzeller Aach befinden sich etwa 300 m westlich des Plangebietes.

Retentionsausgleich erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Übergeordnete Planungen und Konzepte

Biotopverbund (§ 22 NatSchG BW)

Fachplan landesweiter Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotopverbundstrukturen. Große Kern- und Suchräume für feuchte und mittlere Standorte befinden sich deutlich außerhalb des Plangebietes und der Ortslage von Aach. Negative Auswirkungen der Planung auf Vernetzungsstrukturen sind damit nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Biotopverbund erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 0

☐ Ergänzung zu **Kapitel** 0 auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

Schutzgebiete

NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH- Schutzgebiete)

Etwa 250 m westlich des Plangebietes im Bereich der Aue der Radolfzeller Aach befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8218341 „Westlicher Hegau“. Aufgrund der Entfernung und dem zwischenliegenden Gewerbegebiet `Im Aachtal´ ist nicht von negativen Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet auszugehen.

FFH-Vorprüfung (nach Formblatt MLR) erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde)

Schutzgebiete

FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt Bodenseekreis (Untere Naturschutzbehörde)

Managementplan (MAP) vorhanden: ☒ nein ☐ ja ☐ in Bearbeitung

ggf. Abbildung aus MAP einfügen	

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

	Innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Vereinbarkeit mit der NSG-VO prüfen: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Genehmigungsbehörde (Obere Naturschutzbehörde, Ref. 56, RP Tübingen)

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Vereinbarkeit mit der LSG-VO prüfen: ☒ nein ☐ ja ➔
evtl. Erfordernis einer Erlaubnis / Befreiung nach § 67 BNatSchG / LSG-VO-Änderung notwendig:
☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturdenkmale. Westlich im Bereich der Aue der Radolfzeller Aach befindet sich das flächige Naturdenkmal Nr. 83350010005 `Au´.

Vereinbarkeit mit der (F)ND-VO prüfen: ☒ nein ☐ ja ➔
evtl. Ausnahme oder Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig ? ☐ nein ☐ ja ☐ zu klären mit BSU-Umwelt

Schutzgebiete

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Etwa 100 m südöstlich des Plangebietes ist das geschützte Biotop Nr. 181193350506 `Tümpel nördl. Wolfertsbühl´ kartiert. Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes sowie der bereits vorhandenen Gewerbebebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf das geschützte Biotop hat.

Weitere geschützte Biotope befinden sich in einer Entfernung von mindestens 250 – 300 m zum Plangebiet und sind durch die Planung nicht betroffen.

Vereinbarkeit mit Verboten aus § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 LNatSchG prüfen:
☒ nein ☐ ja ➔ evtl. Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG notwendig ? ☐ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde)

Erholungswald, Waldrefugien, Habitatbaumgruppen (§§ 32, 33 LWaldG; Alt- und Totholzkonzept Forst BW 2010 i.V.m. §§ 38(2),44 BNatSchG)

Abbildung einfügen	Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen.

Vereinbarkeit mit Verordnungen prüfen: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit dem Kreisforstamt

Schutzwald (Boden-, Biotopschutzw. mit Waldbiotopen, Schutzwald geg. schädliche Umweltwirkungen) (§§ 29, 30, 30a, 31 LWaldG)

Abbildung einfügen	Nicht betroffen

Vereinbarkeit mit Verordnungen prüfen: ☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit dem Kreisforstamt

Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG, § 24 WG)

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 335.068 `WSG TB Wiechser Steig, Volkertshausen´ sowie in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Nr. 335.063 `WSG TB Hintenaus, Leimgrube, Bei d. Mühle, Beuren a.d.A.´.

Vereinbarkeit mit der WSG-VO prüfen: ☐ nein ☒ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Untere Wasserbehörde)

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 0

☐ Ergänzung zu **Kapitel** 0 auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Stadt Aach und der Gemeinde Volkertshausen und schließt an bereits bestehende Gewerbeflächen an. Es wird im Bestand intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist durch die angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes `Im Aachtal´ bereits vorbelastet. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wanderwege oder sonstige Einrichtungen, die der Naherholung dienen.

Kampfmittel bekannt ? ☒ nein ☐ ja:

Kampfmittelerkundung erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Lärmbelastung vorhanden ? ☒ nein ☐ ja ➔ dB (A) Tag: dB (A) Nacht:
Schallschutzgutachten erforderlich ? ☒ nein ☐ ja ☐ mit BSU-Umwelt klären

Weitere Vorbelastungen (z.B. Feinstaub, Richtfunk): nicht bekannt

Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Fläche von rund 2,99 ha ein. Davon entfallen etwa 0,33 ha auf die erforderlichen Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße mit Wendehammer). Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sind rund 2,58 ha groß. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Vorbelastungen: westlich und südlich vorhandenes Gewerbegebiet `Im Aachtal´

Boden

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker (Mais) genutzt. Die Böden sind als Auftragsboden aus Auftragsmaterial kartiert (U163) kartiert.

Funktionserfüllung und Bewertungsklasse:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☒ gering (1)	☒ mittel (2)	☐ hoch (3)	☐ sehr hoch (4)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	☐ gering (1)	☒ mittel (2)	☐ hoch (3)	☐ sehr hoch (4)
Filter und Puffer für Schadstoffe	☐ gering (1)	☒ mittel (2)	☒ hoch (3)	☐ sehr hoch (4)
Sonderstandort naturnahe Vegetation	☒ keine Bewertung			☐ sehr hoch (4)

Gesamtbewertung: 2,00

Versiegelte Fläche ☐ keine Funktionserfüllung (0) - bereichsweise

Wald (keine Bewertung vorliegend) ☐

Altlasten bekannt ? ☐ nein ☒ ja: Ehem. Kiesgrube Bihler Volkertshausen (Altablagerung)

☐ aktuelle Auskunft beim LRA einholen (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Altlastenerkundung erforderlich ?
☐ nein ☐ ja ☒ mit dem LRA klären (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Untersuchung Oberboden erforderlich ?
☐ nein ☐ ja ☒ mit dem LRA klären (Amt für Wasser- und Bodenschutz)

Weitere Vorbelastungen:.
Intensive landwirtschaftliche Nutzung

Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen
Wasser
Grundwasser
Hydrogeologische Einheit**:** Oberjura (Schwäbische Fazies).
Vorbelastungen: Altablagerung aus ehem. Kiesgrube
Oberflächengewässer
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kartierten Oberflächengewässer. Etwa 300 m westlich des Plangebietes verläuft die Radolfzeller Aach.
Gewässerrandstreifen (§§ 29 WG, 38 WHG) beachten**:** ☒ nein ☐ ja, Breite: m
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG beachten**:** ☒ nein ☐ ja:
Klima
Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 10°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 1.190 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima, die jedoch durch die angrenzenden Gewerbeflächen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker reduziert ist.
Vorbelastungen: Angrenzende Gewerbeflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker
Luft
Die unversiegelten Flächen des Plangebietes stellen Gebiete der Kaltluftproduktion und des Luftaustauschs für die umliegenden Siedlungsgebiete dar.
Vorbelastungen: Umliegende Bebauung mit angrenzenden Gewerbeflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzung.
Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt
Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet und weist abgesehen von den landwirtschaftlichen Nutzpflanzen und mit Ausnahme einer lockeren Gehölzstruktur am westlichen Rand keine Vegetationsstrukturen auf.
Vorkommen von Arten der Roten Listen und / oder Arten aus dem Artenschutzprogramm (ASP) des Landes bekannt: ☒ nein ☐ ja: Verdacht auf Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen

Vorhandene Bäume: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume.

Wald im Sinne des Waldgesetzes betroffen (§ 2 BWaldG, §2 LWaldG)
☒ nein ☐ ja ☐ zu prüfen
Waldumwandlungsgenehmigung (§9-11 WaldG), Waldausgleich nach § 9a WaldG erforderlich ?
☒ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)

Waldabstand beachten (§ 4 Abs.3 LBO) ☒ nein ☐ ja ☐ zu prüfen
☐ nein ☐ ja evtl. Ausnahme oder Befreiung notwendig ? ☐ nein ☐ ja ☐ zu klären mit Landratsamt (Forstbehörde)

Vorbelastungen: Nicht bekannt.

Tiere

Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen: ☒ Vögel ☐ Fledermäuse ☐ Reptilien ☐ Amphibien ☐ Nachfalter ☐ xylobionte Käfer ☐ Bilche ☐ Sonstige:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Bedeutung der Ackerfläche prinzipiell als gering bis mittel einzuschätzen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit großen zusammenhängenden Ackerflächen ist das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung grundsätzlich möglich. Erste Begehungen im Frühjahr 2026 scheinen dies zu bestätigen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im Lauf des Jahres 2026 abgeschlossen, die Ergebnisse werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Ggf. werden CEF-Maßnahmen notwendig.

Vorkommen von Arten der Roten Listen bekannt: ☒ nein ☐ ja:
Verdacht auf Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Vorbelastungen: Umliegende Bebauung, angrenzendes Gewerbegebiet, intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Aach zwischen den Ortslagen von Aach im Norden und Volkertshausen im Süden. Es grenzt unmittelbar an das im Westen vorhandene Gewerbegebiet `Im Aachtal´ an. Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Vorbelastungen: Umliegende Bebauung, angrenzendes Gewerbegebiet, intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Kulturelle Güter

Innerhalb des Plangebietes sind keine kulturellen Güter bekannt.

Vorbelastungen:

Sachgüter

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes stellen ein Sachgut dar.

Umweltbelange / Schutzgüter - Bestand, Empfindlichkeit, Bewertung, Vorbelastungen
Vorbelastungen:
Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 0
☐ Ergänzung zu **Kapitel 0** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

Wirkfaktoren der Planung

Bau- und anlagebedingte Wirkungen (erste Einschätzung)	**+ Beeinträchtigungen -**				
	Ver-bes-serung	wahr-scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung (*Absolute Größe beachten*)					+
Versiegelung, Überbauung (*Absolute Größe und GRZ beachten*)					+
Reliefveränderung (*Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte*)			-		
Entnahmestellen, Abgrabungen *(vgl. LBO*)		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen (*vgl. LBO*)		-			
Dammbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase				+	
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)			-		
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)					+
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestim-mende Tierarten)				+	
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten				+	
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		-			
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Ent-nahme, Bohrung)		-			
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung				+	
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen				+	
Zerschneidung von Wander- und Radwegen		-			
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen		-			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau				+	
Verlust von innerstädtischen Grünflächen		-			
Betriebsbedingte Wirkungen					
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen			-		
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW				+	
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschnei-dung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbin-denden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphi-bien, Fledermäusen, Kleinsäugern, Vögeln			-		

Fortsetzung 6.2 Betriebsbedingte Wirkungen* (erste Einschätzung)	**+ Beeinträchtigungen** -**				
	Ver-bes-serung	Wahr-scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall				+	
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm				+	
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme				+	
Emissionen/ Immissionen: Strahlung, elektromagnetische Felder				+	
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen		-			
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope		-			
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen		-			

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 6
☐ Ergänzung zu **Kapitel 6** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

Auswirkungen der Planung

Menschen (Wohnen, Erholung, Gesundheit, Bevölkerung)

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet an und spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung lediglich eine untergeordnete Rolle für die Naherholung im Umfeld von Aach. Mit der Planung werden wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen sowie die Erweiterung ortsansässiger Betriebe ermöglicht.

Fläche

Das Vorhaben geht mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von ca. 2,99 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche einher.

Boden

Die Planung sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen (GE) sowie Erschließungsflächen vor.
Die Umsetzung der Planung geht in diesen Bereichen mit einem hohen Maß an Bodenversiegelung einher. Hier verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.
Im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen können Bodenfunktionen erhalten werden.

Wasser

Grundwasser

Mit der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung bislang unbebauter Flächen verbunden. In den überbauten und befestigten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen für die Versickerung und Grundwasserneubildung weitgehend verloren. Durch die vorgesehene Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können diese Auswirkungen teilweise gemindert werden.
Da sich das Plangebiet innerhalb von Wasserschutzgebieten befindet, sind die Vorgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten. Bei Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen sowie einer ordnungsgemäßen Entwässerungsplanung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Von dem Bauvorhaben sind keine kartierten Oberflächengewässer betroffen.

Klima

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen.
Die Retentions- und Versickerungsflächen sowie ausgewiesene öffentliche Grünflächen können die negativen Folgen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft abmindern.

Auswirkungen der Planung

Luft

Durch die Planung entstehen weitere Gewerbeflächen, die mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen einher gehen. Die Fläche ist durch die vorhandenen angrenzenden Gewerbeflächen, die zugehörigen Erschließungsstraßen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.

Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Die Planung ist im Bereich der Gewerbe- und Straßenflächen mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad und damit dem vollständigen Verlust der innerhalb des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden.

Auswirkungen auf Bäume sind mit der Planung nicht zu erwarten. Eine Struktur aus Sträuchern und Gebüsch am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich überwiegend innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche und kann voraussichtlich zu einem großen Teil erhalten werden. Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume.

Tiere

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Strukturarmut kaum geeignete Habitate für streng geschützte Tierarten. Allerdings ist ein Vorkommen der Feldlerche innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes nicht auszuschließen. Hierzu werden derzeit Begehungen durchgeführt. Ggfls. werden CEF-Maßnahmen notwendig, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ? ☒ ja ☐ nein

Landschaft

Das Plangebiet ist von Osten aus gut einsehbar. Von Süden, Westen und eingeschränkt von Norden schirmen die bebauten Grundstücke des vorhandenen Gewerbegebietes sowie Gehölzstrukturen das Plangebiet optisch ab. Mit der Planung wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert, der Ortsrand von Aach rückt weiter nach Osten. Landwirtschaftliche Flächen entfallen, die Landschaft wird weiter anthropogen überprägt.

Kulturelle Güter

Innerhalb des Plangebietes sind keine kulturellen Güter bekannt, keine Auswirkungen.

Sachgüter

Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft: Entfall einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Sonstige:

Auswirkungen der Planung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Vorhaben führt zu einer mäßigen Veränderung des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen entstehen insbesondere in den Schutzgütern Flora/Fauna und Boden durch die umfangreiche Versiegelung der Fläche.

Anmerkungen / Hinweise zu Kapitel 7

☐ Ergänzung zu **Kapitel 7** auf gesondertem Blatt (Anlage Nr.)

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Sofern bereits bekannt und abschätzbar

- Pflanzgebote für Bäume innerhalb des Plangebietes.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.
- Anlage der nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen etc. als Grünflächen.
- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Maßnahmen zur Klimaanpassung

Sofern bereits bekannt und abschätzbar

- Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes.
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Kompensationsmaßnamen

Sofern bereits bekannt und abschätzbar

Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen

Eingriffsschwerpunkte und Abschätzung der erheblichen Umweltfolgen

Schutzgut Boden: Versiegelung und Überbauung.
Schutzgut Flora / Fauna: Entfall landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie eines Teilbereichs einer Gehölzstruktur am westlichen Rand des Plangebietes.

Zusammenfassung und Hinweise zum weiteren Vorgehen

Auswirkungen auf Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume. Am westlichen Rand innerhalb des geplanten Grünstreifens können vorhandene Sträucher voraussichtlich überwiegend erhalten werden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im Sommer 2026 beendet und deren Ergebnis im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Es ist eine spezielle **artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich um zu ermitteln, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Realisierung des Bebauungsplanes eintreten können und ob (vorgezogene) Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs.5 BNatSchG notwendig sind**:** ☐ nein ☒ ja, ➔ zu untersuchende Artengruppen oder Arten:
☒ Vögel ☐ Fledermäuse ☐ Bilche ☐ Reptilien ☐ Amphibien ☐ Nachfalter
☐ xylobionte Käfer ☐ Sonstige:

Eingriffs-Kompensationsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG ist anzuwenden:
☐ nein (➔§13a (2) 4) ☒ ja, die naturschutzfachliche Eingriffs-Kompensations-Bilanz umfasst insbesondere die Bilanzierung für die Schutzgüter
☒ Pflanzen/Tiere/Biotope ☒ Boden ☐ Landschaftsbild

Natura 2000

FFH-Vorprüfung/ -Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ☒ nein ☐ ja

Zweckverband Gewerbegebiet Aachtal
Stadt Aach – Gemeinde Volkertshausen

Stand 18. Juni 2026

Bebauungsplan
`Gewerbegebiet Aachtal – 2. Erweiterung´

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt

A Satzung 3

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) 5

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung 5
1.1 Art der baulichen Nutzung 5
1.2 Maß der baulichen Nutzung 5
1.2.1 Grundflächenzahl 5
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 6
2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 6
2.1 Bauweise 6
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 6
3.0 Höhenlage der Gebäude 6
4.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen 6
5.0 Verkehrsflächen 7
6.0 Nebenanlagen 7
7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser 7
8.0 Grünflächen 7
8.1 Öffentliche Grünflächen 7
9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 7
9.1 Bodenschutz 7
9.2 Fäll- und Rodearbeiten 8
9.3 Außenbeleuchtung 8
10 Pflanzgebote 8
10.1 Anpflanzen von Bäumen 8

C Hinweise 9

D Pflanzenliste 11

E Örtliche Bauvorschriften 13

1.0 Räumlicher Geltungsbereich 13
2.0 Werbeanlagen 13
3.0 Gestaltung der Freiflächen 13
3.1 Einfriedungen 13
3.2 Abfallbehälter 14

F Begründung 15

G Rechtsplan

A Satzung

des Zweckverbandes `Gewerbegebiet Aachtal´ über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Gewerbegebiet Aachtal – 2. Erweiterung´

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Gewerbegebiet Aachtal – 2. Erweiterung´.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes `Gewerbegebiet Aachtal´ hat am …….. den Bebauungsplan `Gewerbegebiet Aachtal – 2. Erweiterung´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 I Nr. 189,

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom ……
2. den Bebauungsvorschriften vom ……

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom ……

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,

   über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

   über die Anordnung von Abfallbehältern

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig gelten für den vorliegenden Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung´ außer Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Aach, den

.....
Manfred Ossola, Verbandsvorsitzender

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahme Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig ist. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die Wohnung muss in ein Betriebsgebäude integriert und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.

Gemäß §1(5) BauNVO ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, Fleisch- und Wurstwaren, Brot- und Backwaren, Reform- und Drogeriewaren, Blumen, Bekleidung, Apothekenwaren nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh).

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. des Dachfirstes.

Die festgesetzten Gesamthöhen dürfen auf einer Fläche von maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche durch Treppenhäuser, Aufzüge, technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) um bis zu 2,50 m überschritten werden. Diese Flächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen. Die Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen ist für Solaranlagen um 1,50 m zulässig.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über dem an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Fahrbahnrand festgesetzt.

Die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist zulässig.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass alle 10,0 m oder nach jedem vierten Stellplatz eine Baumscheibe mit mindestens einer Stellplatzbreite als Baumpflanzung angelegt wird.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,5 eingehalten wird.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem anerkannten Stand der Technik zu belegen.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

9.2 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

9.3 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke und keine Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Zulässig sind niedrige Farbtemperaturen von 1700 – maximal 2400 K.

10.0 Pflanzgebote für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

C Hinweise

1. Landwirtschaft

Die künftigen Nutzer und Bewohner im Gewerbegebiet haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach dem anerkannten Stand der Technik oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet berührt zwei Wasserschutzgebiete:
1. Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets von Beuren und Friedingen
2. Zone III des Wasserschutzgebiets für den Wiechser Steig der Gemeinde Volkertshausen
Die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

4. Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

6. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Ausgefertigt:

Stadt Aach, den.....

.....
Manfred Ossola, Verbandsvorsitzender

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke und im Bereich von Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Stadt-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke und auf den ausgewiesenen Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbinse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

5. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

6. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:
www.bienenweidekatalog-bw.de
Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

E Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen
4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

`Gewerbegebiet Aachtal – 2. Erweiterung´

entspricht.

2.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sich bewegende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Mit Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Zaun-Unterkante einhalten.

Maschendraht- und Holzzäune sind in Hecken zu integrieren. Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

Einfriedungen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,50 m u einhalten.

3.2 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates des Zweckverbandes `Gewerbegebiet Aachtal´ übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Stadt Aach, den

.....
Manfred Ossola, Verbandsvorsitzender

F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planungserfordernis + Planungsziele
2.1 Alternativen

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

4. Bestand / Nutzung
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
4.2. Gewässer
4.2.1 Überflutungsflächen
4.2.2 Wasserschutzgebiet
4.3 Denkmalschutz

5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Nutzungen
5.3 Erschließung
5.4 Maß der baulichen Nutzung
5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
5.6 Örtliche Bauvorschriften

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

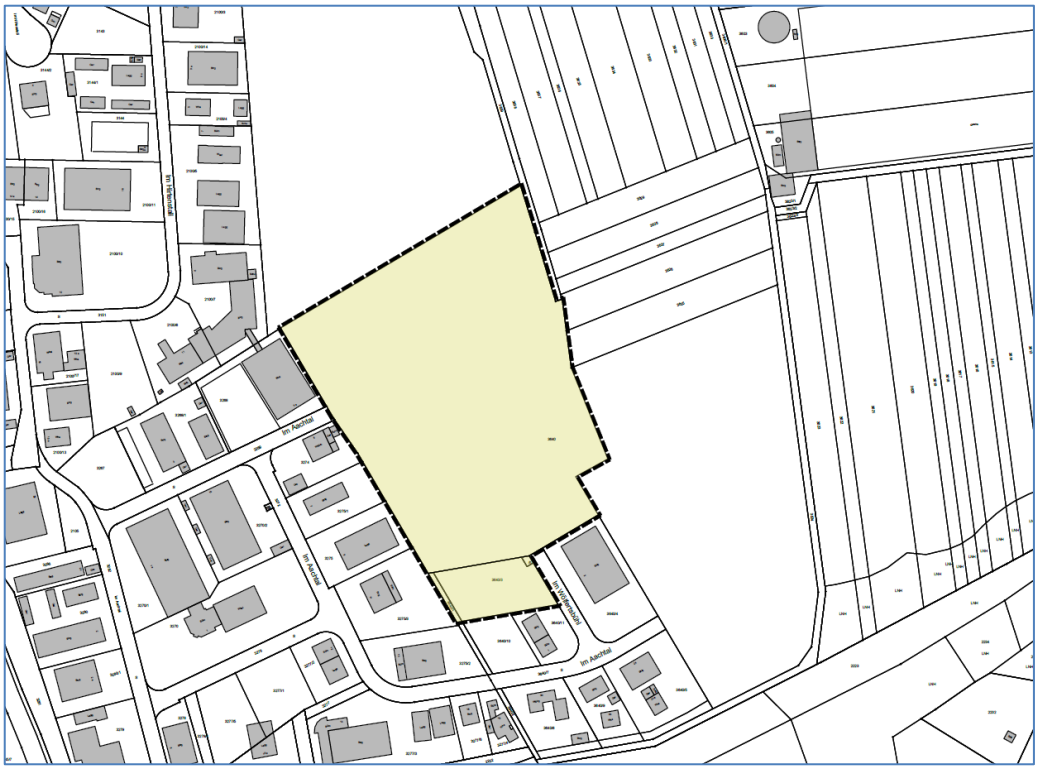
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Aach und schließt unmittelbar an das südlich und westlich angrenzende Gewerbegebiet `Aachtal´ an.

Das ca. 2,995 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 3640/12	-	landwirtschaftliche Fläche / Acker,
Fl. St. Nr. 3640/3	-	gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan-gebiet `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung,
Fl. St. Nr. 3640/6	-	Strom-Umspannstation im Bebauungsplan-gebiet `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von landwirtschaftlichen Flächen / Acker,
- im Osten von Ackerflächen,
- im Süden von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet `Aachtal´ (Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung),
- im Westen von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet `Aachtal´.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Gelände weist eine leichte westexponierte Hanglage auf und fällt von ca. 468.00 m ü. NN im Osten auf ca. 463.50 m ü. NN im Südwesten.

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine feldheckenartige Gehölzstruktur.

Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das auf der Gemarkung der Stadt Aach gelegene Gewerbegebiet `Aachtal´ des von der Stadt Aach und der Gemeinde Volkertshausen getragenen Zweckverbandes ist der zentrale Gewerbestandort der beiden Kommunen und zeichnet sich durch eine vielfältige Struktur an klein- und mittelständischen Betrieben aus. Sie bieten insgesamt zahlreiche wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze und tragen damit wesentlich zur Wirtschaftskraft der beiden Gemeinden bei. Der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan `Gewerbegebiet Aachtal´ wurde im Jahr 2015 um ca. 1,46 ha erweitert (Bebauungsplan `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung). Die Flächen sind mittlerweile fast vollständig belegt, es liegen mehrere konkrete Anfragen und Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe vor, die derzeit nicht berücksichtigt werden können. So hat beispielsweise ein bereits im GE Aachtal ansässiges Unternehmen für Medizintechnik das im Bebauungsplangebiet `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung´ gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 3640/3 erworben und benötigt zudem eine angrenzende, im vorliegenden Geltungsbereich gelegene Fläche, um sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln zu können.

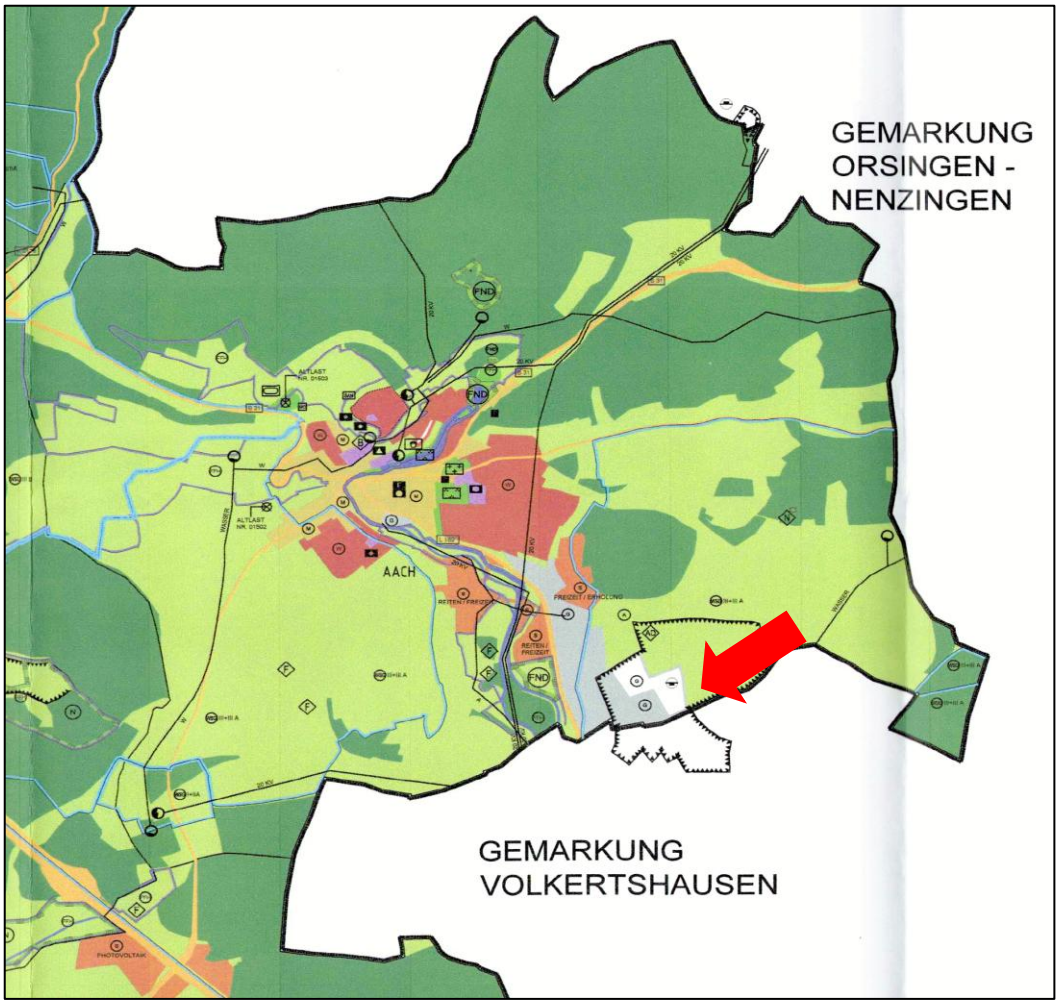
Die vorliegende Planung trägt daher zur Standortsicherung ansässiger Firmen bei.

2.1 Alternativen

Die Stadt Aach und die Gemeinde Volkertshausen können derzeit keine gewerblichen Bauflächen anbieten. Mit Ausnahme einer einzelnen, bereits reservierten Fläche ist auch das Gewerbegebiet `Aachtal´ vollständig belegt. Einzige Alternativen zur vorliegenden Planung wären daher die `Null-Lösung´, mit der Konsequenz, dass es für bestehende Betriebe keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten gäbe, oder die Ausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen Standort. Dieser hätte jedoch aller Voraussicht nach die Anlage neuer Erschließungsflächen und damit einen erhöhten Flächenverbrauch zur Folge. Mit dem vorliegenden Geltungsbereich können bereits vorhandene Straßen und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



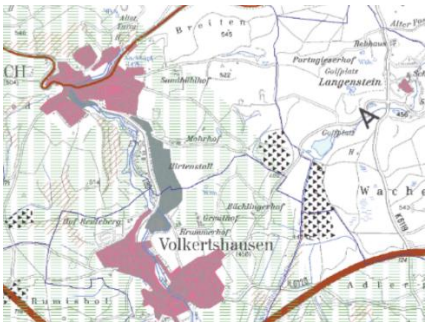
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen (ohne Maßstab)

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

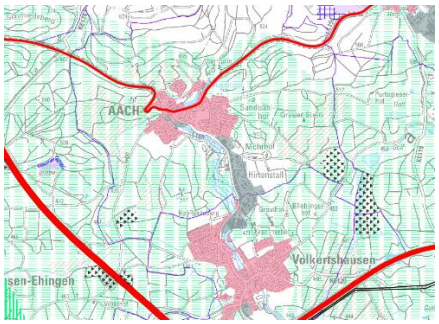
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehören die Stadt Aach und die gemeinde Volkertshausen zur `Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung´ und sind dem Mittelbereich Singen zugeordnet.

Als Grundsatz ist für die Randzonen um die Verdichtungsräume festgelegt, dass sie so zu entwickeln sind, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

Sowohl im gültigen Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee wie auch in der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung liegt das Plangebiet außerhalb eines dargestellten regionalen Grünzugs und schließt an eine als ‚Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe' an.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee



Regionalplan-Fortschreibung (Anhörungsentwurf)

4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Beim Grundstück Fl. St. Nr. 3640/3 handelt es sich um die letzte unbebaute gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet `Aachtal´. Entlang der westlichen Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs verläuft eine feldheckenartige Gehölzstruktur.

Blick von Westen auf das Plangebiet

Blick von Süden auf das Plangebiet

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotope und andere Schutzkategorien.

Schutzgebiets- und Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer

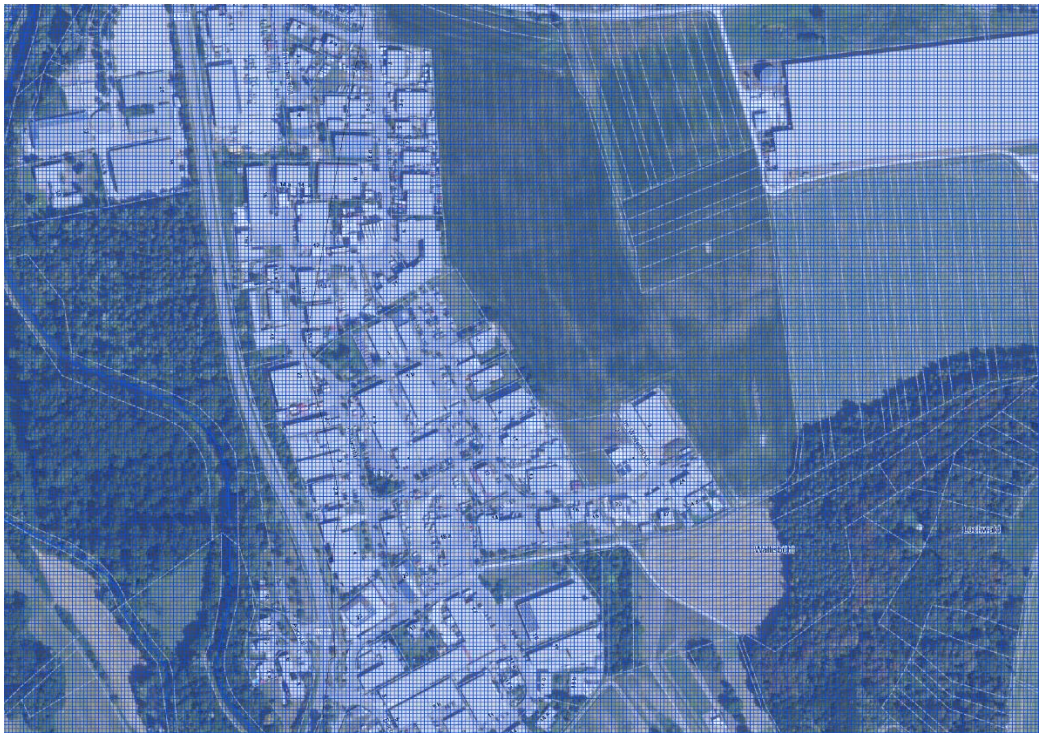
Das Plangebiet und sein direktes Umfeld enthalten keine Oberflächengewässer.

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

4.2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Gewerbegebiet und sein Umfeld, innerhalb D des Wasserschutzgebietes Nr. 335.068 `WSG TB Wiechser Steig, Volkertshausen´ sowie im Wasserschutzgebietes Nr. 335.063 `WSG TB Hintenaus, Leimgrube, Bei d. Mühle, Beuren a.d.A.´



Wasserschutzgebietskartierung LUBW

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem näheren Umfeld gibt es keine denkmalgeschützten Objekte.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

- **GE = Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

ausgewiesen, wobei das bislang innerhalb des Bebauungsplangebietes `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung´ gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 3640/3 mit einbezogen wird, um eine durchgängige Bebauung dieser Fläche und des angrenzenden Bereichs zu ermöglichen. Damit wird auch vermieden, dass ein entsprechendes Baugesuch auf der Grundlage von zwei Bebauungsplänen beurteilt werden muss.

5.2 Nutzungen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, Fleisch- und Wurstwaren, Brot- und Backwaren, Reform- und Drogeriewaren, Blumen, Bekleidung, Apothekerwaren nicht zulässig sein sollen, um die bestehende zentrenrelevante Nahversorgung nicht zu beeinträchtigen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke), werden ebenfalls ausgeschlossen, weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Die knappen Gewerbeflächen sollten dagegen möglichst uneingeschränkt Betrieben zur Verfügung stehen. Dasselbe gilt auch für die Ausnahme Nr. 3. (Vergnügungsstätten). Derartige Einrichtungen beanspruchen knappe Gewerbeflächen und entsprechen nicht der angestrebten Ortsstruktur von Aach und Volkertshausen.

Die gem. § 8 Abs. 3. Nr. 1 als Ausnahme zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen – ist dagegen zulässig, weil sie dem Bedürfnis zahlreicher klein- und mittelständischer Unternehmen entspricht und darüber hinaus außerhalb der Kernarbeitszeiten für ein Mindestmaß an sozialer Kontrolle im Gewerbegebiet gewährleisten. Die Wohnnutzung muss jedoch in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein und die Wohnung innerhalb der Betriebsgebäude angeordnet werden. Damit sollen knappe Gewerbeflächen möglichst optimal genutzt werden.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung der beiden Straßen `Im Aachtal´ und `Im Wölfertsbühl´. Damit wird das vorhandene Straßennetz geschlossen und zu einer Ringerschließung zusammengeführt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Breite von 9,50 m ausgewiesen und lassen, wie im Bestand, die Anlage einer 6m breiten Fahrbahn, eines 2 m breiten Grünstreifens und eines 1,50 m breiten Gehweges zu.

Blick von Westen auf die Straße `Im Aachtal´, die in das Planungsgebiet hinein verlängert wird – rechts ist die mögliche Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche erkennbar (Fahrbahn – Grünstreifen mit Baumreihe – Gehweg)

Blick von Süden in Richtung des Plangebietes auf die Straße `Im Wölfertsbühl

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze. Sie ermöglicht eine flexible Bebauung der einzelnen Baugrundstücke und dient dem optimierten Umgang mit knappen Gewerbeflächen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,50 m festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Festsetzung im bestehenden `Gewerbegebiet Aachtal – 1. Erweiterung´ und ermöglicht mehrgeschossige Gewerbebauten, bei denen beispielsweise über einem Gewerbegeschoss Büro- und Sozialräume und auf der dritten Ebene eine Wohnung für Betriebsangehörige angeordnet werden können.

Um diese Bauhöhe möglichst optimal ausnutzen zu können, darf sie für erforderliche technische Aufbauten (Treppenhäuser, Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden. Diese Überschreitung wird jedoch auf maximal 20 % der Grundfläche begrenzt, um zu verhindern, dass die Gebäude optisch zu massiv in Erscheinung treten.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (42) BauNVO, bei der die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die festgesetzten Baufenster lassen – je nach Parzellierung der Bauflächen – derartige Bauflächen zu.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich enthält drei durchgehende Baufenster, mit denen eine flexible Nutzung der gewerblichen Bauflächen möglich ist. Der Zweckverband kann damit bedarfsorientiert parzellieren.

Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Diese Versickerung muss über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenschicht erfolgen.

Öffentliche Grünflächen

Für die Anlage von Ableitungsmulden bzw. eines Regenwasserkanal ist entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zumindest eingeschränkt auch der Eingrünung des Plangebietes dient.

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

Bodenschutz

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.

Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten beschränken sich auf wenige Gehölze im Bereich der geplanten Fortführung der Straße `Im Aachtal´. Sie sind nur außerhalb der Vogel-Brutzeiten zulässig.

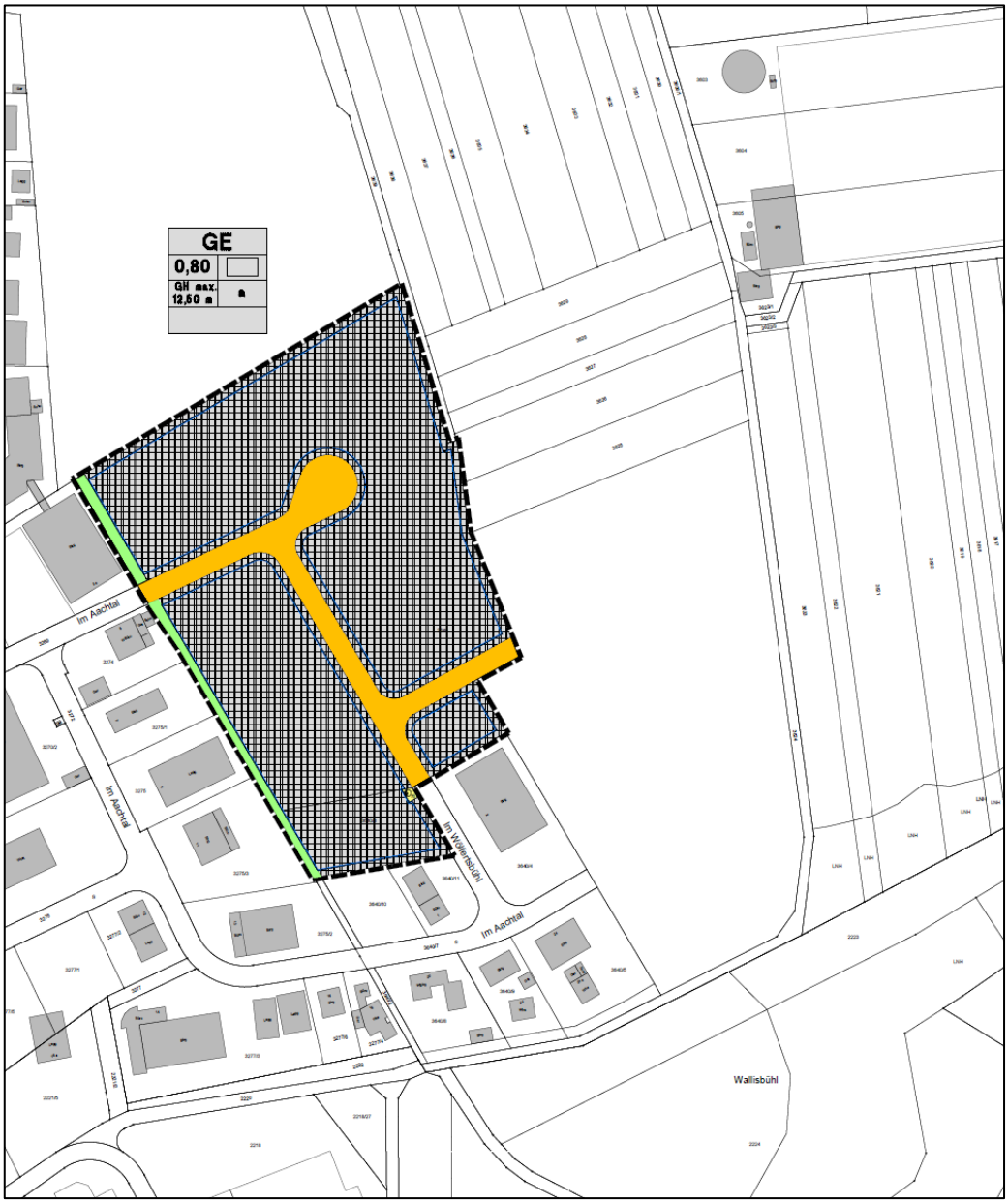
Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

Pflanzgebote für Bäume

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung wird eine Mindest-Durchgrünung des Plangebietes erreicht, wobei die Gestaltung der einzelnen Grundstücke flexibel erfolgen kann.

Die Bäume gliedern das Siedlungsbild, schaffen neue Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten und tragen zum Klimaschutz bei, indem sie klimaregulierend wirken und die Luftfeuchtigkeit erhöhen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden. Sie beschränken sich nutzungsbedingt auf wenige Punkte und betreffen insbesondere

Werbeanlagen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Für erforderliche Einfriedungen werden Gestaltungsregeln und Abstände zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um sicht- und verkehrsbehindernde Elemente zu vermeiden.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

Der vorliegende vorbereitende Umweltbericht kommt zu einer ersten Einschätzung, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Landschaftsbild´ durch das Vorrücken der Bebauung nach Osten, für das Schutzgut `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Gewerbeflächen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung deutlich vorbelastet.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter´, der nicht ausgleichbar ist.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist eine entsprechende Ausgleichskonzeption zu entwickeln.

Die erforderlichen Erhebungen zum Artenschutz sind noch nicht abgeschlossen. Im Bereich der Ackerflächen ist ein Vorkommen der geschützten Feldlerche möglich, aber noch nicht bestätigt.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	25.827 m²	732	86,3%
davon überbaubare Flächen / Baufenster (20.817 m²)			
öffentliche Verkehrsfläche	3.340 m²		11,2 %
Flächen für Versorgungseinrichtungen	27 m²		0,1 %
öffentliche Grünflächen	732 m²		2,4 %
Gesamt	29.926 m²		100,0 %

Aach, den.....