

**BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN  
FESTSETZUNGEN**  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kieswerk Fronhofen“

**INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION:
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. ALTLASTEN
9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
10. NATURA 2000
11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
13. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Teilflächen Nr. 490/2, 500, 479, 477 und 478.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstücke Nr. 494 und durch eine Teilfläche Flurstücke Nr. 479,
- Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 477 und 478,
- Im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 477 und 500,
- Im Westen durch eine Teilflächen des Flurstücks Nr. 490/2 und durch das Flurstück Nr. 490/3.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gemeinde Fronhofen.  
Westlich befindet sich die Wasserschutzzone III der Quelfassung Fronhofen.  
Östlich des Plangebietes liegt in ca. 250 m Entfernung die Ortschaft Möllenbronn.

Es handelt sich hier um ein Gebiet, in dem Kiesabbau betrieben wurde. Die Grundstücke des Planbereichs sind in Privatbesitz.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Gebäude des Kieswerks Fronhofen mit Kieslagern, ein Betonwerk und ein Fuhrunternehmen mit Lagerplatz.

Die Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute / Wolpertswende stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes anzupassen und im Rahmen der nächsten Fortschreibung zu ändern.

## 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

In dem Plangebiet wurde seit 1960 mit dem Trockenabbau von Kies begonnen. Ende der 60er Jahre wurde zusätzlich ein Betonwerk im Zusammenhang mit dem Kieswerk errichtet. Das Betonwerk erhielt später eine unbefristete Genehmigung.

1978 wurde befristet die Genehmigung für den Kiesnassabbau erteilt. In den darauf folgenden Jahren wurde neben dem Kieswerk und dem Betonwerk ebenfalls befristet die Ansiedlung eines Fuhrunternehmens genehmigt.

Nach Beendigung des Kiesabbaus ist beabsichtigt, das Betonwerk und das Fuhrunternehmen an diesem Standort zu belassen und das Kieswerk in einen Kiesumschlagplatz zur Versorgung der umliegenden Gemeinden und der Bürgerschaft umzunutzen.

Die meisten der abgebauten Kieslagerstätten wurden in der Zwischenzeit bereits wieder rekultiviert.



### Ergänzung

Die Sondergebietsnutzung „Fuhrunternehmen“ steht in direktem Zusammenhang mit dem Kies- und Betonwerk.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Ausweisung eines Sondergebietes Kieswerk
- Sicherung der bestehenden Nutzungen
- Sicherstellung der Grundwasserqualität des angrenzenden Gebietes der Wasserschutzzone III durch Nutzungsbeschränkungen und Einschränkung der zu verwendenden Baumaterialien
- Natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet
- Bei Entnahme von Grundwasser für betriebliche Zwecke: Sicherstellung der Rückführung der entnommenen Wassermengen in das Grundwasser in gereinigter Form
- Grünordnerische Einbindung des Bestandes in die umgebenden rekultivierten Flächen und Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Pflanzungen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Erschließung:

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Gemeindeverbindungsstrasse erschlossen. Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht geplant und auch nicht notwendig.

### 7.2 Ver- und Entsorgung:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser im Planbereich wird über eine Pumpstation in die vorhandenen Schmutzwasserleitung von Ruprechtsbruck nach Fronhofen eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser im Planbereich wird im Gebiet natürlich versickert.

Die Fa. Kieswerk Fronhofen GmbH&Co. KG hat die wasserrechtliche Erlaubnis, Grundwasser zum Betrieb der Kieswaschanlage und des Frischbetonwerks zu entnehmen und das über zwei Absetzbecken gereinigte Abwasser in einem Versickerungsbecken dem Grundwasser wieder zuzuleiten. Durch entsprechende Auflagen der Genehmigungsbehörde ist sichergestellt, dass anderweitige Einleitungen nicht erfolgen und eine Verunreinigung der Gewässerbenutzung ausgeschlossen ist.

Die Löschwasserversorgung wird über den angrenzenden Baggersee gesichert.

### 7.3 Lärmschutz:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Buchholz, Heiligenberg vom 23.07.2002 wurden die vorhandenen Lärmeinwirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung, die vom Betriebsgelände ausgehen, ermittelt und beurteilt.

Danach liegt die vom Betriebsgelände des Kieswerkes Fronhofen ausgehende Lärmbelastung an den beiden untersuchten Immissionsorten (nächstgelegene Wohngebäude der Ortschaft Möllenbronn – Haus Nr. 7 + 1) unterhalb des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete der TA – Lärm.

### 7.4 Grünordnung:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ravensburg wurde das geplante Vorhaben bzgl. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemeinsam beurteilt. Als Ergebnis der Beurteilung wurde festgestellt, dass eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB erforderlich ist.

Für das Bebauungsplangebiet wird durch das Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Kurt Rau, Ravensburg, ein Grünordnungsplan erstellt.

#### Charakteristik des Plangebietes:

Der bestehende Kiesumschlagplatz Fronhofen ist ein überwiegend mit Schottern und einzelnen asphaltierten Flächen versehenes Betriebsgelände. Der Charakter des Geländes ist ruderal, die Standorte sind weitgehend trocken.

Die Gebäude der Hallen und Anlagen nehmen mit 1.211m<sup>2</sup> einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil von etwa 6% ein. Auch die völlig versiegelten Flächen treten mit etwa 13% (2.571m<sup>2</sup>) in den Hintergrund.

Das reliefierte Gelände ist durch mehrere Böschungen gegliedert, welche auf 746m<sup>2</sup> mit Feldgehölzen und Ruderalvegetation bewachsen sind (entspricht ca. 4% der Gesamtfläche). Eine kleine Grünfläche mit Ziergehölzen im Eingangsbereich eines Bürogebäudes hat

flächenmäßig einen ebenso verschwindenden Flächenanteil (39m<sup>2</sup>, entspricht einem Flächenanteil <1%), wie eine Anlage zur Grundwasserentnahme und -reinigung (106m<sup>2</sup>, entspricht einem Flächenanteil <1%).

Der überwiegende Teil des Kiesumschlagplatzes (15.132m<sup>2</sup>) wird von weitgehend unbefestigten Lager- und Betriebsflächen eingenommen (entspricht ca. 76% des gesamten Gebietes).

Das Plangebiet ist durch seine Lage in einer Senke und durch die im Süden angrenzenden gehölzbestandenen Böschungen verhältnismäßig gut gegen das Umland abgeschirmt. Lediglich von Nordwesten aus Richtung Möllenbronn ist das Betriebsgelände einsehbar.

#### Beschreibung des Vorhabens (Eingriff) und des Konfliktpotentials:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in erster Linie der Bestandssicherung. Räumlich festgeschrieben werden eine vollversiegelte Zufahrt, Gebäudeflächen, eine Lagerfläche und ein LKW-Stellplatz. Die ruderal geprägten Böschungen werden erhalten und der Sukzession überlassen.

Die Planung umfasst 2.350m<sup>2</sup> Gebäudefläche (etwa 12% Gesamtflächenanteil), 1.192m<sup>2</sup> völlig versiegelte Zufahrt (etwa 6% Gesamtflächenanteil) und 979m<sup>2</sup> Feldgehölz (etwa 5% Gesamtflächenanteil). Die übrigen Bereiche gliedern sich in die unbefestigte Lagerfläche (5.554m<sup>2</sup> / ca. 28%), den LKW-Stellplatz mit wassergebundener Decke (1.933m<sup>2</sup> / ca. 10%) und das übrige Betriebsgelände (7.797m<sup>2</sup> / ca. 39%).

Da die Nutzungen in der geplanten Form bereits weitgehend vorhanden sind, ist das durch die Planung verursachte Konfliktpotential gering.

#### Ausmaß und Bewertung der Beeinträchtigungen:

Die Bewertung hat zum Ziel, die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffsfolgen zu benennen. Dabei ist die Planung dem gegenwärtigen Wert der überplanten Flächen bilanzierend gegenüberzustellen. Auf diese Weise werden Aussagen zu ggf. erforderlichen Ausgleichserfordernissen getroffen.

Das Bewertungsverfahren orientiert sich an einer vom Niedersächsischen Städtetag entwickelten 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung'. Es stützt sich auf ein mathematisches Verfahren, dessen Grundlage die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen ist.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Annahme, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zur Fläche in Bezug gesetzt werden kann. Für die Wertermittlung werden die in folgender Übersicht dargestellten Kriterien bezogen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

#### Schutzgut Boden

- Natürlichkeit des Bodens der Biotoptypen

#### Schutzgut Wasser

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

#### Schutzgut Klima / Luft

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Erlebniswert der Biotoptypen für den Menschen

Folgende sieben Wertfaktoren werden unterschieden:

5	sehr hohe Bedeutung
4	hohe Bedeutung
3	mittlere Bedeutung
2	geringe Bedeutung
0,5	weitgehend ohne Bedeutung
0	vollständig ohne Bedeutung

Jede Fläche des Plangebietes wurde entsprechend dem 'Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Arten, Biotopen und Landschaft' der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg einem Biotoptyp zugeordnet. Jedem Biotoptyp, der im Plangebiet vorkommt, wurde unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien ein Wertfaktor zugeordnet und tabellarisch festgehalten.

Die Flächenbewertung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sogenannten Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße (im m<sup>2</sup>) ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff), als auch der Planung (nach Eingriff) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese Werte gegenübergestellt und gegeneinander aufgerechnet. Ist nach Umsetzung der Planung ein Defizit zu erwarten, werden zum Ausgleich dieses Defizits Maßnahmen benannt, die ebenfalls bilanziert und verrechnet werden (Ausgleichsmaßnahmen).

Die Bilanzierung ist der tabellarischen Aufstellung (s.u.) zu entnehmen.

#### Grünordnerisches Konzept:

Um die Eingriffsauswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, ist vor Betrachtung der möglichen Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder verminderbar sind.

Im vorliegenden Fall sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung vorzunehmen:

- Gestaltung der Wege und Platzflächen außerhalb der als Zufahrt gekennzeichneten Fläche in wasserdurchlässiger Form,
- Erhaltung und Schutz der ruderalen Böschungen und Feldgehölze,

Für den Bestand wurde folgender Flächenwert ermittelt:

Nr. Biotoptyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße	Wertfaktor	Flächenwert
		m <sup>2</sup>	P/m <sup>2</sup>	P
1. grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, sonstiges Vorkommen	35.642	42	3	126,0
2. Feldgehölz >250m <sup>2</sup> mit heimischen Arten	41.11	451	4	1.804,0
3. Feldgehölz <250m <sup>2</sup> mit heimischen Arten	41.12	253	3	759,0
4. von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1.211	0	0,0
5. völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	2.571	0	0,0
6. Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	60.40	106	0	0,0
7. Lagerplatz, unbefestigt	60.411	3.295	0,5	1.647,5
8. kleine Grünfläche	60.50	39	1	39,0
9. Betriebsgelände, mit geringem Versiegelungsgrad	60.91	11.837	0,5	5.918,5
Flächenwert Summe in Punkten:				<b>10.294,0</b>

Für die Planung wurde folgender Flächenwert ermittelt:

Nr. Biotoptyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße	Wertfaktor	Flächenwert
		m <sup>2</sup>	P/m <sup>2</sup>	P
1. Feldgehölz >250m <sup>2</sup> mit heimischen Arten	41.11	744	4	2.976,0
2. Feldgehölz <250m <sup>2</sup> mit heimischen Arten	41.12	235	3	705,0
3. von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	2.350	0	0,0
4. völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1.192	0	0,0
5. Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	60.23	1.933	0,5	966,5
6. Lagerplatz, unbefestigt	60.411	5.554	0,5	2.777,0
7. Betriebsgelände, mit geringem Versiegelungsgrad	60.91	7.797	0,5	3.898,5
Flächenwert Summe in Punkten:				<b>11.323,0</b>

Die Bilanzierung kommt entsprechend zu folgendem Ergebnis:

Flächenwert Planung	11.323
Flächenwert Bestand	10.294
<b>Differenz in Punkten:</b>	<b>+ 1.029</b>

Somit ergibt sich kein Defizit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sondern ein Punktezuwachs von 1.029 Punkten.

Bei Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergibt sich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Kieswerk Fronhofen' somit keine Notwendigkeit für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

### 7.5 Rekultivierungsverpflichtungen

Das Flurstück Nr. 490/2 ist sowohl Teil des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Rekultivierungsgenehmigung für den Kiesabbau vom 19.09.1986 (bzw. der Verfügung zur Verlängerung der Rekultivierungsfrist vom 15.12.1993). Der Rekultivierungsplan sieht vor, dass auch das Flurstück Nr. 490/2 bis zum Ablauf der Rekultivierungsfrist (31.12.2002) zu rekultivieren sei. Da dies durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht stattfinden wird, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg (Hr. Moritz) sowie mit dem Naturschutzbeauftragten (Hr. Henzler) folgende Vorgehensweise vorzusehen:

Von einer Rekultivierung des Flurstückes Nr. 490/2 wird abgesehen. Für die Fläche des Flurstückes wird jedoch ein Flächenwert ermittelt, der von einem Ist-Zustand nach angenommener Durchführung der Rekultivierung ausgeht.

Die Fa. Kieswerk Fronhofen GmbH&Co.KG hat südlich des Plangebietes ein Feuchtbiotop angelegt. Die Anlage des Biotopes geht über die im Rekultivierungsplan vereinbarten Verpflichtungen zur Aufwertung von Natur und Landschaft hinaus.

Der Flächenwert des Flurstückes Nr. 490/2 nach angenommener Rekultivierung wird dem Flächenwert des Feuchtbiotopes bilanzierend gegenübergestellt.

Auf Grundlage der Rekultivierungs-Genehmigung vom 19.09.1986 wird für das Flurstück Nr. 490/2 folgender Biotoptyp als Rekultivierungsziel angenommen:

Nr. Biotoptyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße m <sup>2</sup>	Wertfaktor P/m <sup>2</sup>	Flächenwert P
1. Feldgehölz >250m <sup>2</sup> mit heimischen Arten	41.11	3.660	4	14.640
Flächenwert Summe in Punkten:				<b>14.640</b>



Für das Feuchtbiotop wurde folgender Flächenwert ermittelt:

Nr. Biotoptyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße	Wertfaktor	Flächenwert
		m <sup>2</sup>	P/m <sup>2</sup>	P
1. Verlandungsbereich an sonstigen Stillgewässern mit unvollständiger Vegetationsabfolge	13.52	2.605	4	10.420
2. sonstige Hochstaudenflur	35.43	1.415	3	4.245
Flächenwert Summe in Punkten:				<b>14.665</b>

Die Bilanzierung kommt entsprechend zu folgendem Ergebnis:

Flächenwert Bestand des vorab realisierten Feuchtbiotopes	14.665
Flächenwert angenommener Bestand Rekultivierungsfläche	14.640
Differenz in Punkten:	<b>+ 25</b>

Da sich aus der Bilanzierung kein Defizit, sondern ein Punkteüberschuss ergibt, werden die Rekultivierungsverpflichtungen der Fa. Kieswerk Fronhofen GmbH&Co.KG als erfüllt angesehen.

## 8. ALTLASTEN

In dem Plangebiet liegt derzeit kein Altlastenverdacht vor.

## 9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die im Plan festgelegte zu überbauende Nettogrundfläche liegt mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> unterhalb des Prüfwertes nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes. Somit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

## 10. NATURA 2000

Nördlich des Planungsgebietes liegt das Naturschutzgebiet „Blinder See“. Es ist Teil eines für das europaweite Schutzgebiets-System NATURA 2000 gemeldeten Gebietes. Die für NATURA 2000 gemeldeten Gebiete gründen sich auf der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Projekte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes führen können, sind einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen.

Einer formellen Vertraglichkeitsprüfung geht eine Vorprüfung voraus, die abschätzt, ob ein Vorhaben als Projekt zu definieren ist und ob diese dem Anwendungsbereich der FFH-Vertraglichkeitsprüfung unterliegt.

Die Vorprüfung zur Notwendigkeit einer FFH-Vertraglichkeitsprüfung erarbeitet das Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Kurt Rau, Ravensburg.

Die im Natura 2000 - Gebiet 'Feuchtgebiete um Altshausen' vorkommenden FFH-Schutzgüter sind im folgenden aufgelistet. Zusätzlich ist kenntlich gemacht, welche Schutzgüter explizit für das Teilgebiet NSG 'Blinder See' gemeldet sind.

FFH-Lebensraumtyp	Code	Status	im NSG Blinder See
Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen	3140		-
Natürliche nährstoffreiche Seen	3150		-
Dystrophe Seen	3160		-
Artenreiche Borstgrasrasen	6230	prioritär	-
Pfeifengraswiesen	6410		<input checked="" type="checkbox"/>
Feuchte Hochstaudenfluren	6430		-
Naturnahe Hochmoore	7110	prioritär	-
Geschädigte Hochmoore	7120		-
Übergangs- und Schwinggrasmoore	7140		<input checked="" type="checkbox"/>
Kalkreiche Sümpfe mit Schneidried	7210	prioritär	<input checked="" type="checkbox"/>
Kalkreiche Niedermoore	7230		-
Moorwälder	91D0	prioritär	<input checked="" type="checkbox"/>
Auwälder mit Erle, Esche, Weide	91E0	prioritär	-

FFH-Art	Code	Status	im NSG Blinder See
Schmale Windelschnecke	1014		-
Gemeine Flussmuschel	1032		-
Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling	1061		-
Bitterling	1134		-
Bechsteinfledermaus	1323		-
Firnisländendes Sichelmoos	1393		-
Sumpf-Glanzkräut	1903		-

Entsprechend der Definition nach § 10 BNatSchGNeuregG ist bei dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem Projekt im Sinne des Gesetzes auszugehen. Das Projekt kann nicht den sogenannten "Regelbeispielen nicht erheblicher Beeinträchtigungen" der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum, des Wirtschaftsministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Verkehr (VwV Natura 2000) zugeordnet werden.

Als Wirkfaktoren, die in Zusammenhang mit den Schutzgütern des Natura 2000 – Gebietes stehen und von denen indirekte Wirkungen des Vorhabens ausgehen könnten, sind Staubemissionen und Wasserentnahmen aus dem Grundwasser zu benennen. Wirkfaktoren mit direkter Wirkung auf das Natura 2000 – Gebiet gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von den Wirkfaktoren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Kiesumschlagplatz Fronhofen' keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das NSG 'Blinder See' und somit auf das Natura 2000 - Gebiet 'Feuchtgebiete um Altshausen' aus.

## **11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 09.12.2002 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Darin wurden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

## **12. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die vorherrschenden Nutzungen „Sondergebiet Kieswerk“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Kiesabbau stehen - Gebäude des Kieswerks Fronhofen mit Kieslagern, ein Betonwerk und ein Fuhrunternehmen mit Lagerplatz.

Um diese Nutzungen zu sichern und die künftige Nutzung als Kiesumschlagplatz zu gewährleisten, wurden entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Durch den Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen, die in einer Wasserschutzzone III unzulässig wären, wird die Qualität des Grundwassers gewährleistet.

Durch Festsetzungen höchstzulässiger überbaubarer Grundflächen und Gebäudehöhen soll der Bestand gesichert und eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht werden.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

In Anbetracht der im Gebiet vorhandenen Nutzungen und des Gebäudebestandes wird für das Plangebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

## **13. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB**

### **Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**

Durch amtliche Bekanntmachung vom 19.07.2002 wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Durch Auslegen der Planunterlagen vom 29.07.2002 bis 28.08.2002 und durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 06.08.2002 wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine grundsätzlichen Anregungen vorgebracht worden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel:

- Vor dem Satzungsbeschluss muss die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen,
- Es empfiehlt sich, eine Höhenfestsetzung für sonstige bauliche Anlagen vorzugeben,
- Unter Beibehaltung der Bestimmungen zur Wasserschutzzone II sind Ausnahmen für bestimmte Nutzungen / Materialien festzusetzen,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB ist durchzuführen und die FFH- und Rekultivierungs-Problematik abzuarbeiten

### **Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Durch amtliche Bekanntmachung vom 27.09.2002 wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Durch Auslegen der Planunterlagen vom 07.10.2002 bis 06.11.2002 wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel:

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen,
- Zum Schutz des angrenzenden NATURA 2000-Gebietes sowie der angrenzenden § 24 a Biotopen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zur freien Landschaft hin notwendig.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Anregungen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten,
- Eingrünung im Osten und Bepflanzung an der Nordgrenze des Geltungsbereichs.

## **14. FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Überbaubare Fläche	0,19 ha
Lagerfläche	0,55 ha
Fläche für LKW-Stellplätze	0,19 ha
Zufahrt versiegelt	0,12 ha
Grünflächen privat	0,10 ha
Sonstige Freiflächen	0,83 ha
Fläche des Verfahrensgebietes	1,98 ha


# 14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Kosten für städtebauliche Maßnahmen fallen nicht an.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, den 06.06.2002 /  
17.09.2002 /  
11.11.2002

Fronreute, den 09. DEZ. 2002

  
R. Waßmann



  
Bürgermeister

**Genehmigt**  
**mit Erlass Nr. 410-621.41**  
**vom 17. April 2003**  
**Landratsamt Ravensburg**  
**gez. Müller DS**



Die Übereinstimmung der Mehrfertigung  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Fronreute, den 09.05.2003



  
Ehmman  
Gemeindeamtsrat

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kieswerk Fronhofen“**

**INHALT:**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION:
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
6. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Teilflächen Nr. 490/2, 500, 479, 477 und 478.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstücke Nr. 494 und durch eine Teilfläche Flurstücke Nr. 479, |
| Im Osten  | durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 477 und 478,   |
| Im Süden  | durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 477 und 500,   |
| Im Westen | durch eine Teilflächen des Flurstücks Nr. 490/2 und durch das Flurstück Nr. 490/3.                    |

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gemeinde Fronhofen.  
Westlich befindet sich die Wasserschutzzone III der Quellfassung Fronhofen.  
Östlich des Plangebietes liegt in ca. 250 m Entfernung die Ortschaft Möllenbronn.

Es handelt sich hier um ein Gebiet, in dem Kiesabbau betrieben wurde. Die Grundstücke des Planbereichs sind in Privatbesitz.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Gebäude des Kieswerks Fronhofen mit Kieslagern, ein Betonwerk und ein Fuhrunternehmen mit Lagerplatz.

Die Ver- und Entsorgung inkl. Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 09.12.2002 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Darin wurden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Regelung der Kostentragung
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

**4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO**

In den Grundstücken ist bei Flächen für Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Wege eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise zwingend.

Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Plan dargestellten Verkehrsflächen.

Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**5. Werbeanlagen / Beleuchtung § 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche und eine Gesamthöhe von 4,0 m (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Eine Beleuchtung der Anlagen ist nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.


## II.4 Anlagen

1. Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.06.2002 / 17.09.2002 / 11.11.2002
2. Begründung in der Fassung vom 06.06.2002 / 17.09.2002 / 11.11.2002

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, den 06.06.2002 /  
17.09.2002  
11.11.2002

Fronreute, den 09. DEZ. 2002

  
.....  
R. Waßmann



  
.....  
Bürgermeister



## **5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Dachform und Dachneigung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden freien Landschaft sicherzustellen.

Durch den Ausschluss von Materialien zur Dacheindeckung, die wassergefährdende Stoffe enthalten, wird die Qualität des Grundwassers gewährleistet.

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der Nutzungen und Gebäude zu erzielen.

## **6. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB**

### **Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB**

Durch amtliche Bekanntmachung vom 19.07.2002 wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Durch Auslegen der Planunterlagen vom 29.07.2002 bis 28.08.2002 und durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 06.08.2002 wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine grundsätzlichen Anregungen vorgebracht worden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel:

- Vor dem Satzungsbeschluss muss die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen,
- Es empfiehlt sich, eine Höhenfestsetzung für sonstige bauliche Anlagen vorzugeben,
- Unter Beibehaltung der Bestimmungen zur Wasserschutzzone II sind Ausnahmen für bestimmte Nutzungen / Materialien festzusetzen,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB ist durchzuführen und die FFH- und Rekultivierungs-Problematik abzuarbeiten

### **Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Durch amtliche Bekanntmachung vom 27.09.2002 wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Durch Auslegen der Planunterlagen vom 07.10.2002 bis 06.11.2002 wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel:

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen,

- Zum Schutz des angrenzenden NATURA 2000-Gebietes sowie der angrenzenden § 24 a Biotopen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zur freien Landschaft hin notwendig.

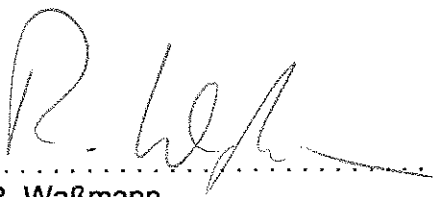
Nicht berücksichtigt wurden folgende Anregungen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten,
- Eingrünung im Osten und Bepflanzung an der Nordgrenze des Geltungsbereichs.

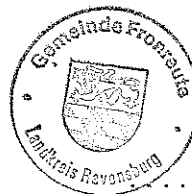
Aufgestellt vom Planfertiger:

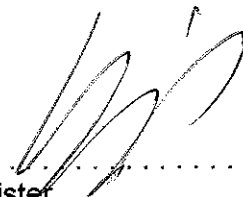
Kressbronn, den 06.06.2002 /  
17.09.2002  
11.11.2002

Fronreute, den 09. DEZ 2002



R. Waßmann





Bürgermeister

**Genehmigt  
mit Erlass Nr. 410-621.41**

**vom 17. April 2003  
Landratsamt Ravensburg  
gez. Müller DS**



**Die Übereinstimmung der Mehrfertigung  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Fronreute, den 09.05.2003**



  
Ehmann  
Gemeindeamtsrat