

# GEMEINDE ARGENBÜHL

## BEBAUUNGSPLAN

### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „GEWERBEGEBIET GÖTTLISHOFEN - 2. ÄNDERUNG“

17.10.2012  
SATZUNGSBESCHLUSS

TEXTLICHER TEIL MIT HINWEISEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
BEGRÜNDUNG  
RECHTSPLAN



# **Gemeinde Argenbühl Bebauungsplan „Gewerbegebiet Göttlishofen – 2. Änderung“**

und

## **Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Göttlishofen – 2. Änderung“**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Hinweise**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

### **Begründung**

#### **1 Allgemeines**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

#### **2 Plangebiet**

#### **3 Planinhalt**

- 3.1 Gliederung des Geltungsbereiches
- 3.2 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 3.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

#### **4 Auswirkungen der Planung**

- 4.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO**

Zulässig sind im GE nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO**

Zulässig sind im GEe nur Gewerbebetriebe von der Typik im Sinne von § 8 BauNVO, die das Wohnen i.S. v. § 6 BauNVO (Mischgebiet) aufgrund ihrer Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemission nicht wesentlich stören.

**Zu 1.1 und 1.2**

Im GE sowie im GEe sind zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind im GE sowie im GEe gem. §1(5) BauNVO die in § 8(2) genannten

- Lagerplätze mit Ausnahme von dem Betrieb untergeordnete Lagerplätze,
- reine Lagerhäuser ohne Fabrikation oder Verkauf,
- Tankstellen mit Ausnahme von betriebsinternen Tankstellen.

Unzulässig sind im GE sowie im GEe gem. §1(6) BauNVO die in § 8(3) Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

**1.3 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO**

Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1-5, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO die in § 6(2) Nr. 6-8 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind gem. §1(6) BauNVO die in § 6(3) genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten).

**1.4 Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB**

Zweckbestimmung: Feuerwehr, Bauhof, Wertstoffsammelhof, Grüngutentsorgung und gemeindlicher Schlachthof.

**1.5 Grundflächenzahl (GRZ) §16 und §19 BauNVO**

GRZ gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

**1.6 Gebäudehöhe § 16 + § 18 BauNVO**

Max. Wandhöhe (WH) und max. Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Plan.

Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte max. Erdgeschossfußbodenhöhe.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der (verlängerten) Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Wandhöhe. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.

Im Gewerbegebiet sind Aufzugsschächte, Kamine oder Silos bis maximal 3 m Seitenlänge oder Durchmesser bis 2,5 m über vorgenannte Höchstgrenze zulässig.

**2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m. 22(2) und 22(4) BauNVO**

Gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan ist entweder

- die offene Bauweise oder

- die abweichende Bauweise zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**

3.1 Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

**4. Nebenanlagen, Garagen überdachte Stellplätze und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.

4.2 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB**

5.1 Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder (Si) sind zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahn ständig von allen Sichthindernissen freizuhalten. Die Neupflanzung von Bäumen im Sichtfeld ist nicht zulässig.

5.2 Entlang der Kreisstraße K 8012 sowie der Landesstraße L 320 gilt in dem gekennzeichneten Schutzstreifen (siehe zeichnerische Festsetzungen) ein Anbauverbot für Gebäude. (siehe auch Hinweis Nr. 9)

**6. Verkehrsflächen sowie deren Anschlussflächen § 9 (1) 11 BauGB**

6.1 Flächen für den öffentlichen Verkehr  
die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh- und Fahrflächen sowie die Straßenhöhen und Einmündungsradien sind unverbindlich dargestellt.

6.2 Zur Kreisstraße K 8012 und zur Landesstraße L 320 ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot ausgewiesen (siehe auch Hinweise Ziff. 9).

**7. Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte § 9 (1) 13 und 21 BauGB**

- 7.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 7.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen (Lr1) sind im Lageplan dargestellt (Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Ableitung des Regenwassers).

**8. Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Pflanzgebote (§ 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB**

- 8.1 Die im Lageplan festgesetzten **öffentlichen und privaten Grünflächen** sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Nutzung der festgesetzten Grünflächen als Arbeits- oder Lagerfläche oder als Stellplatz ist unzulässig.
- 8.2 **Erhalt von Bäumen**  
Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen entsprechend der Artenlisten (s. Anlage 1) zu ersetzen.
- 8.3 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**  
Entsprechend den Festsetzungen im Lageplan sind standortheimische Laubbäume der Artenliste 1 bis 3 bzw. Sträucher der Artenliste 4 (s. Anlage 1) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Vom gekennzeichneten Standort kann unter Beibehaltung der Gehölzanzahl um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 8.4 Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 bis 3 zu pflanzen bzw. ein gleichwertiger, vorhandener Baum zu erhalten. Die Gehölze nach 8.2 und 8.3 werden angerechnet.
- 8.5 Je 5 **Stellplätze** ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze nach 8.2 bis 8.4 werden angerechnet.
- 8.6 Stellplätze für Pkw und nicht überdachte Lagerflächen sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** auszuführen (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge oder Rasenpflaster). Zufahrten und kritische Lagerflächen sind mit undurchlässigen Belägen auszubilden.
- 8.7 Die mit **M1** bezeichneten Flächen (Ortsrandeingrünung) sind als naturnahe Pflanzfläche unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 bis 4 entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 8.8 Die mit **M2** bezeichnete Retentionsflächen sind als flache Erdmulden naturnah zu gestalten und unter Verwendung von Gehölzen der Artenlisten 1 bis 4 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 8.9 Die mit **M3** bezeichneten Maßnahmenflächen sind unter Einbeziehung der als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze als Obstwiese (Artenliste 3) zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

**9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB**

- 9.1 Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage ist als m ü.NN. Meereshöhe im Lageplan eingetragen.

**HINWEISE****1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen.

Mit Schadstoffen verunreinigter Boden oder Bauschutt ist entsprechend den Inhaltstoffen geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Die flächendeckende historische Erhebung ergab in diesem Bereich keine Anhaltspunkte für gefährverdächtige Altablagerungen.

**2. Belange des Denkmalschutzes / Archäologische Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**3. Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten**

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen irritiert werden.

Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil
- Verwendung von Leuchten mit geringem Abstrahlwinkel, Lichtkegel nach unten richten, Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich, möglichst geringe Betriebsdauer der Außenbeleuchtung.

**4. Belange des Grundwasserschutzes**

Sofern Betriebe wassergefährdende Stoffe umschlagen, aufbereiten oder in großem Umfang verwenden, sind sämtliche Anlagen der Gebäude, einschließlich der Verkehrswege mit entsprechenden Einrichtungen für Produktion, Abwässer und Abfälle zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auszustatten.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG wird im Rahmen der Genehmigungen von Anlagen und Betrieben durch das Gewerbeaufsichtsamt überprüft.

**5. Belange der Wasserversorgung / Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Über den Überlauf ist die Zisterne an die getrennte öffentliche Entwässerungsleitung bzw. die im Einzelfall erforderliche Einzelretentionsmulde anzuschließen, die das Wasser den Retentionsflächen zuführt. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde.

## 6. Belange der Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Argenbühl ist gewährleistet. Das bestehende modifizierte Entwässerungssystem wird im Prinzip beibehalten und um zusätzliches Retentionsvolumen nordwestlich des Plangebiets ergänzt. Unbelastete Dachwässer werden in bewachsenen Retentionsmulden gepuffert und in die Vorfluter weitergeleitet. Regenwasserabflüsse von gewerblich genutzten Fahr- und Umschlagplätzen sowie von öffentlichen Verkehrswegen sowie häusliche und gewerbliche Abwässer werden in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Untergeschosse sind nicht im Freispiegel entwässerbar. Eine Hebeanlage kann erforderlich sein.

Die an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Dachflächen dürfen mit Ausnahme von Kondensat von den Rauchgasen der Heizungsanlagen keine Schadstoffe emittieren. Ferner dürfen die Dachflächen nicht aus unbeschichteten Metallblechen wie Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei bestehen.

## 7. Versorgungsleitungen und -einrichtungen

Veränderungen bestehender Leitungsführungen aufgrund von baulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Die Eintragung im Plan gewährleistet nicht die tatsächliche Lage oder den tatsächlichen Bestand. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen. Die durch das Planungsgebiet verlaufende private Abwasserleitung / Trinkwasserleitung wird im Zuge der Erschließung an das neu erstellte Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Das südwestlich gelegene Baufeld wird zu diesem Zweck mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 254/2 belastet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind in einem Geländestreifen von 0,5 m Betonrückenstützen der Straßenrandeinfassung sowie Einrichtungen und Leitungen für die öffentliche Versorgung (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeinrichtungen, Schaltkästen) zu dulden.

## 8. Baugrund und Belange des Bodenschutzes

Ein ingenieurgeologisches Gutachten (20.07.1999) über das Plangebiet durch BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH liegt zur Einsicht bei der Gemeindeverwaltung in Eisenharz vor. Ergebnis: Die Mutterbodenschicht ist zwischen 30 und 40 cm mächtig. Darunter folgt bis in Tiefen von 1,1 bis 1,6 m Verwitterungslehm. Der untere Bereich der erschlossenen Schichtenfolge wird von Geschiebemergel gebildet, der im oberen Schichtenbereich 0,2 -0,3 m steif bis weich sein kann. damit steht der tragfähige Baugrund in Form von halbfestem Geschiebemergel zwischen 1,1 und 1,9 m unter Gelände an. Der Geschiebemergel ist der Bodenklasse 4 zuzurechnen, vereinzelt treten Felsblöcke (Bodenklasse 6) auf. Bei der Baugrunderkundung wurde bis zu einer Tiefe von 3,0 m kein Grundwasser angetroffen. Im Geschiebemergel ist prinzipiell mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die anstehenden Böden sind für anfallendes Oberflächenwasser als Grundwasserstauer einzustufen. Es bestehen grundsätzlich keine Versickerungsmöglichkeiten ( $k_f < 10^{-8}$ ). Baugruben können bis zu einer Höhe von 3,0 m im Regelfall frei geböscht werden, lediglich bei Schichtwasserzutritten werden konstruktive Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Bauwerksgründung (Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten) und der Grundwassersituation ist das Baugebiet für eine Bebauung geeignet.

Für die Bodenplatte und die Kellerwände wird eine Abdichtung gegen drückendes Wasser empfohlen, soweit ein Anschluss der Drainage aufgrund der Vorflutverhältnisse (Vorflut liegt unter der Gründungssohle) nicht möglich ist.

Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung empfohlen.

Bezüglich der Verfahrensfreiheit bzw. -erfordernis von Aufschüttungen und Abgrabungen gelten die Regelungen der LBO. Mutterboden, kulturfähiger Unterboden und sonstiger unbelasteter Erdaushub ist soweit möglich zur Wiederverwertung im Baugebiet vorzusehen - Prinzip des Erdmassenausgleichs.

## 9. Verkehrliche Belange

Das im Plan dargestellte Ein- und Ausfahrtverbot von der Kreisstraße K 8012 auf das gemeindeeigene Flurstück 33 (Gemeinbedarfsfläche) gilt in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde nicht für gemeindeeigene

Fahrzeuge sowie 1x wöchentlich für die Anlieferung und Abfahrt von Grüngut und Wertstoffen aus Privathaushalten.

Werbeanlagen, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße oder weniger als 20 m von der Landesstraße entfernt sind, sind wegen der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Ausnahmen können nur im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.

Anbaubeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG:

Die nach § 8 (3) 1 BauNVO zulassungsfähigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen zwingend einen Mindestabstand von 20 m zur Fahrbahn der L 320 einhalten. Für solche Wohnungen sind dann ggf. noch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 10. Immissionen

Die künftigen gewerblichen Nutzungen müssen den erforderlichen Immissionsschutz insbesondere für die benachbarten Wohn- und Mischnutzungen gewährleisten.

Die erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes sind gem. §§5 und § 20 Bundesimmissionsschutzgesetz Betreiberpflichten und werden u.a. im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Baurechtsbehörde kann einen Nachweis über die Einhaltung der höchstzulässigen Immissionsrichtwerte verlangen.

## 11. Artenlisten

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den realen Standortverhältnissen wie auch an den Belastungen, denen Pflanzungen in einem Gewerbegebiet ausgesetzt sind. Nadelgehölze entsprechen nicht dem Pflanzgebot und sollen im Plangebiet nicht gepflanzt werden. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen sei auf folgende Pflegeanforderungen hingewiesen: ca. 2 Schnitte/Jahr, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz.

### Artenliste 1 Bäume der Wuchsklasse I

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum  
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde *Tilia cordata*  
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*  
Esche *Fraxinus excelsior*  
oder ähnliche

nicht am Straßenrand:  
Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*  
Trauben-Eiche *Quercus petraea*  
Stiel-Eiche *Quercus robur*  
Berg-Ulme *Ulmus glabra*

### Artenliste 2 Bäume der Wuchsklasse II

Heister mind. 175-200 cm Kleinbäume/Großsträucher  
in flächenhaften Gehölzpflanzungen 3 Stck./ 100 qm,  
freiwachsenden Hecken oder als kleiner Hausbaum

Hainbuche *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche *Prunus avium*  
Wildapfel *Malus communis*  
Holzbirne *Pyus pyraeaster*  
Walnuß *Juglans regia*  
Gemeine Birke *Betula pendula*  
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*  
Faulbaum *Rhamnus frangula*  
oder ähnliche

### Artenliste 3 Obstbäume

Hochstämme STU mindestens 12-14 cm  
in Obstwiesen, öffentlichen und privaten Grünflächen oder als kleiner Hausbaum

bevorzugt traditionelle Sorten von  
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume



**Artenliste 4 Sträucher**

in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken  
flächenhafte Strauchpflanzungen , Eingrünung von Gebäuden

- Haselnuß Corylus avellana
- Hainbuche Carpinus betulus
- Liguster Ligustrum vulgare
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
- Holunder Sambucus nigra
- Tauben-Holunder Sambucus racemosa
- Schneeball Viburnum opulus
- Sal-Weide Salix caprea
- Purpur-Weide S. purpurea
- Korb-Weide S. viminalis
- Wildrosen Rosa canina / R. rubiginosa  
oder ähnliche

**Pflanzempfehlung  
an wechselfeuchten Standorten**

- Schwarz-Erle Alnus glutinosa
- Gemeine Esche Fraxinus excelsior
- Vogel-Kirsche Prunus avium

Textlicher Teil und Hinweise

Aufgestellt:

Argenbühl, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Köberle, Bürgermeister

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

Hinweis: Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Göttlishofen – 2. Änderung‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen und zur Gestaltung unbebauter Flächen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

**1.1 Baukörper / Fassade**

Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen. Grelle oder glänzende Fassadenmaterialien Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden.

**1.2 Dachform, Dachaufbauten**

Zulässige Dachformen siehe Planeinschrieb (SD = Satteldach, PD = Pultdach).  
Versätze im First sind zulässig.

Hiervon abweichende Dachformen (z.B. Flachdächer) sind bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig.

Als abweichende Dachform sind Flachdächer und Pultdächer zulässig als Verbindung zwischen Hauptgebäuden und bei Nebengebäuden bis zu einer Länge (bzw. Breite) von 10 m.

Die Summe der Grundrissflächen der abweichenden Dachformen darf nicht größer als 30% der Dachfläche des Hauptgebäudes sein.

**1.3 Dachdeckungen sind nur aus nicht reflektierenden Materialien in gedeckter Farbgebung zulässig.  
Farbgebung: Braun bis Braunrot.**

Abweichende Dachdeckungen und Farbgebungen sind zulässig für Anlagen zum Zwecke der Sonnenenergienutzung. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur als Indach- oder Aufdachlösungen planparallel zur Dachfläche und nur mit gering reflektierender Oberfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

**1.4 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.**

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) darf pro Dachseite max. 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig. Zwischen den Außenkanten von Gaupen und dem Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

**2. Anforderungen an Werbeanlagen § 74(1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur bis 6 qm Gesamtgröße und bis max. 6,5 m über Gelände zulässig.  
Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

**3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO**

**3.1 Geländeänderungen sowie Auffüllungen bzw. Abgrabungen (ausgenommen vor Stützmauern) dürfen nur in weicher Modellierung erfolgen (Böschungsneigung max. 1:3).**

**3.2 Einfriedungen sind nur zulässig bis zu einer max. Höhe von 2 m über Geländeoberkante.  
Mauern als Einfriedung oder Stützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände.**

Örtliche Bauvorschriften:

Aufgestellt:

Argenbühl, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Köberle, Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG****1 Allgemeines****1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die folgenden Flurstücke der Gemarkung Göttlishofen: 18/1, 33, 33/1, 33/2, 35/3, 37/1, 37/3, 37/4 (Straße), 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 37/11, 37/12, 37/13, 37/14, 37/15 und 254/1; des Weiteren befinden sich folgende Teilflurstücke im Geltungsbereich: 18 (Randstreifen L 320), 226 (Käseriweg), 264 (K 8012). Es umfasst eine Größe von ca. 5,75 ha.

**1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Das Plangebiet dieser Bebauungsplan-Änderung überplant den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Göttlishofen‘ (Inkrafttretung 11.05.2000) und dessen 1. Teiländerung (Inkrafttretung 22.05.2003). Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls die seit 22.05.2003 rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet neu zu fassen. Die der bisherigen Planung zugrunde liegenden Planungsziele werden durch die 2. Änderung im Wesentlichen beibehalten.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Göttlishofen - 2. Änderung‘ und der gleichzeitig erlassenen örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Geeignete Standorte für gewerbliche Bauflächen sind in diesem sensiblen Landschaftsraum rar. Hinzu kommt, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse kaum größere zusammenhängende ebene Flächen für eine Gewerbeansiedlung vorhanden sind. Die Gemeinde ist somit auf die Erschließung kleinerer Areale angewiesen und muss Zugeständnisse aufgrund der Topografie machen. Der Standort Göttlishofen hat sich dabei als eine mögliche Fläche für eine verträgliche Entwicklung herausgestellt, da hier schon gewerbliche Ansätze vorhanden waren, eine Erschließung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist und eine Verfügbarkeit vorliegt. Der Standort wurde zudem durch die Geologen BauGrund Süd untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass das Gelände hinsichtlich der Gründung geeignet ist.

Die Fläche ist nach Erstellung der öffentlichen Erschließung etwa zur Hälfte bebaut oder für konkrete Bauprojekte vorgesehen. Dennoch hat es sich in der Vermarktung der Gewerbegrundstücke gezeigt, dass die Anforderungen der Bauinteressenten an gewerbliche Baugrundstücke angesichts der topografischen Situation und der Grundstückszuschnitte ohne baurechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans nicht erfüllbar sind. Die Gemeinde ist bestrebt, diesen Anforderungen, soweit städtebaulich vertretbar, Rechnung zu tragen. Hierfür wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Zudem haben sich die Nutzungsansprüche der Gemeinde bzgl. der Unterbringung und der Erschließung von Bauhof, Wertstoffhof und Feuerwehr in den letzten Jahren soweit konkretisiert, dass Anpassungen des Bebauungsplans in diesem Bereich anstehen. Des Weiteren haben sich die Erschließungsgegebenheiten und die Führung des Geh- und Radweges im Bereich der L 320 verändert, die Anpassungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich erfordern.

Aufgrund des im Gemeindegebiet insgesamt begrenzten Angebots an kurzfristig zu entwickelnden und gut erschlossenen Gewerbeflächen für vorwiegend ortsansässige Gewerbebetriebe hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das im alten Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Flurstück Nr. 35/3 einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der relativ ebenen topografischen Verhältnisse und der Lage unmittelbar an der L 320 und an der inneren Erschließung eignet es sich sehr gut als Gewerbefläche.

Lageplanausschnitt  
vom 11.05.2000

Lageplanausschnitt  
1. Änderung 2003



Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung und Umnutzung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 19.600 qm unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. (560 qm im MI, ca. 12.690 qm im GE bzw. GEe und ca. 6360 qm im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf). Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus der Bebauungsplanänderung (im Wesentlichen Verdichtung und Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen) resultiert eine zulässige zusätzliche Überbauung von ca. 0,65 ha. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen darüber hinaus nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter.

### 1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

#### Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine Planungsvorgaben enthalten. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Argenbühl ist der Bereich der Feuerwehr, des Wertstoffhofes und des Bauhofes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die bestehenden Gebäude der alten Käserei am Käseriweg sind als Mischgebiet dargestellt. Die übrigen Flächen im Bereich Buchwies sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wurde der unteren Verwaltungsbehörde vorgelegt und am 04.05.2000 genehmigt. Die 1. Änderung wurde am 16.05.2003 durch die untere Verwaltungsbehörde genehmigt. Ein Entwicklungsgebot ist für die 2. Änderung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2 Plangebiet

Das Gebiet liegt im Bereich zwischen den Ortsteilen Göttlishofen (Norden) und Buchwies (Südwesten) und beinhaltet als vorhandene Bebauung im Nordosten des Plangebietes den gemeindlichen Standort für den Bauhof; die Feuerwehr und den Wertstoffhof sowie im Westen des Plangebietes die sogenannte 'Alte Käserei'. Die innere Erschließung ist entsprechend der Planung hergestellt. Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind teilweise bereits gewerbliche Bauten entstanden.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Göttlishofen‘ waren bereits Festsetzungen als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen sowie die erforderliche Verkehrserschließung und die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

Außerhalb des Plangebietes schließen nördlich der Landesstraße L320 grünlandgenutzte Flächen und einige gemischt genutzte Bauflächen an. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Die Höhenlage des Plangebiets beträgt zwischen 682 (Nordwestecke) und 694 m ü.NN am Südrand. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,75 ha.

Die äußere Verkehrsanbindung des Gebietes stellen die bestehende Landesstraße L320 und die Kreisstraße K 8012 dar. Sie tangieren das Gebiet von Norden und Osten. Der Käseriweg (Flst. 226) erschließt das Grundstück der 'Alten Käserei' und die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. dörflich gemischt genutzte Grundstücke.

Im Rahmen eines **modifizierten Entwässerungskonzeptes** wird das Schmutzwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser der Straßen und Gewerbehöfe in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, die nordwestlich des Baugebietes an die bestehende Mischwasserkanalisation Göttlishofen angeschlossen ist. Von dort gelangt das Mischwasser zur Kläranlage Bliderazhofen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es drei Einzugsgebietsflächen für das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser der Dachflächen. Die östliche Teilfläche wird über Mulden am östlichen Plangebietsrand in den Steinacker Bach eingeleitet. Um den Niederschlagswasserabfluss in die bestehenden Retentionsmulden nicht zu erhöhen, wird die max. überbaubare Grundstücksfläche in den angeschlossenen Grundstücken beibehalten. Das Regenwasser des Einzugsgebiets Mitte fließt über den Regenwasserkanal dem bestehenden Retentionsbecken auf Flst.Nr. 254/1 zu und wird dort zwischengespeichert und gedrosselt zum Bliderazhofer Bach weitergeleitet. Das Regenwasser von den Grundstücken 37/8 und 35/3 fließt teilweise über offene Mulden zum geplanten Retentionsbecken westlich des Gebietes. Im Retentionsbecken wird das Regenwasser zwischengepuffert und gedrosselt in den Bliderazhofer Bach eingeleitet. Durch die Planung ergibt sich keine zusätzliche hydraulische Belastung für die Vorfluter.

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Gliederung des Geltungsbereiches

Gliederung der Flächen:

Gewerbegebiet (GE und GEe) (einschl. ca. 0,35 ha private Grünfläche)	ca. 2,57 ha	47 %
Mischgebiet (MI) (einschl. 0,14 ha pr.Grün)	ca. 0,32 ha	6 %
Gemeinbedarfsfläche (davon 0,03 ha pr.Grün)	ca. 0,82 ha	15 %
Trafostation (ca. 27 qm)	ca. 0,00 ha	
Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	ca. 0,56 ha	10 %
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>ca. 1,16 ha</u>	<u>22 %</u>
Gesamt	ca. 5,75 ha	100 %

#### 3.2 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Das gesamte gemeindliche Bauquartier im Nordosten des Plangebietes wird nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof, Feuerwehr) ausgewiesen
- Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes auf Flurstück 35/3
- Anpassung des Geh- und Radweges entlang der L 320 entsprechend der vorliegenden Vorplanung des Ing. Büros Wimmer
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen / Entfall der Baulinien;
- Erhöhung der max. zulässigen GRZ im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet von 0,4 auf 0,5, geringfügige Vergrößerung der Gewerbeflächen zu Lasten von ausgewiesenen Grünflächen, die bereits bebauten Quartiere im Südosten werden auf GRZ 0,4 belassen;
- Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe und zulässigen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet von Wandhöhe 5,5 bis 6,5 m auf einheitlich 6,5 m von Firsthöhe 8,5 bis 9,5 auf einheitlich 9,5 Gebäudehöhe
- Anbieten einer variablen Firstrichtung (Gebäudestellung) / Entfall der bisherigen Festsetzung
- Anpassung der EFH in Bezug zur Höhenlage der Erschließungsstraße
- Externe Ausgleichsfläche nordwestlich des Plangebietes auf Flst.Nr. 42

#### 3.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

- Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden reduziert. Die Vorschriften zur Gebäudeform und Gebäudetiefe entfallen, da sie in ausreichender Weise über die planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen) geregelt sind. Die Zulässigkeit von Materialien für Fassaden und Dächer wird weiter gefasst. Die Festsetzungen zu Nebengebäuden und Gelenkbauten entfallen.
- Pultdächer werden im Hinblick auf die wirtschaftliche Erstellung von Gewerbebauten und auf die Nutzungsflexibilität auf Teilflächen zulässig; Neuregelung der zulässigen Dachaufbauten.
- Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen wird neu gefasst.
- Die Anforderungen an die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen werden reduziert. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen gilt auch für geschnittene Hecken.
- Die Nichtzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Göttlishofen‘ aus dem Jahr 2000 in unterschiedliche Nutzungseinheiten gegliedert. Die zulässigen Nutzungen werden ebenfalls aus diesem Plan übernommen. Durch die vorgenommene Nutzungszonierung und den Ausschluss von reinen Lagerplätzen, Lagerhäusern ohne Fabrikation und Verkauf sowie von Tankstellen ausgenommen betriebsinternen Tankstellen wird mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung der ‚Alten Käserei‘ und auf die bewegte Topografie ein verträgliches Nebeneinander angestrebt.

Die Ausweisung des Flurstücks 35/3 erscheint der Gemeinde angesichts der verkehrsgünstigen Lage zwischen L 320 und Erschließungsstraße als geboten. Das Gelände weist in diesem Bereich zudem eine relativ schwache Geländebewegung auf. Darüber hinaus gehen geringfügige Ausweitungen der Gewerbeflächen zu Lasten der ehemals im Innern des Plangebiets festgesetzten Grünflächen. Dies war bereits in der 1. Teiländerung in geringem Umfang der Fall. Die Randeingrünung des Gebietes bleibt unter Berücksichtigung des geplanten Radweges entlang der L 320 erhalten. Damit beschränkt sich die Veränderung des Landschaftsbildes auf die Örtlichkeit und negative Fernwirkungen werden vermieden.

Das neu auf Flst.Nr. 35/3 ausgewiesene Gewerbegebiet wird zwar nicht als ‚eingeschränktes ‚Gewerbegebiet‘ mit den Emissionswerten vergleichbar einem Mischgebiet ausgewiesen. Der Schutzanspruch insbesondere gegenüber dem benachbarten Mischgebiet bleibt jedoch erhalten und kann durch eine emissions-abschirmende bzw. abgewandte Anordnung bzw. Ausrichtung eventueller emittierender Betriebsteile (Warenumschlag, Lüftungsanlagen etc.) gewährleistet werden. Im Mischgebiet selbst ist bei Neubauten auf die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu achten. Auch hier kann durch eine entsprechende Zonierung der Nutzungen ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung vermindert bzw. verhindert werden.

Das System der inneren Erschließung bleibt unverändert. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (L 320) wird der Geh- und Radweg an die Straßenplanungen des Landkreises angepasst.

Die teilweise Erhöhung der max. zulässigen GRZ führt zwar partiell zu einem größeren Versiegelungsanteil. Die angestrebte dichtere Bebauung der Gewerbegrundstücke erfolgt aber im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Wert von 0,5 liegt noch unterhalb den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen. Die zuvor getroffene Begrenzung auf GRZ 0,4 (+50 % zulässige Überschreitung) hat sich auch aufgrund der teilweise großen erforderlichen Hof- Lager- und Nebenflächen für manche Gewerbetreibenden als wenig praktikabel erwiesen. Die Vergrößerung der Baufelder und der Wegfall von festgesetzten Firstausrichtungen und Baulinien dient der flexibleren Grundstücksnutzung. Die ehemals angestrebte Entwicklung hofgruppenartiger Gebäudeanordnungen lässt sich angesichts der gewerblichen Anforderungen nicht mit vertretbaren Einschränkungen der Nutzungsflexibilität realisieren. Durch den Wegfall der Festsetzung wird der Gestaltungsspielraum der Bauherren vergrößert und eine wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Vereinheitlichung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Sie orientiert sich an den bisher festgesetzten Obergrenzen. Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen gilt die festgesetzte max. EFH.

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans im Jahr 2003 wurden auch die örtlichen Bauvorschriften für das Gesamtgebiet angepasst, da eine konsequente Umsetzung der ehemals restriktiveren Gestaltungsauflagen in der Gemeinde nicht möglich war. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen werden im Rahmen der 2. Änderung weiter reduziert und auf den erforderlichen Umfang zum Erhalt der ländlich geprägten Baustruktur angepasst. Für die individuelle Gestaltung der Bebauung bleibt genügend Spielraum. Die geringere Regelungsdichte wird städtebaulich und gestalterisch als vertretbar angesehen und trägt einer größeren Gestaltungsfreiheit der Bauherren Rechnung.



#### 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Dichte und einen größeren Anteil versiegelter Flächen geschaffen. Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ im Bereich der GEE2 und der GE3 Flächen von 0,4 (+50 % zulässige Überschreitung gem. § 19 BauNVO) auf 0,5 (zzgl. zulässiger Überschreitung) und durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Flurstücks 35/3 ergibt sich eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 0,7 ha.

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten, da gem. § 8 BauNVO lediglich ‚nicht erheblich belästigende‘ bzw. i.S. v. § 6 BauNVO ‚das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe‘ zulässig sind, die darüber hinaus umweltrechtliche Standards zu erfüllen haben, die der gewerbeaufsichtlichen Prüfung unterliegen. Die entsprechenden Maßnahmen des Immissionsschutzes sind für den Betreiber verpflichtend. Auch (nach Bundesimmissionsschutzgesetz) nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend den technischen Möglichkeiten verhindert werden. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen darüber hinaus nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz.

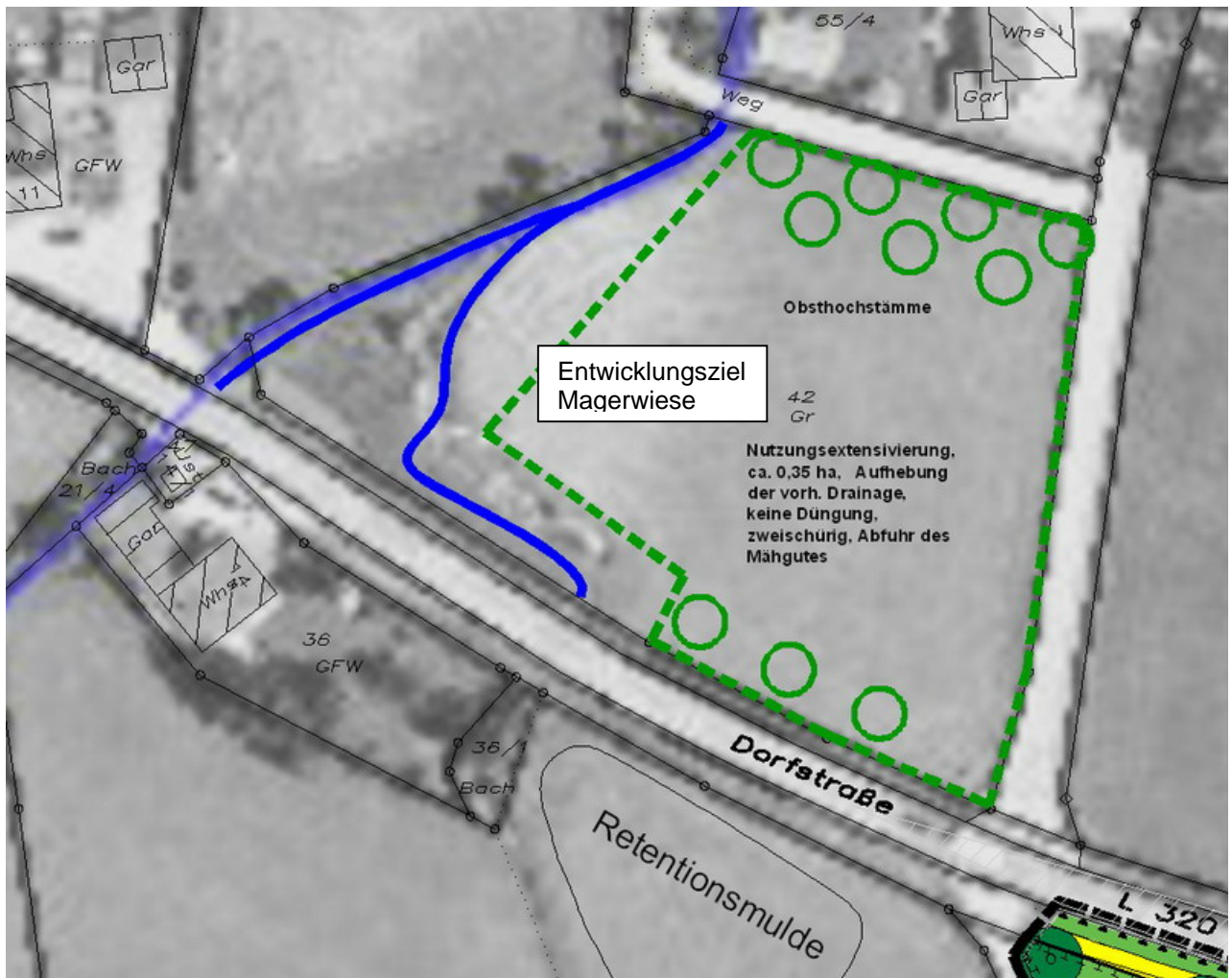
Die bisher festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden geringfügig modifiziert. Eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist dem Flurstück 35/3 beizumessen, da die Fläche im Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Göttlishofen‘ aus dem Jahr 2000 als Streuobstwiese / privaten Grünfläche festgesetzt war. Auf einer Teilfläche von 0,2 ha dieser ehemals festgesetzten Ausgleichsfläche wird im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Einen Ersatz vergleichbarer Größe und ökologischer Wirkung für die ehemals festgesetzte extensive Streuobstwiese, die bis dahin als Intensivgrünland genutzt war, möchte die Gemeinde nordwestlich außerhalb des Plangebiets auf dem Teilflurstück Nr. 42 erbringen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung 1996 als intensiv genutzte seggen- und binsenreiche Nasswiese kartiert. Die Fläche hat ihren ehemaligen Biotopwert aufgrund von Drainagen, Düngung und intensiver Futterwiesennutzung inzwischen verloren.

Als Ergänzung der bereits durchgeführten Renaturierung des Bliderazhofener Baches wird die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 42 (Planskizze siehe nächste Seite) auf ca. 0,35 ha extensiviert. Im Norden und Süden des Grundstücks soll als Grüneinbindung des bestehenden Siedlungsrandes und als Ersatz für die ehemals geplanten Pflanzungen auf Flurstück 35/3 eine Pflanzung von Obsthochstämmen erfolgen. Durch Schließen der vorhandenen Drainagen, Verzicht auf Düngung und mittelfristige Reduzierung auf zunächst 2 Mähgänge (erste Mahd Ende Juni, 2. Mahd Anfang September) und später auf 1 Mahd im September mit Abfuhr des Mähgutes soll die Fläche extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Mahd und Abfuhr des Mähgutes dient der Aushagerung und zum Erreichen des Entwicklungsziels ‚Magerwiese‘. Aufgrund der Höhenlage kann der bachnah gelegene Teil der Wiese bei hohen Wasserständen überschwemmt werden. Die Fläche entwässert mit dem natürlichen Gefälle Richtung Nordwesten in den Bliderazhofener Bach.

Über die flächenbezogene Aufwertung der Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope fügt sich die Maßnahme gut in die bereits durchgeführte Renaturierung des Bliderazhofener Baches ein und dient damit der Biotopvernetzung. Das Flurstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Argenbühl.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt. Da die Eingriffe aus der Planänderung nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, wird auf eine weitere Quantifizierung des Eingriffes verzichtet.



### Tiere und Pflanzen

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope). Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Artenvorkommen ist nicht zu erwarten. Es ergaben sich im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Grobscreenings keine konkrete Anhaltspunkte für das Vorkommen von Habitaten oder Populationen seltener, empfindlicher, gefährdeter oder nach BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Entwicklung der externen Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 42 zu einer Naßwiese verbessert im Einzugsbereich des Bliderazhofener Baches den Biotopwert der Fläche.

Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen innerhalb des Plangebietes und im Bereich der externen Ausgleichsfläche ergänzen den landschaftstypischen Gehölzbestand, ein erhebliches Defizit für das Schutzgut im Landschaftsraum verbleibt nicht.

### Boden

Durch die in der Planung vorgesehene höhere Nutzungsdichte und Verringerung der zuvor festgesetzten Grünflächen werden ca. 0,8 ha Bodenflächen zusätzlich versiegelt. Die versiegelten Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bezüglich der Bodenfunktionen weitgehend verloren. Die auf den Gewerbegrundstücken verbleibenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen weisen aufgrund der nicht zu vermeidenden Bodenverdichtungen während der Bauzeit und der im hängigen Gelände erforderlichen Veränderungen des natürlichen Geländes ohnehin i.d.R. nur einen geringen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf, so dass die höhere bauliche Dichte akzeptabel erscheint. Eine Verbesserung der Bodenfunktionen wird durch die Wiedervernässung auf Flurst. Nr. 42 erreicht.

Wasser

Niederschlagswasser wird soweit möglich über offenporige Beläge versickert. Das über die Dächer anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird im Rahmen des modifizierten Entwässerungssystems in Retentionsmulden abgepuffert und in die vorhandenen Vorfluter (Bliderazhofener Bach und Steinacker Bach) eingeleitet.

Schutzgut Mensch / Landschafts- bzw. Ortsbild

Frischlufschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Durch eine Zunahme der baulichen Dichte und die Vergrößerung der Gewerbeflächen erhöht sich der Nutzungsdruck auf das Plangebiet. Dies betrifft die gewerblichen Aktivitäten und die Verkehrsbewegungen (Mitarbeiter- und Lieferverkehr). Die künftigen gewerblichen Nutzungen müssen allerdings auch weiterhin den erforderlichen Immissionsschutz insbesondere für die benachbarten Wohn- und Mischnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gewährleisten.

Für die Anwohner gehen keine Erholungsflächen und keine Fußwegeverbindungen verloren. Der Zugang zur freien Landschaft wird nicht eingeschränkt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der höheren Nutzungsdichte können durch die vorgesehene innere Durchgrünung und Randeingrünung örtlich begrenzt bleiben. Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die vorhandene gewerbliche und gemischte Nutzungsstruktur ein. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen in der Planung nicht zu erwarten. Die Ortsrandeingrünung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleiben in ausreichender Breite erhalten. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering beurteilt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche durch die Planung ausgelöst werden, sind nicht erkennbar.

Fazit

Infolge der Änderung des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der gebietsinternen und externen grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts im Naturraum zu erwarten. Dies trifft zu auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und Erholungseignung, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima Luft sowie auf sonstige Kultur- und Sachgüter. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden als akzeptabel angesehen angesichts des Planungsziels, die Flächen im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung besser nutzbar zu machen.

Begründung

Aufgestellt:

Argenbühl, den

.....  
 KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
 Köberle, Bürgermeister