6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

6.1.2.1 Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Nordosten des Hauptortes Langenargen, östlich des Bahnhofes Langenargen, im Bereich des bestehenden Pharma-Unternehmens Vetter. Im Norden grenzt der Planungsbereich an die Bahnlinie "Friedrichshafen – Lindau". Im Südwesten und Süden wird er von der Landesstraße L334 ("Eisenbahnstraße") begrenzt, im Osten durch die Bebauung entlang der "Amthausstraße".

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1402/3, 1403/3, 1403/5, 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1517, 1517/1, 1517/2 der Gemarkung Langenargen.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt vom Naturraum "Bodenseebecken".

6.2.1.2 Im südwestlichen Teil des überplanten Bereiches befinden sich Betriebsgebäude des Pharma-Unternehmens Vetter. Im nördlichen Planungsgebiet verläuft ein Teilstück der "Eisenbahnstraße". Entlang dieser Straße bestehen Stellplätze, die teils öffentlich, teils privat genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen Bereich ein Lagerschuppen sowie ein Retentionsbecken. Ein weiteres Retentionsbecken besteht im zentral-nördlichen Planungsbereich. Im zentralen und im östlichen Gebiet befinden sich zwei Wohngebäude mit Gartenanlagen und Stellplätzen sowie die Abfahrt zu einer Tiefgarage. Hier verläuft außerdem ein Teilstück der "Amthausstraße" mit einem Wendekreis.

6.2.1.3 Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von gemischter Bebauung. Im Westen befindet sich der Bahnhof Langenargen. Im Süden schließt jenseits der L334 Wohnbebauung an. Östlich des Planungsgebietes bestehen Gebäude mit Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung.

6.2.1.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die angrenzenden Grundstücke sind unproblematisch.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.2 Übergeordnete Planungen

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

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

- 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum

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

- 1.2 Im Uferbereich des Bodensees ist die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region zu lenken. Die freie Land-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden.

– 2.3.2/Karte Siedlung: Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.

6.2.2.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee Oberschwaben. Insbesondere die Ziele 2.6.4.1 und 3.1.6 (kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten) sowie 3.1.9 (Nachverdichtung, Nachnutzung von Altlastenflächen) des Landesentwicklungsplanes werden durch die Planung erfüllt.

6.2.2.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 28.10.1994). Die überplanten Flächen werden hierin teils als gewerbliche Bauflächen (G), teils als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise abweichen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

6.2.2.4 Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen trifft keine besonderen Aussagen für das Planungsgebiet.

6.2.2.5 Die mit der Privilegierung nach § 38 BauGB zusammenhängenden Rechte der Bahn sind bezüglich der in den Geltungsbereich aufgenommenen, noch nicht entwidmeten Flächen durch die angewandte Festsetzungsmethodik (über eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ausreichend gewahrt.

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

6.2.3 Erfordernis der Planung

6.2.3.1 Um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen und langfristig zu sichern, ist die Gewährleistung eines zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Betriebes der Firma Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG am Standort Langenargen erforderlich. Die Firma Vetter bedarf hierzu der Möglichkeit einer Erweiterung ihrer bestehenden Betriebsgebäude. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Langenargen geprüft.

6.2.4.2 Der Standort des Betriebes eignet sich auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie der Verfügbarkeit angrenzender Flächen für eine Erweiterung.

6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Altstandort im nördlichen Teil der Fl.-Nr. 1402/3 sowie auf mögliche Immissionsschutzkonflikte mit der angrenzenden Bebauung hingewiesen.

6.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde neben möglichen Immissionsschutzkonflikten insbesondere auf die Notwendigkeit zur Schaffung ausreichender Stellplätze hingewiesen.

6.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine bedarfsgerechte Erweiterung der Betriebsgebäude zu ermöglichen, ohne die Umgebungsbebauung optisch bzw. durch Emissionen erheblich zu beeinträchtigen. Darüber hinaus soll die Situation für den ruhenden Verkehr, innerhalb und außerhalb des Betriebsgeländes, verbessert werden.

6.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2.4.7 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf eine potenzielle Konfliktlage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung im betroffenen Bereich sinnvoll.

6.2.4.8 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Nachverdichtung und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt bei voller Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 0,80 bei 15.924 m² und folglich unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese unterschieden sich vor allem hinsichtlich der Möglichkeiten zur Ausweisung von Stellplätzen im Plangebiet (Parkdeck, zweireihige Senkrecht-Parkplätze, vierreihige Schräg-Aufstellung etc.). Ein Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl bei gleichzeitiger Berücksichtigung der für die Produktionsabläufe der Firma erforderlichen Gebäudemaße war bei diesen Alternativen jedoch nicht möglich. Insofern wurden diese verworfen. Es wird nunmehr ein firmenbezogener Parkplatz außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich im Wesentlichen aus einer baulich und produktionstechnisch sinnvollen Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude Richtung Osten. Das östliche Planungsgebiet wird strukturell vom Firmengelände abgegrenzt und durch die Ausweisung und Gestaltung öffentlicher bzw. privater Stellplätze aufgewertet.

6.2.6.2 Die im nördlichen Planungsbereich bestehende "Eisenbahnstraße" wird auch als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt. Um diese Nutzung zu erhalten, wird im Norden des Plangebietes ein Fuß- bzw. Radweg vorgesehen.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt zum überwiegenden Teil nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB, sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Firma Vetter" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

6.2.7.2 Für den südwestlichen Bereich ist die Art der baulichen Nutzung "Firma Vetter" festgesetzt. Für diese Nutzungsart wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Pharma-Unternehmens erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen für die Entwicklung,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Herstellung, Lagerung und den Vertrieb pharmazeutischer Produkte, die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume für die Angestellten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet und somit Konflikte in Bezug auf Immissionsschutz etc. vermieden werden. Durch die Beschränkung der Gesamt-Grundfläche beider Wohnungen werden Fehlentwicklungen vermieden.

Eine Festsetzung von Emissions-Kontingenten für den Bereich "Firma Vetter" ist nicht erforderlich. Die zulässigen schalltechnischen Emissionswerte werden durch die Nutzungen der umgebenden Bebauung vorgegeben und sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen.

Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Firma Vetter" wäre auch ein Gewerbegebiet (GE) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Firma Vetter" wurde gewählt, um der Gemeinde die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf eine potenzielle Konfliktlage zwischen Wohn- und Gewerbenutzung im betroffenen Bereich sinnvoll.

6.2.7.3 Für den zentral-nördlichen Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Amthausstraße Eisenbahnstraße" (Fassung vom 22.06.1981, rechtsverbindlich seit 08.12.1981) für diesen Bereich. Die Orientierung an der ursprünglichen Festsetzung erscheint sinnvoll, da auf dieser Fläche Carports (bzw. alternativ Garagen oder Stellplätze) entstehen sollen, die dem südlich dieses Bereiches bestehenden Wohngebäude zugeordnet werden. Für dieses Gebäude gilt weiterhin die Festsetzung des Bebauungsplanes "Amthausstraße Eisenbahnstraße". Entsprechend der ursprünglichen Festsetzung werden sonstige Gewerbebetriebe im Bereich des Mischgebietes (MI) ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungsart ist in der für den Bebauungsplan "Amthausstraße Eisenbahnstraße" geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977 nicht vorgesehen und wird infolgedessen auch für das neu auszuweisende Mischgebiet (MI) als nicht zulässig festgesetzt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist darüber hinaus durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

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

Neben dem Bereich "Firma Vetter" werden auch für den Bereich des Mischgebietes (MI) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Diese Festsetzungen erfolgen, obwohl in diesem Bereich keine Baugrenze festgesetzt ist und insofern dort (außer Garagen, Carports und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Stellplätzen) keine baulichen Anlagen zulässig sind, die über Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen hinausgehen. Da die getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung jedoch grundsätzlich von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unabhängig sind, wurden in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Amthausstraße Eisenbahnstraße" für diesen Bereich entsprechende Festsetzungen getroffen.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 für den Bereich "Firma Vetter" befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete und erscheint für einen innerörtlichen Bereich mit relativ hoher Bebauungsdichte angemessen. Der festgesetzte Wert von 0,40 für das Mischgebiet (MI) entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Amthausstraße Eisenbahnstraße" für diesen Bereich.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird im Bereich "Firma Vetter" verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe in diesem Bereich wenig aussagefähig, da hier Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen) errichtet werden können. Für das Mischgebiet (MI) sind in Anlehnung an den Bebauungsplan "Amthausstraße Eisenbahnstraße" drei Vollgeschoße festgesetzt.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen im Bereich "Firma Vetter" schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine Erweiterung des Betriebsgebäudes in Anpassung an den Bestand. Für den Bereich des Mischgebietes werden in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Amthausstraße Eisenbahnstraße" keine Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

6.2.7.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.7.6 Die für den Bereich "Firma Vetter" festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um die für die Produktionsabläufe der Firma Vetter erforderlichen Gebäudegrößen zu gewährleisten. Sie ermöglicht sowohl eine geschlossene Bebauung bis 200 m, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Mischgebiet (MI) orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Amthausstraße Eisenbahnstraße" für diesen Bereich.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.7.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.2.7.8 Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

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

6.2.7.10 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die noch nicht freigestellten Bahnflächen (Grundstücke Fl.-Nrn. 1402/3, 1403/3 und 1403/5) als Flächen festgesetzt, deren Nutzung erst mit Bestandskraft des Freistellungsbescheides von Bahnbetriebszwecken gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig ist. Ein Antrag auf Freistellung dieser Flächen wurde von der Gemeinde am 20.06.2008 bei der DB Services Immobilien GmbH und dem Eisenbahn-Bundesamt gestellt. Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen grundsätzlich freistellungsfähig sind. Um die Flächen bereits vor einer endgültigen Freistellung nach § 23 AEG in den Geltungsbereich der kommunalen Bauleitplanung integrieren zu können, sind diese als Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Damit wird bewirkt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten kann. Hiermit wird frühzeitig ein hohes Maß an Planungssicherheit hergestellt. Die eigenständige Funktionsfähigkeit der Flächen, die nicht von der Freistellung und aufschiebend bedingten Festsetzung abhängig sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Festsetzungen auf den noch nicht freigestellten Flächen greifen jedoch erst nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides des Eisenbahn-Bundesamtes. Mit diesem Bescheid wird der Beleg erbracht, dass die betreffenden Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt sind.

6.2.8 Infrastruktur

6.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.9.1 Das Planungsgebiet ist über die Landesstraße L 334 ("Eisenbahnstraße") gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die L 334 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 31 und an die Autobahn A 96.

6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhof Langenargen mit Zugverbindungen nach Friedrichshafen und Lindau sowie durch die Bushaltestelle "Langenargen-Bahnhof" mit Linien nach Tettnang und Friedrichshafen gegeben. Darüber hinaus besteht Anbindung an die Bodensee-Schifffahrt.

6.2.9.3 Die im nördlichen Planungsbereich bestehende "Eisenbahnstraße" wird auch als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt. Um diese Nutzung zu erhalten, wird im Norden des Plangebietes ein Fuß- bzw. Radweg vorgesehen.

6.2.9.4 Die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1510 und 1510/5 ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der "Amthausstraße" südlich dieser Grundstücke gewährleistet.

6.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Erweiterung des bestehenden Pharma-Unternehmens Vetter im Nordwesten des Hauptortes Langenargen ermöglicht.

7.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich östlich des Bahnhofes Langenargen, südlich der Bahnlinie "Friedrichshafen – Lindau". Im Südwesten und Süden wird er von der Landesstraße L 334 ("Eisenbahnstraße") begrenzt, im Osten durch die Bebauung entlang der "Amthausstraße". Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Betriebsgebäude der Firma Vetter, zwei Wohngebäude sowie Verkehrsflächen und Stellplätze.

7.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden die überplanten Flächen teils als gewerbliche Bauflächen (G), teils als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise abweichen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

7.1.1.4 Um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen und langfristig zu sichern, ist die Gewährleistung eines zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Betriebes der Firma Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG am Standort Langenargen erforderlich. Die Firma Vetter bedarf hierzu der Möglichkeit einer Erweiterung ihrer bestehenden Betriebsgebäude.

7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wären grundsätzlich nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf Grund möglicher Konfliktpotenziale in der Umgebung des Planbereiches (Lärm, Altlasten, etc.) wurde dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zuläs-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,59 ha. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für das gesamte Gebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

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

7.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

- Es befinden sich keine Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung.

7.1.2.2 Wasserschutzgebiete:

- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

7.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wären grundsätzlich nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf Grund möglicher Konfliktpotenziale in der Umgebung des Planbereiches (Lärm, Altlasten, etc.) wurde dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Für das gesamte Gebiet besteht bereits Baurecht, der Bereich ist bereits bebaut.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um anthropogen überprägte Flächen mit geringer Artenvielfalt. Im südwestlichen Teil des überplanten Bereiches befinden sich Betriebsgebäude der Firma Vetter. Weitere Gebäude befinden sich im zentralen, nördlichen und östlichen Planungsgebiet. Im nördlichen und zentralen Planungsbereich bestehen asphaltierte Verkehrsflächen. Entlang der "Eisenbahnstraße" im Norden befinden sich Stellplätze, die teils ebenfalls asphaltiert, teils mit wassergebundenem Belag versehen sind. Die unversiegelten Freiflächen werden als Retentionsbecken, Begleitgrünflächen und Gartenanlagen genutzt. In diesen Be-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

reichen bestehen einige Gehölzpflanzungen. Entlang der L 334 befindet sich eine überwiegend aus Platanen bestehende Baumreihe.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Erweiterung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung. Die bestehenden Retentions- und Gartenanlagen werden großenteils überbaut. Es werden jedoch neue Retentionsanlagen an anderer Stelle vorgesehen, was zu einer Entsiegelung in den entsprechenden Bereichen führt. Durch die Festsetzung von Pflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze in den öffentlichen und den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Die Bäume entlang der L 334 werden in ihrem Bestand gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen sind auf Grund dieser Minimierungsmaßnahmen sowie auf Grund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Gebiet erfährt weiterhin eine stark anthropogene Nutzung. Die bestehenden Retentionsbecken und Gartenanlagen bleiben erhalten. Eine wesentliche Verbesserung in Bezug auf Arten und Lebensräume (z.B. durch Durchgrünung) ist nicht zu erwarten. Die Bäume entlang der L 334 sind in ihrem Bestand nicht gesichert und können entfernt werden.

7.2.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich überwiegend um versiegelte bzw. befestigte Flächen. Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1402/3 befindet sich ein Altstandort mit der FIS-AGB-Nummer 6001-000. Auf diesem Grundstück befand sich u.a. von 1950 bis 1965 ein Schrotthandel. Später wurde eine Teilfläche als Parkplatz der Firma Dornier genutzt. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Lagerschuppen, der als Kohle- und Öllagerschuppen genutzt wurde. Westlich des Lagerschuppens fand 1968 ein Ölunfall im Bereich der zwei damals vorhandenen Öltanks statt. Hier wurden deutlich erhöhte Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) und an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m nachgewiesen. Im Zuge der Erstellung von Parkplätzen in diesem Bereich im Jahre 2005 wurde ein Großteil des belasteten Bodens ausgehoben. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Östlich des Lagerschuppens befand sich bereits vor dem 2. Weltkrieg bis ca. 1962 ein Verladebereich der Deutschen Bundesbahn für Teer und später für teerhaltigen Bitumen. Im Zuge von Untergrunduntersuchungen wurden in diesem Bereich ebenfalls hohe Schadstoffgehalte an PAK (max. 3446,10 mg/kg bis 0,80 m), MKW und Phenolen bis in eine Tiefe von 2,00 m festgestellt.
- Prognose bei Durchführung: Die Erweiterung der Betriebsgebäude führt zu einer zusätzlichen Versiegelung. Da es sich jedoch um überwiegend anthropogen überprägte Flächen handelt und das Ausmaß der zusätzlichen Versiegelung beschränkt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Mit einer Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu rechnen. Der Bereich des Altstandortes bleibt versiegelt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf diese Weise wird eine Versickerung von Niederschlagswasser in den belasteten Untergrund und somit ein Transport der belastenden Stoffe in die tieferen Bodenschichten vermieden. Grundsätzlich kann auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1402/3 entsorgungsrelevantes Material angetroffen werden. Dieses ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Der Altstandort bleibt bestehen. Es kann weiterhin belastetes Boden-Material angetroffen werden.

7.2.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Umgebung des Planungsbereiches ist als östliches Bodenseegebiet standortkundlich dem Alpenvorland zuzuordnen. Es handelt sich um die in der Würmeiszeit entstandene Beckenlandschaft des Argentals. Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus Geschiebemergeln der Jungmoräne. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Betriebserweiterung kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. In Bezug auf Aushubmaterial aus dem nördlichen Planungsgebiet (Altstandort) sind insbesondere die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf kontaminiertes Bodenmaterial zu beachten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um vorwiegend versiegelte oder befestigte Flächen. Die Versickerungsleistung bzw. Grundwasser-Neubildungsrate innerhalb des Planungsgebietes ist somit als gering einzustufen. Detailliertere Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Auf Grund des Altstandortes im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1402/3 ist in diesem Bereich keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen weiter eingeschränkt. Auf Grund der geringen Ausprägung dieser Funktion im Planungsbereich ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bereich des Altstandortes bleibt versiegelt. Auf diese Weise wird eine Versickerung von Niederschlagswasser in den belasteten Untergrund und somit ein Transport der belastenden Stoffe ins Grundwasser vermieden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasser-Neubildung zu erwarten. Der Altstandort kann ohne eine Bodensanierung nicht entsiegelt werden.

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

- Bestandsaufnahme: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Planungsgebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im überplanten Bereich befinden sich darüber hinaus zwei Retentionsbecken zur schadlosen Abführung von Niederschlagswasser.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Ein Teil der bestehenden Kanäle wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt. Die bestehenden Retentionsbecken werden überbaut. Stattdessen werden im östlichen Planungsgebiet neue Retentionsanlagen geschaffen, die der Entwässerung der Verkehrsflächen dienen. Diese sind ausreichend dimensioniert, um das Oberflächenwasser eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses schadlos abführen zu können. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird so weit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen kann in den bestehenden, ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Planungsgebiet bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich ohne klimatisch wirksame Luftaustausch-Bahnen. Er besitzt keine Funktion zur Kaltluftentstehung. Durch die umgebenden Straßen mit teilweise Durchgangsverkehr ist der Bereich mit Abgas-Emissionen vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Betriebserweiterung ist mit keiner wesentlichen Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Die Abgas-Belastung durch die südlich des Planungsgebietes verlaufende L334 erhöht sich nicht. Im nordwestlichen Planungsbereich ist unter Umständen mit einer geringfügigen Abnahme der Abgasbelastungen zu rechnen, da ein Teil der vorhandenen Stellplätze wegfällt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen auf Grund von betriebsbedingten Schadstoffen ist nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich des Schutzgu-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tes Klima/Luft. Die Parkplätze im nordwestlichen Planungsbereich bleiben voraussichtlich bestehen.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich mit anthropogenen Nutzungsstrukturen. Im zentralen Planungsgebiet bestehen einige begrünte Freiflächen. Der Bereich besitzt eine mäßige bis geringe Qualität als Wohnumfeld. Entlang der L 334 befindet sich eine überwiegend aus Platanen bestehende Baumreihe.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Betriebserweiterung rücken die Gebäude der Firma Vetter näher an das östlich des Planungsgebietes bestehende Wohngebäude heran. Hierdurch entsteht eine gewisse optische Beeinträchtigung für die Anwohner. Diese liegt in dem von Misch-Bebauung geprägten Bereich jedoch im Rahmen des zu Erwartenden und erscheint zumutbar. Darüber hinaus werden die Gebäudeerweiterungen in ihrer Höhenentwicklung an den Bestand angepasst und somit auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert. Durch explizite Maßnahmen zur Durchgrünung und Wohnumfeldgestaltung (Aufwertung des nordöstlichen Planungsgebietes durch strukturierte Stellplätze, Carports und Gehölzpflanzungen) werden mögliche Beeinträchtigungen weiter reduziert. Die Bäume entlang der L 334 werden in ihrem Bestand gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es handelt sich weiterhin um einen überwiegend bebauten Bereich mit anthropogenen Nutzungsstrukturen. Eine Wohnumfeld-Verbesserung im nordöstlichen Bereich findet nicht statt. Die Bäume entlang der L 334 sind in ihrem Bestand nicht gesichert und können entfernt werden.

7.2.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt ist durch die anthropogene Überprägung der Flächen begrenzt. Lediglich im Bereich der bestehenden Retentions- und Gartenanlagen ist eine etwas höhere Artenvielfalt zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Erweiterung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung. Die bestehenden Retentions- und Gartenanlagen werden großenteils überbaut. Es werden jedoch neue Retentionsanlagen an anderer Stelle vorgesehen. Durch die Festsetzung von Pflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze in den öffentlichen und den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope in unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf Schutzgebiete und Biotope.

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich mit anthropogenen Nutzungsstrukturen. Im Südwesten bestehen die ca. 9,00 m hohen Betriebsgebäude der Firma Vetter. Von diesen sowie den Stellplätzen im Norden gehen Lärm-Emissionen aus. Weitere Lärm-Emissionen sowie Erschütterungen entstehen im Bereich der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie. Im zentralen Planungsgebiet bestehen einige begrünte Freiflächen mit Gehölzpflanzungen. Der Bereich besitzt eine mäßige bis geringe Qualität als Wohnumfeld. Die im nordöstlichen Bereich bestehenden Stellplätze sind diese überwiegend unbefestigt und wenig strukturiert. Entlang der L334 befindet sich eine überwiegend aus Platanen bestehende Baumreihe. Durch die umgebenden Straßen mit teilweise Durchgangsverkehr ist der Bereich mit Abgas-Emissionen vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Betriebserweiterung rücken die Gebäude der Firma Vetter näher an das östlich des Planungsgebietes bestehende Wohngebäude heran. Hierdurch entsteht eine gewisse optische Beeinträchtigung für die Anwohner. Diese liegt in dem von Misch-Bebauung geprägten Bereich jedoch im Rahmen des zu Erwartenden und erscheint zumutbar. Darüber hinaus werden die Gebäudeerweiterungen in ihrer Höhenentwicklung an den Bestand angepasst und somit auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert. Durch explizite Maßnahmen zur Durchgrünung und Wohnumfeldgestaltung (Aufwertung des nordöstlichen Planungsgebietes durch strukturierte Stellplätze, Carports und Gehölzpflanzungen) werden mögliche Beeinträchtigungen weiter reduziert. Die Bäume entlang der L334 werden in ihrem Bestand gesichert. Durch die Planung ergeben sich keine Nutzungskonflikte auf Grund von erhöhten Lärm-Immissionen. Die zulässigen schalltechnischen Emissionswerte im Bereich "Firma Vetter" werden durch die Nutzungen der umgebenden Bebauung vorgegeben. Die Einhaltung der Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebungsbebauung ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Im nordwestlichen Planungsgebiet entfallen einige Stellplätze, wodurch sich die Lärm-Emissionen in diesem Bereich geringfügig reduzieren können. Die Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie sowie die Abgas-Belastung durch die südlich des Planungsgebietes verlaufende L334 erhöhen sich nicht. Im nordwestlichen Planungsbereich ist unter Umständen mit einer geringfügigen Ab-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nahme der Abgasbelastungen zu rechnen, da ein Teil der vorhandenen Stellplätze wegfällt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen auf Grund von betriebsbedingten Schadstoffen ist nicht zu erwarten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die Bäume entlang der L334 sind in ihrem Bestand nicht gesichert und können entfernt werden.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Planungsgebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im überplanten Bereich befinden sich darüber hinaus zwei Retentionsbecken zur schadlosen Abführung von Niederschlagswasser. Von den bestehenden Betriebsgebäuden der Firma Vetter sowie den Stellplätzen im Norden des Planungsgebietes gehen Lärm-Emissionen aus. Weitere Lärm-Emissionen sowie Erschütterungen entstehen im Bereich der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie. Durch die umgebenden Straßen mit teilweise Durchgangsverkehr ist der Bereich mit Abgas-Emissionen vorbelastet. Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1402/3 befindet sich ein Altstandort mit der FIS-AGB-Nummer 6001-000. Auf diesem Grundstück befand sich u.a. von 1950 bis 1965 ein Schrotthandel. Später wurde eine Teilfläche als Parkplatz der Firma Dornier genutzt. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Lagerschuppen, der als Kohle- und Öllagerschuppen genutzt wurde. Westlich des Lagerschuppens fand 1968 ein Ölunfall im Bereich der zwei damals vorhandenen Öltanks statt. Hier wurden deutlich erhöhte Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) und an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m nachgewiesen. Im Zuge der Erstellung von Parkplätzen in diesem Bereich im Jahre 2005 wurde ein Großteil des belasteten Bodens ausgehoben. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Östlich des Lagerschuppens befand sich bereits vor dem 2. Weltkrieg bis ca. 1962 ein Verladebereich der Deutschen Bundesbahn für Teer und später für teerhaltigen Bitumen. Im Zuge von Untergrunduntersuchungen wurden in diesem Bereich ebenfalls hohe Schadstoffgehalte an PAK (max. 3446,10 mg/kg bis 0,80 m), MKW und Phenolen bis in eine Tiefe von 2,00 m festge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

stellt.

- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Ein Teil der bestehenden Kanäle wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt. Die bestehenden Retentionsbecken werden überbaut. Stattdessen werden im östlichen Planungsgebiet neue Retentionsanlagen geschaffen, die der Entwässerung der Verkehrsflächen dienen. Diese sind ausreichend dimensioniert, um das Oberflächenwasser eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses schadlos abführen zu können. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird so weit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen kann in den bestehenden, ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Durch die Planung ergeben sich keine Nutzungskonflikte auf Grund von erhöhten Lärm-Immissionen. Die zulässigen schalltechnischen Emissionswerte im Bereich "Firma Vetter" werden durch die Nutzungen der umgebenden Bebauung vorgegeben. Die Einhaltung der Immissions-Richtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebungsbebauung ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Im nordwestlichen Planungsgebiet entfallen einige Stellplätze, wodurch sich die Lärm-Emissionen in diesem Bereich geringfügig reduzieren können. Die Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie sowie die Abgas-Belastung durch die südlich des Planungsgebietes verlaufende L334 erhöhen sich nicht. Im nordwestlichen Planungsbereich ist unter Umständen mit einer geringfügigen Abnahme der Abgasbelastungen zu rechnen, da ein Teil der vorhandenen Stellplätze wegfällt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen auf Grund von betriebsbedingten Schadstoffen ist nicht zu erwarten. Der Bereich des Altstandortes bleibt versiegelt. Auf diese Weise wird eine Versickerung von Niederschlagswasser in den belasteten Untergrund und somit ein Transport der belastenden Stoffe in die tieferen Bodenschichten sowie das Grundwasser vermieden. Grundsätzlich kann auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1402/3 entsorgungsrelevantes Material angetroffen werden. Dieses ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf Emissionen, Abwässer oder Altlasten.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist nahezu eben und eignet sich grundsätzlich für eine Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen).
- Prognose bei Durchführung: Durch die Planung ist eine optimale Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

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

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope in unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 28.10.1994). Die überplanten Flächen werden hierin teils als gewerbliche Bauflächen (G), teils als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen trifft keine besonderen Aussagen für das Planungsgebiet.

– Prognose bei Durchführung: Da keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise ab. Deshalb wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

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

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

– Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Durch die umgebenden Straßen mit teilweise Durchgangsverkehr ist der Bereich jedoch mit Abgas-Emissionen vorbelastet.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Betriebserweiterung ist mit keiner wesentlichen Veränderung in Bezug auf die Luftqualität zu rechnen. Die Abgas-Belastung durch die südlich des Planungsgebietes verlaufende L 334 erhöht sich nicht. Im nordwestlichen Planungsbereich ist unter Umständen mit einer geringfügigen Abnahme der Abgasbelastungen zu rechnen, da ein Teil der vorhandenen Stellplätze wegfällt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen auf Grund von betriebsbedingten Schadstoffen ist nicht zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

7.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.2.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.2.3.1 Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Langenargen geprüft.

7.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

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

7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

7.3.1.2 Es liegen Stellungnahmen des Landratsamtes Bodenseekreis, Kreisbauamt, Amt für Naturschutz, Amt für Wasser- und Bodenschutz sowie Amt für Immissionsschutz vom 18.07.2007 vor.

7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.2.1 Es liegen nicht ausreichend Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

7.3.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand vor.

7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung dieser Maßnahmen (insbesondere Durchgrünung der Bebauung) sollte durch die Gemeinde Langenargen über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Die Überwachung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

der Funktion der Entwässerungsanlagen zur Abführung des Oberflächenwassers sollte durch das beauftragte Ingenieurbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Langenargen über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der baulichen Maßnahmen jährlich durchgeführt werden.

7.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude der Firma Vetter am Standort Langenargen. Es wird eine zulässige GRZ von 0,80 festgesetzt.

7.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,59 ha.

7.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes oder in der näheren Umgebung.

7.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungsgebiet. Im südwestlichen Teil des überplanten Bereiches befinden sich Betriebsgebäude der Firma Vetter. Weitere Gebäude befinden sich im zentralen, nördlichen und östlichen Planungsgebiet. Im nördlichen und zentralen Planungsbereich bestehen asphaltierte Verkehrsflächen. Entlang der "Eisenbahnstraße" im Norden befinden sich Stellplätze. Die unversiegelten Freiflächen werden als Retentionsbecken, Begleitgrünflächen und Gartenanlagen genutzt. Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1402/3 befindet sich ein Altstandort. Auch im östlichen Bereich dieses Flurstücks kann entsorgungsrelevantes Material angetroffen werden. Von den bestehenden Betriebsgebäuden der Firma Vetter sowie den Stellplätzen im Norden des Planungsgebietes gehen Lärm-Emissionen aus. Weitere Lärm-Emissionen sowie Erschütterungen entstehen im Bereich der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie. Durch die umgebenden Straßen mit teilweise Durchgangsverkehr ist der Bereich mit Abgas-Emissionen vorbelastet. Die Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch aus (Heranrücken der Bebauung, Lärm-Immissionen). Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3.4.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.3.4.6 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

7.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Versickerung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen sowie auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Diese sind erforderlich, um eine schadlose Abführung der anfallenden Oberflächenwässer zu gewährleisten.

8.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für das angrenzende Wohnhaus ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,59 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als "Firma Vetter"	1,99	76,8 %
Bauflächen als MI	0,05	1,9 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,47	18,2 %
Versickerungsflächen	0,08	3,1 %

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 27 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Abwasserkanäle

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgungsleitungen

9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW

9.2.2.4 Gasversorgung durch: Thüga AG

9.2.2.5 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	250.000,- €
Neue Kanalisation	40.000,- €
Neue Wasserleitung	25.000,- €
Gesamt	**315.000,- €**

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 31.03.2008 fanden die Überlegungen der Verwaltung sowie des Vorhabensträgers wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung der Baugrenze im Bereich des bestehenden Betriebes
- Änderung der Festsetzungen zu den Wand- und Firsthöhen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.2 Bei der Planänderung vom 21.07.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.07.2008 enthalten):

- Vergrößerung der Feuerwehrzufahrt in der Planzeichnung (Zurücknahme der Baugrenze)
- Vergrößerung der öffentlichen Erschließungsanlage im Bereich des Grundstückes "Amthausstraße 47" in der Planzeichnung
- Beschränkung der Grundfläche für Betriebsleiterwohnungen in den Festsetzungen auf insgesamt 400 m^2
- Klarstellung der Festsetzung zur Firsthöhe bezüglich Flachdachgebäuden

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

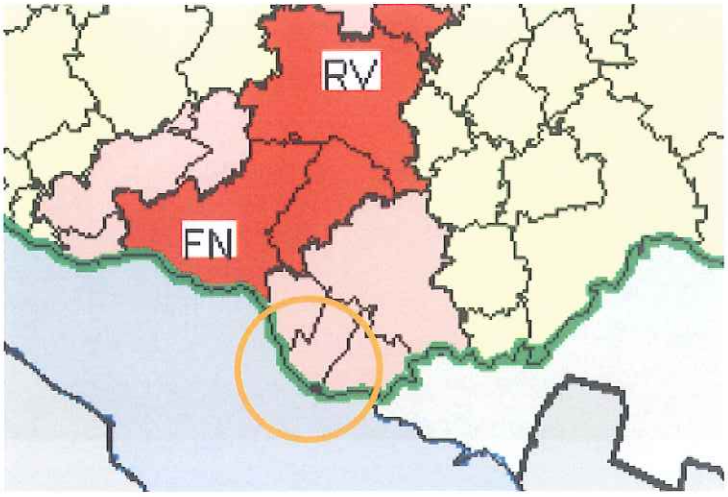
- Aufnahme einer Festsetzung einer aufschiebend bedingten Nutzung von Flächen, die noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.3 Bei der Planänderung vom 02.03.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 02.03.2009 enthalten):

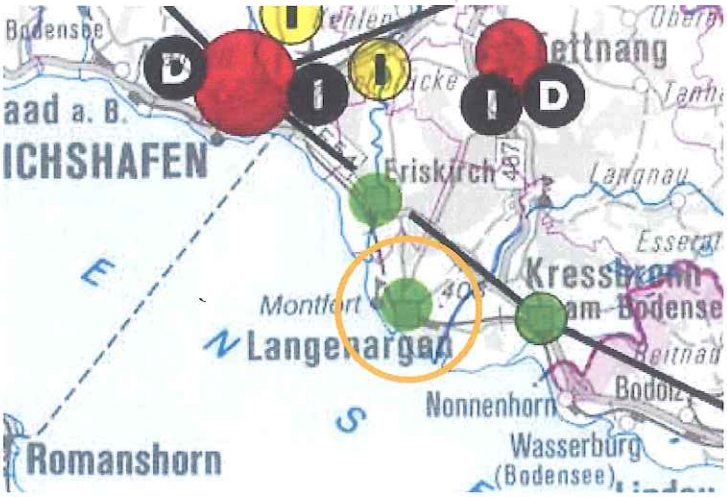
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

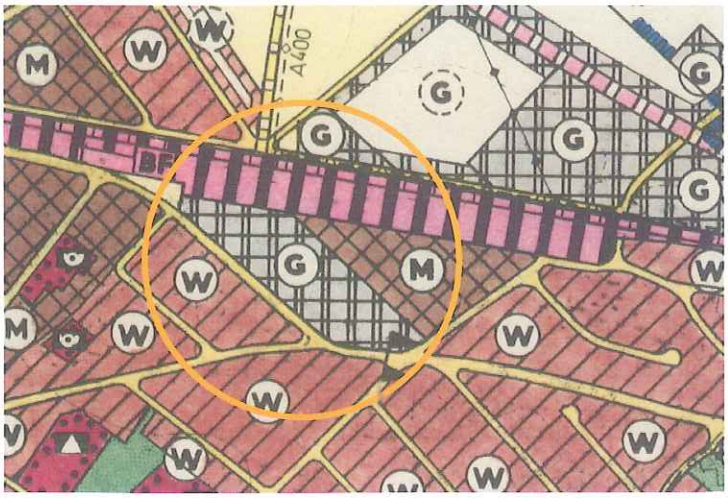
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um einen Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als "Gemeinde mit Eigenentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Nordwesten auf die bestehenden Betriebsgebäude der Firma Vetter

Blick von Westen auf das Planungsgebiet; links die "Eisenbahnstraße" mit den bestehenden Stellplätzen (Altstandort), rechts das bestehende Wohnhaus (Bereich der geplanten Firmenerweiterung), im Hintergrund das östlich angrenzende Wohngebäude

Blick von Westen auf den nordöstlichen Planungsbereich mit den unbefestigten Stellplätzen; links der bestehende Schuppen sowie das Retentionsbecken, rechts das angrenzende Wohngebäude

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten auf den Bereich der geplanten Betriebserweiterung

Blick von Süden auf den zentralen Planungsbereich (bestehende Gartenanlage)

Blick von Südosten auf den Bereich der geplanten Betriebserweiterung; links das Betriebsgebäude der Firma Vetter, im Vordergrund die "Amthausstraße"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen