www.buerosieber.de

Fassung vom 23.07.2015

Gemeinde Achberg

Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	44
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	78
10	Begründung – Sonstiges	80
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	84
12	Begründung – Bilddokumentation	85
13	Verfahrensvermerke	87

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA_1

Allgemeines Wohngebiet 1

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 WA_2

Allgemeines Wohngebiet 2

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.6 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.7 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Hauptgebäuden mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.8 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports, jedoch nicht innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung, zulässig.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15

Verkehrsflächen

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

2.16

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fuß- und Radweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

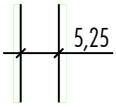
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.18

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.19 

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

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

2.20

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

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

2.21

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem südlich, außerhalb der Planung liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Von hier aus wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

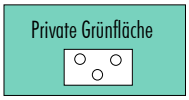
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Private **Grünfläche als Garten**; der Bereich ohne bauliche Anlagen ergibt sich aus der Zeichnung, auf der Restfläche sind Gartenhütten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der zugeordneten externen Ausgleichsfläche sind insgesamt 7 Meisennistkästen (davon 4 Blaumeise, 3 Kohlmeise), 2 Starenkästen und 2 Halbhöhlen verteilt an Stangen in einer Höhe von 3,00 m zu installieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

– Stellplätze und

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29

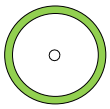
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

– Bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig auf die zum landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.-Nr. 124/11) abgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren. An allen anderen Seiten sind nur nicht öffenbare Fenster zulässig.

– Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (z.B. aufgrund von Aufgabe der Brennholzproduktion auf Fl.-Nr. 124/11) an den entstehenden Immissionsorten nachgewiesen wird.

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

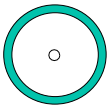
2.30



Zu pflanzender Obstbaum, variabler Standort; es sind ausschließlich Obstbaum-Hochstämme nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdeter, regionaler Sorten zu verwenden. Mindest-Pflanzqualität: 2 × verpflanzt, Stamm-Umfang 8-10 cm.

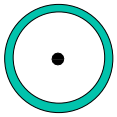
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Bäume aus der für die öffentlichen Flächen festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

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

2.32 

Zu erhaltender Baum, bei Abgang durch langfristig gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.33

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.34 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist in den nicht bepflanzten Bereichen als Extensivwiese zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

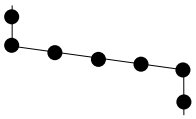
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung; Pflanzung; von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen

Flächen" zu verwenden. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

2.37 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" der Gemeinde Achberg

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

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1, 135 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis:

Da sich die Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, erfolgt die Sicherung des Ausgleichs über eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Planskizze 1

Planskizze 2

Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen Teilfläche

Maßnahmen:

- initiale Uferabflachungen und -aufweitungen, Einbau von Strukturelementen, Anlage von Flutmulden im Gewässerprofil
- Pflanzung von Feuchtgebüschen, Feldhecken und Einzelgehölzen
- Anlage eines Pufferstreifens von 10 m beidseits des Gewässers, Entwicklung und Pflege eines Mosaiks aus standortgerechten Vegetationsbeständen (z.B. Hochstaudenfluren, Seggen-Bestände, Nasswiesen); Herbstmahd jedes 2. oder 3. Jahr mit Abtransport des Mahdgutes
- Schaffung von Flutmulden und Anlage mehrerer flacher Tümpel ("Himmelsteiche")
- Extensivierung zur Entwicklung von blütenreichen Mähwiesen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts bei Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" der Gemeinde Achberg.

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

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. zwei Dachgaupen pro Dachseite
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen,

Betondachsteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

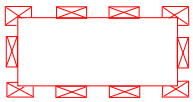
4.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

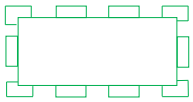
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

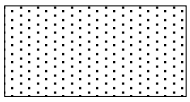
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

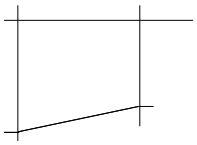
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Panoramastraße" der Gemeinde Achberg (Fassung vom 14.07.1989, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.08.1990, 1. Änderung in der Fassung vom 26.03.1991, 2. Änderung in der Fassung vom 14.06.1993, 3. Änderung in der Fassung vom 20.11.2008 (siehe Planzeichnung)

5.2 

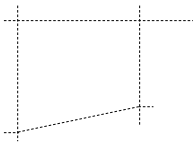
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reischmann" der Gemeinde Achberg (Fassung vom 29.01.2009, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.03.2009) (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 

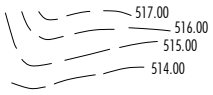
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.6 Nr. ....;....m^2

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

5.7 125/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8 

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

5.9

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

5.10

Vorhandener Baum, der auf Grund seines hohen naturschutzfachlichen Potenzials erhalten werden sollte (siehe Planzeichnung)

5.11 **Arten- und Biotopschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

5.12 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.13 Abwasserkanal

Haupt-Abwasserkanal unterirdisch, hier gemeindlicher Abwasserkanal der Gemeinde Achberg (siehe Planzeichnung)

5.14 Wasserleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung des Zweckverbandes Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe, Wangen i.A., genaue Lage unbekannt. Die Wasserleitung kann im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in die hierfür erforderlichen Bereiche verlegt werden (siehe Planzeichnung).

5.15 Stromleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Stromleitung der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co KG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.16 **Altablagerung**

Nach Aussage der Fachbehörden liegt südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flurstück 128/5 die Altablagerung "Wolfsgrube" (Flächennummer 455). Die Fläche wurde im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte (Ablagerung von Erdaushub) als Altablagerung erhoben. Die Bewertung ergab jedoch, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Fläche wurde deshalb mit A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen) eingestuft. D.h. die Fläche wird aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert, um zu dokumentieren, dass und mit welchen Maßnahmen der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde.

5.17 **Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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

5.18 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Boden; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

Die Böden innerhalb des Plangebietes weisen hohe Bodenwerte auf. Diese Böden sind vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen und der Bodenaushub soll entsprechend seiner Eignung sinnvoll wiederverwertet werden.

5.19 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndNauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

Die Feuerwehr Achberg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.20 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und fachgerechten Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Achberg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Achberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

5.21 Plangenauigkeit

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

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg den Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.07.2015

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1, 135 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.07.2015. Dem Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 23.07.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zu Dachformen
– zu Dachneigung
– zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
– zu Dachaufbauten
– zu Materialien
– zu Farben
– zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" der Gemeinde Achberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Orts-Teiles "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg und liegt westlich der "Schulstraße" und südlich der "Panoramastraße".

7.1.2.2 Auf dem Plangebiet befinden sich aktuell Streuobstbestände und z.T. Ackerflächen bzw. Grünland. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an, wobei der Geltungsbereich dieser Planung im nördlichen Bereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Panoramastraße" und im Bereich der "Schmittenhalde" an den östlich gelegenen Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "VEP Reischmann" ohne Lücke und Überlagerung angrenzt. Im Westen und z.T. im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ansteigendes Gelände auf Grund eines Drumlins. Im Nord-Westen und im Süden geht die Fläche in die freie Landschaft über, wobei im südlichen Bereich ein Feldweg das Plangebiet quert, dessen Verlauf im Rahmen der Planung an den südlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt wird.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 124/8 (Teilfläche), 124/11 (Teilfläche), 124/21, 125/1 (Teilfläche), 128/5 (Teilfläche) und 334/1 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der abwechslungsreichen, grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im nördlichen Bereich im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung ein Neubau eines Einfamilienhauses. Zudem befindet sich ein Streuobstbestand mit mehreren Hochstammobstbäumen auf der Fläche.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist insbesondere im Bereich der "Schmittenhalde" und z.T. auch im südlichen Bereich, auf Grund des südlich und westlich gelegenen Drumlins (518 m über NN), nach Westen hin ansteigendes Gelände auf. Auch im nord-westlichen Bereich

steigt das Gelände nach Westen hin an, da das Plangebiet am Hangfuß eines weiteren Drumlins endet. Die Landschaft der Gemeinde Achberg ist durch solche elliptisch geformten Hügeln (sog. Drumlins) geprägt, deren Längsachse von Südsüdwest nach Nordnordost orientiert ist. Die Drumlins weisen insgesamt Höhenunterschiede von ca. 20 m auf und sind in den Flanken mit ca. 10 Grad bis 17 Grad Neigung mäßig steil geböscht. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Osten sind unproblematisch, da die Geländeneigung in diesen Bereichen des Plangebietes auf Grund der anschließenden Tallagen an die Drumlins bereits wieder flacher ausläuft.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen in Form eines zusammenhängenden Baugebietes im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung der Gemeinde "Achberg" zu decken. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es zudem nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotentiale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Wohnbaugrundstücken decken könnten. Die Gemeinde ist bemüht den geschlossenen Siedlungskörper zu erhalten, um auch mittel- bis langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung sowie die bestehenden Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" — Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
- 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 ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

– 2.3.2/Karte "Siedlung" — Ausweisung der Gemeinde "Achberg" als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

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

7.2.3.4 Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 02.09.2005). Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum der Gemeinde "Achberg" ist eine Erweiterung des dortigen Angebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan hinweislich zu einem großen Teil als Entwicklungsfläche für Wohnen, zu einem kleinen Teil als gemischte Bauflächen (M), als Gemeinbedarfsfläche (Turn-/Festhalle), öffentliche Grünanlagen in Planung sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen und ein geschlossener Siedlungskörper erhalten bleiben soll, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird dabei durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten wird: Im Rahmen dieser Änderung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Gleichzeitig mit dieser Neu-Ausweisung eines Wohngebietes von ca. 2,14 ha , werden in einem entsprechenden Flächenumfang, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- bzw. gemischte Bauflächen im Gemeindegebiet "Achberg" künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch diese Flächenkompensation wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Entwicklung der Gemeinde erforderliches Maß verringert.

7.2.3.5 Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt (Entwicklungsfläche langfristiger baulicher Entwicklung "Esseratsweiler Süd"). Im westlichen Bereich der Planung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab: Darstellung von Einzelgehölzen, Freihalteflächen im Ortsumgriff, Streuobstwiesen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Ortsrand und der Eingrünung des Wohngebietes durch eine Hecke am Ortsrand im Bebauungsplan wird der Darstellung einer Grünfläche im Landschaftsplan stellenweise entsprochen. Flächen, welche als "Freihalteflächen im Ortsumgriff" dargestellt sind, werden nur geringfügig beansprucht, weshalb eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich ist.

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

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

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Auf Grund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist der südwestliche Bereich des Ortsteiles "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg als Standort für Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Bereich erscheint für eine Wohnbebauung geeignet, da er sich in dem Hauptort "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg befindet und an die vorhandene Wohnbebauung nahtlos anschließt. Auf Grund der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage sowie der unmittelbaren Nähe zum Ortskern (Kirche, Schule, Kindergarten etc.) sowie der Nähe zu der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Landes-Straße 2374 bietet sich die Ansiedlung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich an, um somit weiterhin eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung in diesem Bereich und vermeidet zudem eine Zersiedlung der Landschaft in den Randbereichen des Gemeindegebietes. Zudem ist ein Großteil des Bereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als "Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen" dargestellt und bietet für eine mittel- bis langfristige Entwicklung Erweiterungsmöglichkeiten in westliche und südliche Richtung. Die Gemeinde Achberg hat sich bewusst für den aktuellen Standort entschieden, um die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren und gleichzeitig von den vorhandenen Versorgungseinrichtungen profitieren zu können. Zudem ist mit diesem Standort gewährleistet, dass der geschlossene Siedlungskörper erhalten bleibt und eine Zersiedelung der Landschaft innerhalb des Gemeindegebietes vermieden wird. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Aus den genannten Gründen wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Achberg geprüft.

7.2.4.2 Im Rahmen des Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen hingewiesen. Zudem wurde auf die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die östlich und südlich verlaufende Landes-Straße 2374 und die umliegenden gewerblichen Nutzungen hingewiesen. Des Weiteren wurden die natur- bzw. artenschutzrechtlichen Belange sowie die Entwässerungssystematik disktutiert.

7.2.4.3 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2014 bis zum 07.11.2014 statt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken von der Bevölkerung vorgetragen.

7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es Baurecht für Wohnbauflächen für den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Rahmen eines im Zusammenhang bebauten Gebietes zu schaffen. Das geplante Gebiet soll in einen städtebaulich fließenden Übergang zu der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung hinzutreten ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen soll preisgünstiger Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen

7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplantem Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Der Schwerpunkt wurde dabei jeweils bewusst auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung und einer möglichst effektiven Ausnutzung der Flächen gelegt. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches, der ausschließlichen Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet über die westlich verlaufende "Schulstraße" und der bereits realisierten Erschließungsstraße des angrenzenden rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"VEP Reischmann", welcher im Jahre 2009 bereits als Vorgriff auf die aktuelle Planung durchgeführt wurde, ist bei beiden Alternativen eine zweihüftige Erschließung mit jeweils einer Erweiterungsmöglichkeit nach Westen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie nach Süden vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung lässt somit kaum Spielraum mehr offen und ist bei beiden Alternativen identisch. Die beiden Alternativen unterscheiden sich lediglich bei der Wendemöglichkeit des Plangebietes sowie in der Anzahl und den Zuschnitten der einzelnen Grundstücke. Bei der Alternative 1 ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein Wendehammer vorgesehen. Diese Wendemöglichkeit ist bei der Alternative 2 etwas vom Rand des Plangebietes zurückgesetzt und bildet zusammen mit einer kleinen Begleitgrünfläche inklusive öffentlichem Parkplatz eine Platzsituation zur Auflockerung innerhalb des Wohngebietes. Während Alternative 1 22 Bauplätze aufweist, beinhaltet Alternative 2 lediglich 21 Bauplätze. Die Gemeinde hat sich bewusst für Alternative 1 entschieden, da diese einen Bauplatz mehr ausweist und die Fläche so effektiv wie möglich genutzt werden soll, da es innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde "Achberg" an Bauplätzen erheblich mangelt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Wohngebiet städtebaulich sinnvoll an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anzu-binden und diese zu ergänzen sowie die Möglichkeit einer Erweiterung in nördliche bzw. südliche Richtung offen zu lassen. Der geplante Straßenverlauf berücksichtigt die bereits bestehende Erschließungsstraße des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP Reischmann" als auch die, durch das ansteigende Gelände geprägte, Topographie innerhalb des Plangebietes. An den maßgeblichen Stellen sind durch öffentliche Grünflächen und entsprechende Pflanzbindungen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Die erforderlichen Retentionsbecken zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers werden außerhalb des Geltungsbereiches südlich des Plangebietes untergebracht. Die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung in westliche Richtung berücksichtigt eine Verbindungsmöglichkeit über das ansteigende Gelände zu einer eventuellen späteren Erweiterung des Wohngebietes, welche im Falle einer Realisierung voraussichtlich westlich dieser Geländeerhebung umgesetzt wird. Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Weg dient u.a. der Erhaltung und Pflege der südwestlich gelegenen öffentlichen Grünfläche.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 eingearbeitet.

Die nördlichen, von der bereits bestehenden Wohnbebauung geprägten Bereiche des Plangebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden und passen sich somit an

die bereits bestehende Wohnumgebung an. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche, als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 1 als auch des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche. Diese Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Es findet dabei eine Bündelung von Nutzungen mit einem gewissen Konflikt-Potenzial statt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA_1) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA_2) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Achberg, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

– Im allgemeinen Wohngebiet 2 soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung sowie der Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Nähe zur Bestandsbebauung und der Kleinräumigkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes 2 teilweise nur schwer lösbar. Im allgemeinen Wohngebiet 1 dahingegen bleiben die genannten Nutzungen zulässig, da im südlichen Bereich des Plangebietes die Erschließungssituation auf Grund der vorhandenen Ringerschließung keine verkehrlichen Konflikte erwarten lässt und der Bereich sich für die genannten Nutzungen zudem anbietet, auf Grund der größeren Entfernung zu der bestehenden Wohnbebauung sowie der unmittelbaren Anbindung an die freie Landschaft und den damit verbundenen erhöhten Freizeitverkehr in diesem Bereich. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen werden innerhalb des Bereiches als nicht störend betrachtet. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

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

– Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für alle Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20, 0,25 und 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für die allgemeinen Wohngebiete. Für das Bestandsgebäude ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Osten anschließenden Bebauung und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Die unterschiedlich festgesetzten Werte in den Typen 1 bis 3 sollen eine Abstufung hinsichtlich der exponierten Lagen schaffen, um hier die Versiegelung geringer zu halten und berücksichtigen zudem die

unterschiedlichen Grundstücksgrößen, um ein an die Umgebung angepasstes Maß an Bebauung zu erreichen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Im Rahmen der Festsetzung wird gleichzeitig den topografischen Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung getragen. Somit können Gebäude talseitig mit bis zu drei Geschoßebenen, mit jedoch nur zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Auf Grund des teilweise bis zu 6,00 m großen Höhenunterschiedes zwischen der westlich und östlich ausgerichteten Grundstücksgrenze ist es somit möglich, Gebäude auch mit teilweise belichtbaren Untergeschossen zu errichten. Somit werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Fehlentwicklungen durch Abgrabungen vermieden. Die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden ist jedoch ausschließlich über die zulässige Wand- und Firsthöhe geregelt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse ist hierfür nicht aussagekräftig.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der First- und Wandhöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die First- bzw. Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener

Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige First- bzw. Wandhöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen First- und Wandhöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden somit auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die dargestellten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Die festgesetzten First- und Wandhöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

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

7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung als Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus in den Bereichen des Gebäudetyps 3 sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die angedachten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem sind in geeigneten Bereichen Flächen für Garagen festgesetzt. Deren Anordnung ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. So besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Gleichzeitig wird jedoch verhindert, dass Garagen im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen entstehen und somit das Gefühl enger Straßenfluchten entsteht. Bei Carports

handelt es sich um überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO. Sie sind als teilweise umschlossene Räume wie offene Garagen zu behandeln, da von ihnen, wenngleich auch in abgeschwächter Form, die Wirkung wie von einer Garage ausgeht. Carports sind daher ebenfalls nur in den Flächen für Garagen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.7.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung von speziellen Flächen für Garagen und/oder Carports ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen und/oder Carports ebenso innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden können. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) sowie Haupt-und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO werden bereits im Rahmen der Festsetzung der Gebietstypen grundsätzlich ausgeschlossen.

7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Plangebiet kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Sie verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzen Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Zudem erfolgt die vorgenommene Abstufung auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren. So sind für die zulässigen Doppelhäuser jeweils zwei Wohnungen und für die Einzelhäuser jeweils drei Wohnungen zugelassen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und entspricht einem durchschnittlichen Maß.

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

7.2.8 Immissionsschutz

7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten (siehe schalltechnische Untersuchung Büro Sieber vom 27.10.2014). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich des bereits bestehenden Wohnhauses auf Fl.-Nr. 124/21 und im östlichen Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 3 auf Grund des Betriebes der Tischkreissäge des Brennholzbetriebes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Im restlichen Geltungsbereich wird der Tagesimmissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch gewerbliche Geräuschimmissionen zu rechnen. Da das Wohnhaus bereits gebaut und auf dem Grundstück Nr. 3 nur ein kleiner Teilbereich überschritten ist, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Überschreitungsbereich bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig auf die zum landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.-Nr. 124/11) abgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren sind. An allen anderen Seiten sind nur nicht öffenbare Fenster zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (z.B. auf Grund von Aufgabe der Brennholzproduktion auf Fl.-Nr. 124/11 (nördlicher Teil)) an den entstehenden Immissionsorten nachgewiesen wird. Der Konflikt wird mit dieser Festsetzung hinreichend gelöst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich auf Grund neuerer Gegebenheiten im Nordwesten auf Fl.-Nr. 128/5 um drei Baugrundstücke erweitert. Die in der schalltechischnen Untersuchung vom 27.10.2014 berücksichtigten betrieblichen Gegebenheiten der Kletterhalle, des Brennholzbetriebes, des Gewerbe- und Mischgebeites "Ziegelhütte" sowie des südwestlich gelegenen internationalen Kulturzentrums haben sich nicht geändert. Die Verkehrszahlen der Landes-Straße L 2374 haben sich ebenfalls nicht geändert. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können deshalb für den erweiterten Geltungsbereich herangezogen werden. Die Baugrenzen rücken näher an das Kulturzentrum heran. Die Rasterlärmkarte in Anhang 6 des Gutachtens vom 27.10.2014 zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den geplanten Baugrenzen eingehalten werden. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nun nicht mehr durch zwei Straßen, sondern durch drei Erschließungsstraßen (siehe Übersichtsplan in Kapitel 3). Aus diesem Grund nehmen die Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden Immissionsorten der bestehenden Er-

schließungsstraße im Norden des Gebietes ab, so dass weiterhin mit einer Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) an den bestehenden Einwirkorten zu rechnen ist. Die an der Erschließungsstraße im Norden entstehenden Geräuscheinwirkungen sind mit den Geräuscheinwirkungen an den berechneten Punkten vergleichbar. Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen sind auch dort nicht zu erwarten. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Festsetzungen.

7.2.9 Infrastruktur

7.2.9.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte sich jedoch im Rahmen der Umsetzung der Planung die Erforderlichkeit einer Trafostation ergeben, kann gemäß § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich des östlich angrenzenden Schulzentrums, befindet sich bereits eine Wertstoff-Sammelstelle

7.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in unmittelbar räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Esseratsweiler" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Schulstraße" sowie den direkten Anschluss an die Landes-Straße 2374 ("Wangener Straße") ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landes-Straße 2374 besteht eine überregionale Anbindung an die Autobahn 96.

7.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle der Regionalbus Augsburg GmbH, in der "Schulstraße" im Bereich des Schulzentrums, mit der Linie 192 (Lindau (B) Hauptbahnhof-Wangen Busbahnhof) gegeben.

7.2.10.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erweiterung der bereits im Zuge des angrenzenden rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP Reischmann" realisierte Erschließungstraße "Schmittenhalde". Diese Erweiterung der "Schmittenhalde" trifft im südlichen Bereich des Plangebietes auf die geplante Verlängerung der "Schulstraße" in südliche Richtung und bildet in diesem Bereich eine Ringerschließung. Diese soll das Verkehrsaufkommen der Zufahrt über die "Schmittenhalde" im zentralen Bereich regulieren und entlasten. Am nord-westlichen Rand des Plangebietes führt die Erschließungsstraße zum einen nach Norden über den Weg mit der Fl.-Nr. 1725 und mündet in die Panoramastraße, zum Anderen wird die Erschließungsstraße nach Süden weitergeführt und bietet hier eine Wendemöglichkeit und bietet die Möglichkeit, im Falle einer späteren Erweiterung, die Erschließungsstraße entsprechend fortzuführen. In diesem

Bereich der Erschließungsstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit an der östlichen Straßenseite Ein- und Ausfahrten unzulässig. Zudem können die hier angrenzenden Grundstücke auch von der nördlich bzw. südlich angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,25 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.10.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandene Fußwegebeziehung am südlichen Rand des Plangebietes und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Zudem wird im zentralen Bereich, für den Fall einer später erforderlichen Erweiterung des Wohngebietes, in westliche Richtung über das ansteigende Gelände ein Fußweg als Verbindungsmöglichkeit eingeplant.

7.2.10.5 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.

7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Die Typen 1 und 2 sind annähernd für das gesamte Plangebiet vorgesehen. Sie unterschieden sich lediglich in der Grundflächenzahl (GRZ). Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Typ 1) bzw. 0,25 (Typ 2) werden eine geringe Versiegelung und eine städtebaulich angemessene Größe der Bebauung gegenüber in diesen Bereichen geplanten Grundstücksgrößen sichergestellt. Beide Typen sind in zweigeschossiger Bauweise konzipiert und erlauben in offener Bauweise die Realisierung von Einzelhäusern mit jeweils bis zu drei Wohnungen pro Gebäude. Aus städtebaulichen Gründen (Ortsrand, Hanglage, Grundstücksgrößen und –zuschnitte) wird die Errichtung von Doppelhäuser im Bereich der Gebäudetypen 1 und 2 als ungeeignet angesehen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung im Norden und Osten. Durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen können. Als Dachform ist bei beiden Typen lediglich das Satteldach möglich, womit der Umgebungsbebauung Rechnung getragen wird.
- Typ 3 ist lediglich im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Er ist ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise konzipiert und kann in offener Bauweise als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen umgesetzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. Auf Grund der möglichen Umsetzung eines Doppelhauses wird bei diesem Typ eine zulässige Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt, wobei trotzdem eine geringe Versiegelung und eine städtebaulich angemessene

Größe der Bebauung gegenüber in diesen Bereichen geplanten Grundstücksgrößen sichergestellt werden. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung im Norden und Osten. Durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen können. Als Dachform ist lediglich das Satteldach möglich, womit der Umgebungsbebauung Rechnung getragen wird.

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

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Esseratsweiler in Achberg ausgewiesen.

8.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich westlich der Schulstraße und südlich der Panoramastraße. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung von Esseratsweiler an, im Süden befindet sich der dem Ortsrand vorgelagerte Drumlin "Schmittenhalde".

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen weisen auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 365.741 Ökopunkten erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches, auf den Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1 und 135 (Teilfläche), Gemarkung Achberg).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,14 ha, davon sind 1,72 ha allgemeines Wohngebiet, 0,26 ha Verkehrsflächen und 0,16 ha Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 02.09.2005 bzw. 12.06.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich dienen sie als Entwicklungsfläche Wohnen (Nr. 21 "Schmittenhalde" und Nr. 40 "Esseratsweiler Süd") für eine langfristige bauliche Entwicklung. Der nordwestliche sowie der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt zudem innerhalb einer öffentlichen Grünanlage (Planung). Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell stellt, neben der Wiedergabe der im FNP dargestellten Flächennutzungen, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Streuobstwiesen dar. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt geringfügig innerhalb einer im Landschaftsplan als "Freihalteflächen im Ortsumgriff" dargestellten Fläche. Zudem sind einige der in diesem Bereich vorhandenen Einzelgehölze dargestellt (außerhalb der Streuobstwiesen). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am südlichen Ortsrand und der Eingrünung des Wohngebietes durch eine Hecke am Ortsrand im Bebauungsplan wird der Darstellung einer Grünfläche im Landschaftsplan stellenweise entsprochen. Flächen, welche als "Freihalteflächen im Ortsumgriff" dargestellt sind, werden nur geringfügig beansprucht, weshalb eine Änderung des Landschaftsplanes nicht erforderlich ist.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete südlich Langnau" (Schutzgebiets-Nr. 8323342). Die Teilfläche "Hermannsberger Weiher" liegt ca. 900 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Weitere FFH-Gebiete finden sich mit Teilflächen des FFH-Gebietes "Obere Argen und Seitentäler" (Schutzgebiets-Nr. 8324342) rund 1.600 m östlich des Geltungsbereiches, sowie dem FFH-Gebiet "Laiblach und Lindauer Ach" (Schutzgebiets-Nr. 8424371). Dieses liegt ca. 1.800 m südlich des Geltungsbereiches und befindet sich vollständig im Bundesland Bayern. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der o.g. "Hermannsberger Weiher" ist als gleichnamiges Naturschutzgebiet ausgewiesen (Schutzgebiets-Nr. 4.065). Die Fläche des Naturschutzgebietes liegt ca. 960 m nordwestlich des Geltungsbereiches.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope. Die nächstgelegenen biotopkartierten Flächen liegen mehr als 380 m westlich, bzw. rund 350 m östlich des Geltungsbereiches jenseits der L 2374. Hierbei handelt es sich jeweils um Feuchtgebiete.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Ein Großteil der Flächen wird als fünfschürige Mähwiese bewirtschaftet, die restlichen Flächen dienen als Rinderweide. Zudem sind die Flächen mehr oder weniger dicht mit Obstbäumen bestanden. Diese sind sehr unterschiedlichen Alters und weisen teilweise Faulstellen und Höhlungen auf. Lediglich bei den südöstlichen Hangbereichen des teilweise innerhalb des Plangebietes gelegenen Drumlins handelt es sich um reine Mähwiesen ohne Streuobst-Nutzung. Die Wiesen zeichnen sich durch eine durchschnittliche Artenzahl und -vielfalt aus. Die höchsten Deckungsgrade weisen Gräser wie Dactylis glomerata, Elymus repens, Holcus lanatus, Lolium perenne und Poa pratensis sowie typische krautige Fettwiesenarten wie Taraxacum Sect. Ruderalia, Ranunculus acris, R. repens, Trifolium repens, T. pratense, Rumex acetosa, R. obtusifolius auf. Daneben kommen weitere typische Fettwiesenarten in geringerer Deckung vor (z.B. Geranium pratense, Veronica chamaedrys, Alchemilla sp., Bellis perennis, Ranunculus ficaria, Anthriscus sylvestris). Am Stammfuß der Obstbäume und entlang eines Weide-Zaunes kommen auf Grund der "extensiveren", weil erschwerten Bewirtschaftung in diesen Bereichen weitere Arten wie Agrostis stolonifera, Festuca ovina, Glechoma hederacea und Geum urbanum sowie vermehrt Veronica chamaedrys hinzu. Am Stammfuß mehrerer Obstbäume finden sich zudem oft einzelne Sträucher, insbesondere der Schwarze Holunder (Sambucus nigra). Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird ebenfalls

als Mähwiese genutzt, hier sind jedoch (bis auf einen alten Apfelbaum) keine Obstbäume vorhanden. In den oberen Bereichen einer hier vorliegenden Geländekuppe tritt die Schafgarbe (Alchemilla millefolium) als Art mäßig stickstoffversorgter Standorte zu den o.g. Fettwiesenarten mit geringer Deckung hinzu. Innerhalb der Grünlandflächen kommen die Rote Keulenschrecke, der Gemeine Grashüpfer sowie Feldgrille und Roesels Beißschrecke mit zahlreichen Individuen vor.

– Die Fläche ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Fläche der Priorität 2 für den Neuntöter aufgeführt. Der Streuobstbestand ist potentieller Lebensraum streng geschützter Tierarten wie Fledermäuse und Vögel (insbesondere Höhlenbrüter). Zur Abschätzung der Bedeutung der am südlichen Ortsrand von Esseratsweiler gelegenen Streuobstbestände für diese sowie weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen (z.B. Totholzkäfer) wurde von der Gemeinde Achberg ein artenschutzrechtliches Fachgutachten beauftragt (Gutachten des Büros Sieber vom 13.11.2014). Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurden 4 Fledermausarten sicher festgestellt, die das Gebiet als Jagdhabitat nutzten. Quartiere konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einzelne Baumhöhlen von den genannten Arten als Tagesquartiere genutzt werden. Des Weiteren wurden 4 Vogelarten nachgewiesen, die das Plangebiet als Brutlebensraum nutzten (Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Star). Wertgebende Vogelarten sind dabei Star und Goldammer. Im Umfeld des Plangebietes brüteten weitere 12 Vogelarten (z.B. Bachstelze, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz und Rotkehlchen). Insgesamt wurden 9 der Streuobstbäume als Habitatbäume erfasst (Bäume mit Höhlen, Rissen etc.). Auf Grund fehlender geeigneter Habitatstrukuren ist nach diversen Kartiergängen im Bereich der Hangweiden und des Obstbaumbestandes in den Jahren 2013 und 2014 nicht davon auszugehen, dass weitere streng geschützte Arten, wie bspw. die Zauneidechse, innerhalb des Plangebietes vorkommen. Ausgepägte Magerstrukturen finden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund ist nicht mit Vorkommen von auf entsprechende Strukturen bzw. Vegetation angewiesene Arten zu rechnen (z.B. Tagfalter, Heuschrecken).

– Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist auf Grund des Streuobstbestandes mit Habitatbäumen insgesamt als hoch einzustufen.

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

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

– Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur während der letzten Eiszeit (Würmeiszeit) entstandenen Moränenregion des Rheingletschers. Die Geländemorphologie von Esseratsweiler

ist von mehreren während der Eiszeit entstandenen Drumlin-Hügeln geprägt. Südlich des Ortsrandes sind dies insbesondere der Hügel "Schmittenhalde", an dessen Nordhang ein Teil des Plangebietes liegt sowie der Hügel "Galgenhalde" südwestlich des Plangebietes. Der geologischen Situation entsprechend ist gem. Baugrundgutachten "Baugebiet Esseratsweiler Südwest" (Dr. Aschauer, Stand 28.10.2014) unter einer rd. 0,1 m bis 0,3 m starken Humusdecke im Projektgebiet zunächst Verwitterungslehm, darunter Geschiebemergel anzutreffen. Gem. Gutachten reicht der Verwitterungslehm an den steileren Hangflanken der o.g. Hügel bis in 1,5 m Tiefe, am Hangfuß und in der Tallage zwischen den beiden Hügeln auch bis in 2,7 m Tiefe. Der Geschiebemergel bildet in allen Aufschlüssen das tiefste erschlossene Schichtglied. Nach Erfahrungen aus Geothermiebohrungen in Esseratsweiler setzt sich diese Schicht zur Tiefe hin mehr als 50 m mächtig fort, bis sie vom Felsuntergrund der oberen Süßwassermolasse unterlagert wird.

- Der Verwitterungslehm ist hinsichtlich seiner Kornzusammensetzung als Schluff mit sandigen und schwach kiesigen bis kiesigen Beimengungen anzusprechen. Vereinzelt sind auch Steine in den Boden eingelagert. Hinsichtlich seiner bautechnischen Eignung stellt der Verwitterungslehm einen mäßig tragfähigen Untergrund dar. Der den Verwitterungslehm unterlagernde Geschiebemergel besteht aus einem Grundgerüst von steinigem Kies, in dem sich die einzelnen Komponenten weitgehend berühren und gegenseitig abstützen. Die Zwischenräume sind mit sandigem Schluff gefüllt, so dass die Kornverteilung als Fein- bis Grobkies und Schluff bzw. als stark schluffiger Kies zu beschreiben ist. Lokal sind in den Boden Grobkomponenten in Form von Findlingsblöcken eingelagert. Der Geschiebemergel bildet einen tragfähigen Baugrund, der allerdings frost- und nässeempfindlich ist und bei anhaltendem Wasserzutritt aufweicht. Lokal, z.B. westlich von Haus Schulstraße 22 oder südlich von Haus Panoramastraße 7 sind in den Geschiebemergel Zwischenschichten aus stark schluffigem Feinsand eingelagert. Diese Zwischenlagen können porenwasserführend sein. Bei Störung der natürlichen Lagerungsform beginnt dann das Porenwasser auszutreten und der Boden weicht sehr rasch auf.
- Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches gibt es nicht. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt auf Flurstück 128/5 die Altablagerung "Wolfsgrube" (Flächennummer 455). Die Fläche wurde im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte (Ablagerung von Erdaushub) als Altablagerung erhoben. Da jedoch nach Bewertung durch die zuständige Stelle keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen, wird die Fläche aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Durch die östlich des Plangebietes gelegene Talebene entwässert der "Esseratsweiler Dorfbach" (Gewässer 2. Ordnung) nach Südwesten in Richtung Doberatsweiler.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Diese Schicht gilt als Grundwassergeringleiter. Gem. Baugrundgutachten sind die anstehenden Böden aufgrund ihrer überwiegend schluffigen Hauptkomponente als eher wasserstauend und oberflächige Abflüsse erzeugend einzustufen. Diese Abflüsse folgen dem Relief der Drumlinkuppen und sammeln sich in den Tallagen in Gräben und Drainagen an, von wo sie zum Vorfluter abgeleitet werden. Lediglich ein geringer Teil des anfallenden Niederschlagswassers passiert den Verwitterungslehm über Großporen wie z.B. Wurzelröhren oder Wurmgänge und erreicht den Geschiebemergel. Auf dieser wasserstauenden Schicht sammelt sich das Wasser an und sickert dem Relief folgend ab. Sandschichten, die in die den Geschiebemergel eingelagert sind, füllen sich im Porenraum mit diesem Wasser. Am Hangfuß ausstreichende Sandlagen versorgen den Untergrund in den Tallagen dauerhaft mit Grundwasser. Das Plangebiet befindet sich deutlich über diesem, bei rd. 497 m ü NN liegenden Austrittsniveau. Im Plangebiet ist daher nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Ausnahme stellt die Fl.-Nr. 124/21 dar. Nach Fertigstellung und (Wohn-)Nutzung des sich in Bau befindenden Gebäudes ist hier zeitnah mit Abwässern zu rechnen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Auf Grund der beiden südwestlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Hänge kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser bzw. zu Zufluss von an der Oberkante des Geschiebemergels hangabwärts fließendem Schichtwasser kommen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes und die angrenzende Kuppe des Drumlins "Schmittenhalde" dienen in wolkenarmen Strahlungsnächten der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund der kleinteiligen Topographie kann die produzierte Kaltluft im nördlichen Teil des Plangebietes von den Drumlin-Hängen aus in Richtung des bestehenden Ortsrandes fließen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Kaltluft aktuell in Richtung Talgrund des Esseratsweiler Dorfbaches abfließt. Hier kann es somit zur Bildung von Kaltluftseen kommen. Während die hier in Richtung Doberatsweiler abfließende Kaltluft ohne lokalklimatische Bedeutung für die Bebauung von Esseratsweiler ist, liegen im nördlichen Teil des Plangebietes lokalklimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen in geringem Umfang vor. Daher besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Flächen kann es im bestehenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln, Rinderbeweidung).

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

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

- Esseratsweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Innerhalb der durch Überformungen des Rheingletschers in der Würmeiszeit entstandenen Landschaft wechseln sich Drumlins, Riede und Moore, Moränenwälle und dazwischenliegende Seen ab. Die Topographie südlich des Ortsrandes von Esseratsweiler ist geprägt durch die beiden Drumlin-Hügel "Schmittenhalde" und "Galgenhalde". Innerhalb des Plangebietes ist das Relief sehr kleinteilig und bewegt. Die Flächennutzung besteht überwiegend aus Streuobstbeständen am Unterhang des Drumlin-Hügels "Schmittenhalde", welche in Teilen mit Rindern beweidet werden. Die Hügel tragen zur landschaftlichen Attraktivität des Umfeldes von Esseratsweiler bei. Die Kuppe des Hügels ist

dagegen baumfrei und wird als Grünland genutzt. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an.

- Insbesondere vom östlichen Teil des Plangebietes aus bestehen Blickbezüge in Richtung Süden durch das von Wiesennutzung geprägte Tal des "Esseratsweiler Dorfbaches". Der Bereich ist von insbesondere von Osten her einsehbar und teilweise exponiert. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung, die fast vollständig auf das Landschaftsbild zurückzuführen ist.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Mähwiese und Rinderweide sowie Streuobstwiese genutzt. Es besitzt eine auf das Landschaftsbild zurückzuführende Naherholungs-Funktion, ist jedoch selbst nicht durch ausgewiesene Wander- oder Radwege erschlossen. Entlang der am Gebiet vorbeiführenden Schulstraße und der Panoramastraße verlaufen ausgewiesene Wanderwege. Insbesondere von der Panoramastraße aus ist das Plangebiet gut einsehbar und Bestandteil der hier der Naherholung dienenden Blickbezüge. Über die Panoramastraße wird das südwestlich des Plangebietes, auf einem der beiden Drumlin-Kuppen gelegene, "Internationale Kulturzentrum Achberg" (Tagungen, Ausstellungen und Konzerte) erschlossen.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Landes-Straße L 2374 ein. Darüber hinaus wirken die Gewerbelärm-Immissionen des nördlich ansässigen Brennholzbetriebes, der östlich gelegenen Kletterhalle, des Gewerbe- und Mischgebietes "Ziegelhütte" sowie des südwestlich gelegenen internationalen Kulturzentrums ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.138-1.139 kWh/m^2. Da das natürliche Gelände innerhalb des Plangebietes verschiedene Expositionen aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie je nach Lage innerhalb des Gebietes sehr unterschiedlich.

– Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 200 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 1). Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht somit ohne Einschränkungen erlaubt.

8.2.1.10 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):

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

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

– Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes und der mit Obstbäumen bestandenen Flächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Ein Großteil der Obstbäume kann nicht erhalten werden. Für die im Gebiet und den daran angrenzenden Streuobstbeständen vorkommenden Arten kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich im Vergleich zum Streuobst erhöhen. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum mehr.

– Laut dem artenschutzrechtlichen Gutachten stellt das Plangebiet für die vier dort vorkommenden Fledermausarten kein essentielles Jagdgebiet dar. Die Fledermausaktivität wird trotz der vorhandenen, alten Streuobstbäume und der Quartiere in der Umgebung als verhältnismäßig gering beschrieben. Es sind zudem nur siedlungstolerante Arten betroffen für die eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet wird von ubiquitären und siedlungstypischen Vogelarten als Brutlebensraum genutzt. Durch das Fällen der Obstbäume gehen zwar Nistplätze für Vögel bzw. potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse verloren, eine erhebliche Störung (Auswirkungen auf die lokale Population) lässt sich auf Grund der geringen Nutzungsintensität hieraus jedoch nicht ableiten. Um eine Tötung von immobilen Stadien der Brutvögel und Einzeltieren von Fledermäusen in Zwischenquartieren auszuschließen, muss die Fällung der Obstbäume wie unter den Hinweisen zum Artenschutz aufgeführt im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattfinden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen sowie heckenartigen Strauchpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Die Standorte der Obstbäume sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche frei wählbar. Bei der Pflanzung der Bäume ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Dies ist bei einer durchschnittlichen Breite der Grünfläche von ca. 13 m problemlos möglich. Zur Sicherung vorhandener Obstbäume sind sowohl im Westen des Plangebietes als auch im Bereich der privaten Grünfläche im Nordosten des Plangebietes Streuobstbäume als zu erhalten festgesetzt. Ein weiterer Obstbaum mit hohem naturschutzfachlichem Potenzial, jedoch ohne konkrete Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, sollte erhalten werden.
- Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Im Westen des Baugebietes ist aus diesem Grunde eine zusätzliche Strauchpflanzung festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zur weiteren Minimierung der negativen Auswirkungen durch optische Emissionen wird zum Schutz nachtaktiver Insekten festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung im gesamten Geltungsbereich (d.h. auch auf den privaten Baugrundstücken) nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Höhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht polarisiertes reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Um den Verlust an Brutstätten von ubiquitären Vogelarten zu minimieren bzw. auszugleichen ist als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme die Anbringung von 7 Meisennistkästen (davon 4 Blaumeise, 3 Kohlmeise), 2 Starenkästen und 2 Halbhöhlen vorgesehen.
- Trotz der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume auf Grund der Entfernung eines naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensraumes insgesamt als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust eines Streuobstbestandes	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust eines Streuobstbestandes	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzung Gehölze	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglange kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ je nach Teilfläche: 0,20, 0,25 bzw. 0,30 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes

(KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitest gehende Verwertung anzustreben.

– Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

– Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,94 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes (Retention und Einleitung in den Vorfluter; s. Wasserwirtschaft) verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf. Da die Böden innerhalb des Plangebietes zudem bereits jetzt nur schwach durchlässig (überwiegend schluffige, als wasserstaudend einzustufende Böden) sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Da im Plangebiet nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, sind baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser nicht anzunehmen.

– Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung: Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Oberflächen

aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

– Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund des Entwässerungskonzeptes und den wenig durchlässigen Bodenschichten als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

– Auf den versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Straßen) anfallendes Regenwasser kann auf Grund der durch die Topografie erforderlichen Geländemodellierung und der Untergrundverhältnisse nur in Teilbereichen versickert werden. Zudem würde in einigen Grundstücken das versickerte Wasser evtl. der Oberkante des Geschiebemergels folgend zu den unterliegenden Bauquartieren ablaufen und dort wieder auf neu errichtete Gebäude treffen. Aus diesem Grund wird das gesamt Niederschlagswasser über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem südlich, außerhalb der Planung gelegenen Retentionsmulde (Fl.-Nr. 133) zugeführt. Dieses umfasst nach aktuellem Planungsstand eine Fläche von ca. 900 m^2 und wird als flache Wiesenmulde ausgebildet. Auf Grund der in diesem Bereich vorliegenden Bodenverhältnisse und des geringen Grundwasser-Flurabstandes kann das Wasser hier in nicht versickert werden, womit die Mulde alleine dem Rückhalt von Niederschlagswasser dient. Überschüssige Wassermengen werden gedrosselt der Vorflut Esseratsweiler Dorfbach zugeleitet.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

– Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Der Abfluss der auf den Offenlandflächen des Drumlins in geringem Umfang produzierten Kaltluft in Richtung Ort wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Auf Grund der geringen Größe der Kaltluftproduktionsflächen im Bereich des Drumlins "Schmittenhalde", der im Umfeld weiterhin vorhandenen Kaltluftproduktionsflächen und der guten Durchgrünung des bestehenden und des geplanten Ortsrandes, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

– Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Der überplante Bereich erfährt zudem eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Streuobst-Beständen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Zum einen entfällt der bestehende, bisher den südlichen Ortsrand von Esseratsweiler prägende Streuobstgürtel in diesem Bereich. Zum anderen verändern die geplanten Gebäude den Blick der Bewohner des bisherigen Ortsrandes in die freie Landschaft. Durch folgende Maßnahmen zur

Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff in das Schutzgut etwas reduziert werden: Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Neben den Pflanzgeboten wird die Durchgrünung durch die als zu erhalten festgesetzten Obstbäume im Plangebiet verstärkt. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird am südlichen Rand des Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser erfolgt die Pflanzung von landschaftstypischen Obstgehölzen. Des Weiteren ist in diesem Bereich die Pflanzung einer Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Diese dient dazu, die Bebauung in die Landschaft in Richtung Süden einzubinden. Die Strauch-Pflanzung setzt sich am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches auf den privaten Baugrundstücken fort und dient hier ebenfalls der Eingrünung. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

– Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund der Entfernung eines das Landschaftsbild prägenden Streuobstbestandes am Ortsrand als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung und Überprägung der bestehenden eingewachsenen Ortsrandes	–
Entfernung der Streuobstbestände	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen und grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die geplante Bebauung gehen die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Hierdurch erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft westlich des Plangebietes bleibt unverändert erhalten. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Erhalt und Neupflanzung von Obstbäumen, Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken) erhöht. In Kombination zur Anlage eines Fuß- und Radweges in Richtung Doberatsweiler (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) erfährt der gesamte Bereich am südlichen Ortsrand von Esseratsweiler eine Aufwertung in Bezug auf das Wohnumfeld und die Naherholung.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 27.10.2014) durchgeführt, in der die Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Landes-Straße L 2374 im Plangebiet ermittelt und gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1) bewertet wurden. Des Weiteren wurde die durch den Erschließungsverkehr zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an der bestehenden Umgebungsbebauung prognostiziert, berechnet und beurteilt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1für ein allgemeines Wohngebiet aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der L 2374 tagsüber und nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Ebenso ist mit der Einhaltung der Orientierungswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten der Erschließungsstraße zu rechnen. Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen liegen nicht vor. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte im Bereich des bereits bestehenden Wohnhauses auf Fl.-Nr. 124/21 und im östlichen Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 3 des Bebauungsplanes aufgrund des Betriebes der Tischkreissäge des Brennholzbetriebes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Im restlichen Geltungsbereich wird der Tagesimmissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch gewerbliche Geräuschimmissionen zu rechnen. Da das Wohnhaus bereits gebaut und auf dem Grundstück Nr. 3 nur ein kleiner Teilbereich überschritten ist, wird als Konfliktlösung vorgeschlagen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig auf die zum landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.-Nr. 124/11) abgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren. An allen anderen Seiten sind nur nicht öffenbare Fenster zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (z.B. aufgrund von Aufgabe der Brennholzproduktion auf Fl.-Nr. 124/11 (nördlicher Teil)) an den entstehenden Immissionsorten nachgewiesen wird.

Durch die vorgenannten passiven Lärmschutz-Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits-/Wohnverhältnisse sichergestellt.

– Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist gering; die positiven Effekte der Ausweisung neuen Wohnraumes überwiegen die geringfügige Beeinträchtigung der auf das Landschaftsbild zurückzuführenden Naherholungsfunktion.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des landschaftlichen Umfeldes; Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

– Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nicht innerhalb jedes Baugrundstückes möglich.

– Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht ohne Einschränkungen erlaubt.

8.2.2.10 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):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Streuobstbestände mitsamt des intensiv genutzten Grünlandes als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und des Luftaustausches. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die auf Fl.-Nr. 124/21 (im nördlichen Teil des Geltungsbereiches) bereits erfolgte Bebauung ist gem. § 34 BauGB genehmigt worden, da die Lage des Flurstückes die Voraussetzungen von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB erfüllt. Auf diesen Flächen findet durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" kein zusätzlicher Eingriff statt. Somit ist die Fl.-Nr. 124/21 nicht Bestandteil der Bilanzierung des Eingriffes.

8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Er-

arbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine öffentliche Grünfläche mit Obstbaum-Pflanzungen und eine Pflanzung von heckenartigen Stauch-Gruppen sowie die Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen auf den randseitig gelegenen Baugrundstücken (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Norden der Fl.-Nr. 124/11 sowie einzelner weiterer Gehölze mit Bedeutung für den Artenschutz (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbaren Lampentypen für die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite) (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf die Streuobstbestände und die sonstigen als Grünland genutzten Flächen.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm, intensiv genutzt)	5.825	10	58.250
33.41, 33.70	Private Grünfläche (bestehender Streuobstbestand)	915	14	12.810
45.40, 33.41	Streuobstwiese auf Fettwiese mittl. Standorte	6.255	19	118.845
45.40, 33.52	Streuobstwiese auf Rinderweide	7.484	14	104.776
60.10, 60.60	bebautes Grundstück (§ 34 BauGB, nicht bilanziert)	636	-	-
60.23	Schotter-Weg	235	3	705
60.41	Holz-Lagerplatz	56	2	112
	Summe	21.406		295.498

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.60	bebautes Grundstück (§ 34 BauGB)	636	-	-
60.10, 60.21	überbaubare Flächen WA Typ 1, bebaut (GRZ 0,20 plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	739	1	739
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen WA Typ 1	246	2	492
60.10, 60.21	überbaubare Flächen WA Typ 2, bebaut (GRZ 0,25 plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	4.479	1	4.479
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen WA Typ 2	1.493	2	2.986
60.10, 60.21	überbaubare Flächen WA Typ 3, bebaut (GRZ 0,30 plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	953	1	953
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen WA Typ 3	318	2	636
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen abzüglich Strauch- und Heckenpflanzungen)	7.530	6	45.180
60.21	Straße, Fuß- und Radweg	2.519	1	2.519
60.23	Stellplätze im Bereich Verkehrsbegleitgrün	56	1	56
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	65	4	260
33.41	Öffentliche Grünfläche (ohne Strauchpflanzung)	440	13	5.720
33.41, 33.70	Private Grünfläche (bestehender Streuobstbestand)	915	14	12.810

41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche	249	14	3.486
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf priv. Baugrundstücken	768	14	10.752
45.30 a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 24 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 40 cm	*1.000*	8	8.000
45.30 b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 4 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	*280*	6	1.680
45.30 a	Bäume auf Straßenbegleitgrün (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 2 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	*140*	8	1.120
	Summe Planung	21.406		101.868

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	101.868
Summe Bestand	295.498
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-193.630

8.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 193.630 Ökopunkten.

8.2.4.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für dieses Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

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

8.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen mit eingeschlossen.

8.2.4.9 Die versiegelbare Fläche von insgesamt 10.803 m² setzt sich zum einen aus der festgesetzten Grundfläche und der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (entspricht 6.171 m²) sowie einer weiteren Überschreitung um 50 % (entspricht 2.057 m²), zum anderen aus den Verkehrsflächen inkl. versiegelbaren Begleitflächen (Stellplätze) zusammen (entspricht 2.575 m²). Die bereits erfolgte Versiegelung auf Fl.-Nr. 124/21 ist bereits gem. § 34 BauGB genehmigt worden und ist nicht Bestandteil der hier angesetzten versiegelbaren Fläche.

8.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsfläche ein Eingriff in den Boden statt. Die Wertstufe liegt hier im Bestand bei 2,66. Die hierfür notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust, die natürlichen Bodenfunktionen können weiterhin eine Restfunktion erfüllen (Wertstufe 1). Somit ergibt sich eine Beeinträchtigung des Bodenwertes von 6,66 Ökopunkten pro Quadratmeter.

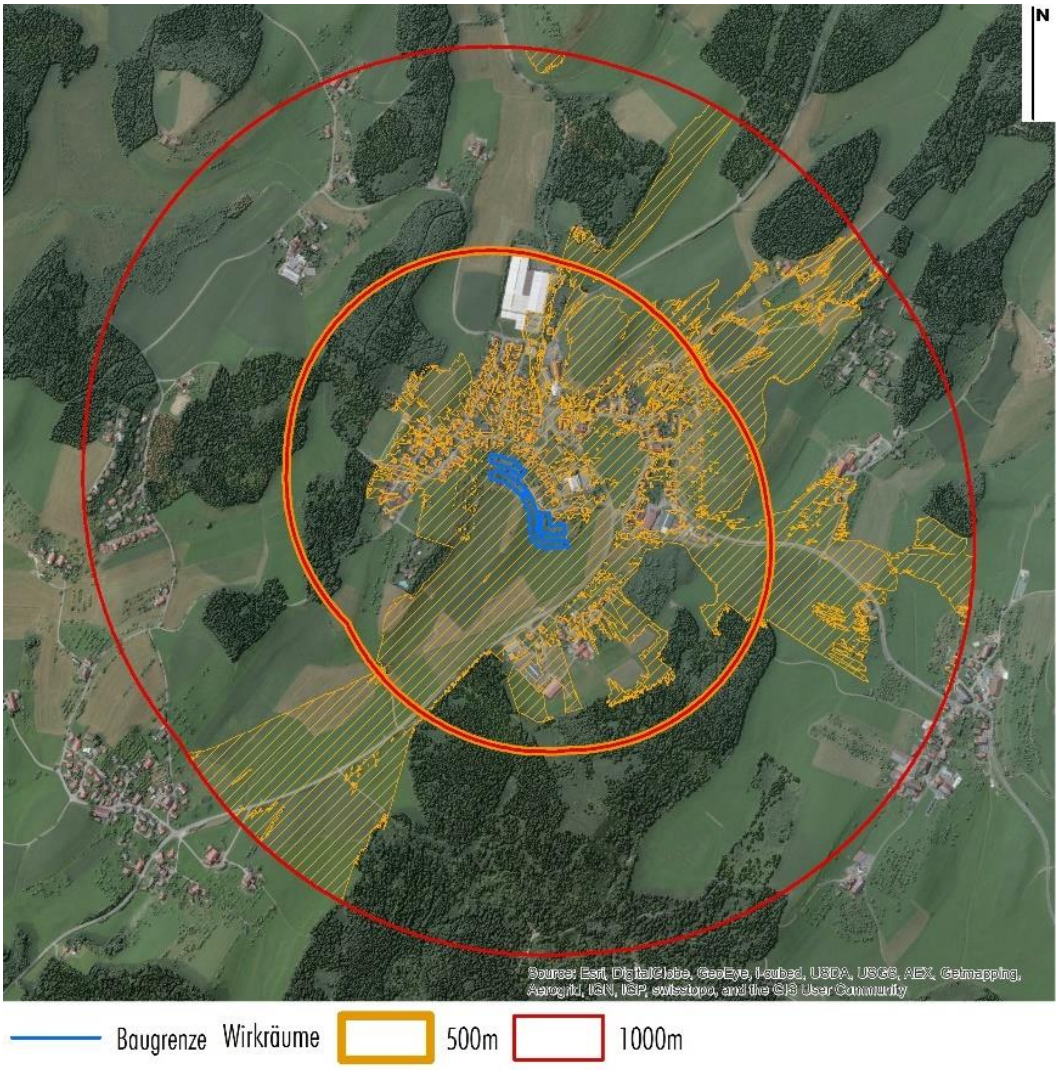
Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 124/8, 124/11, 125/1, 128/5, 334/1)	10.803	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	129.636
Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen (Retentionsmulde, Teilfläche der Fl.-Nr. 133)	2.321	2-3-3 (2,666)	1-1-1 (1)	6,66	15.458
Summe	**13.019**				**145.094**

8.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 145.094 Ökopunkten.

8.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

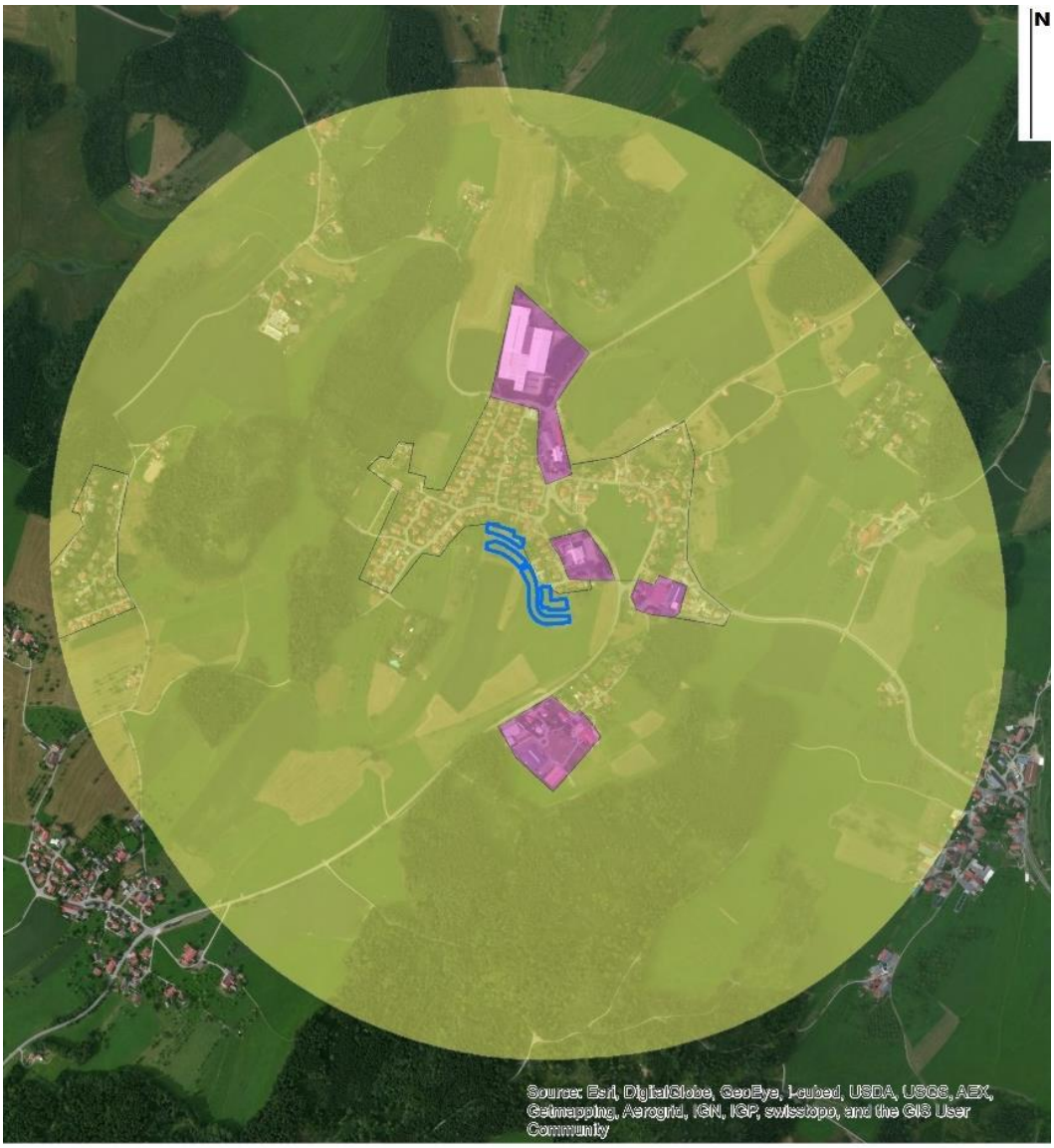
– Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der betrachteten Raumeinheiten umfasst die von größeren Gewerbebetrieben geprägten Flächen im Norden und Süden von Esseratsweiler sowie den Bereich um die Kletterhalle (siehe o. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung

dieser Bereiche wird mit "2" eingestuft, da sich die vorhandene Bebauung z.T. deutlich von den dörflichen Siedlungsstrukturen unterscheidet und überprägend hinsichtlich Landschafts- und Ortsbild wirkt. Die sonstigen Bauflächen von Esseratsweiler und die umliegende Landschaft werden dagegen in Bezug auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet. Hierbei handelt es sich überwiegend um dörfliche Siedlungsstrukturen, deren Bauten sich in ihrer traditionellen Form in die umliegende Landschaft einfügen. Bei der um Esseratsweiler liegenden Landschaft handelt es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie kleineren Waldstücken, vereinzelten Streuobstbeständen und Feuchtbiotopen geprägte Flächen.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3

– Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da der Eingriff im Bereich eingewachsener Ortsrandstrukturen erfolgt, welche landschafts- und ortsbildprägend sind, wird von einem Eingriff mittlererhoher Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
– Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
– Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
– Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungs-koeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

8.2.4.13 **Wirkzone I**

Gewerbe		dörfl. Siedlung, Landschaft		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
39.815	2	542.856	3	0,6	0,2	0,1	20.498

Wirkzone II

dörfl. Siedlung, Landschaft		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m²]	Bedeutung				
467.507	3	0,6	0,1	0,1	8.415
Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II					**28.913**

8.2.4.14 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.15 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen (Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1 und 135 (Teilfläche), Gemarkung Achberg) ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um begradigte Abschnitte des Esseratsweiler Dorfbaches sowie daran angrenzende Wiesenflächen. Die Wiesenflächen zeigen sich auf Grund der intensiven Nutzung aktuell

überwiegend artenarm. Entlang des Baches sind nur wenige, zumeist einzeln stehende Ufergehölze zu finden. Die Grünlandnutzung reicht momentan direkt bis an das Gewässerufer, ein Uferrandstreifen ist nicht ausgebildet. Im Rahmen von Untersuchungen des Biologiebüros Weymüller (Untersuchung des Makrozoobenthon im Esseratsweiler Dorfbach, Kurzbericht Stand 10.05.2014) konnten die geschützten Arten Bachmuschel (Unio crassus), Steinkrebs (Astacus torrentium) und Groppe (Cottus gobio) nicht nachgewiesen werden. Auch fanden sich keine Hinweise darauf, dass in der jüngeren Vergangenheit ein inzwischen erloschenes Vorkommen der Bachmuschel im Esseratsweiler Dorfbach existiert haben könnte. Gem. Gutachten ist das Gewässer im jetzigen Zustand auf Grund der Substratbeschaffenheit und des Gewässerchemismus' aktuell nicht als Lebensraum für Bachmuscheln oder Steinkrebs geeignet. Die Renaturierung einzelner Gewässerabschnitte im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen soll dazu dienen, das Gewässer in einen morphologisch guten Zustand zu versetzen um u.a. Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die geplanten Maßnahmen im Gewässerumfeld dienen dazu, Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und Stoffeinträge in das Gewässer zu reduzieren. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Planskizzen unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Der begradigt verlaufende Esseratsweiler Dorfbach wird durch initiale Uferabflachungen und -aufweitungen und den Einbau von Strukturelementen (Pfahlbuhnen und Störsteine, Wurzelstubben) auf einer Länge von insgesamt ca. 550 m renaturiert. Als weitere Maßnahme dient die Anlage von Flutmulden im Gewässerprofil. Die sich in den Flutmulden entwickelnden Vegetationsgemeinschaften dienen wiederum verschiedenen, an feuchte Standorte oder entsprechende Vegetationsstrukturen angepassten Tieren als Lebensraum (z.B. Amphibien, Heuschrecken).
- Entlang eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens erfolgt die Entwicklung eines Mosaiks aus bachbegleitenden, feuchten Hochstaudenfluren, (Groß-)Seggenbeständen und Nasswiesen-Bereichen. Durch Herbstmahd jedes 2. oder 3. Jahr sollen die Flächen zu standortgerechten Vegetationsbeständen entwickelt werden (u.a. neben verschiedenen Sauergräsern auch Echtes Mädesüß, Blutweiderich, Gewöhnlicher Gilbweiderich, Wasserdost). Das Mähgut soll abgeräumt werden, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag. Wechselnde Teilflächen sollten ungemäht belassen werden. Ergänzt wird die Uferbegleitvegetation durch einzelne Pflanzungen von Einzelbäumen und Feuchtgebüschen bestehend aus Grau-Erle, Esche, Faulbaum, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarz-Erle, Traubenkirsche, Wasserschneeball und verschiedenen Weidenarten (z.B. Ohr-Weide, Grau-Weide, Fahl-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide). Es ist darauf zu achten, dass ausschließlich autochthones Pflanzmaterial Verwendung findet.
- Durch den Bau eines quer zur Fließrichtung verlaufenden Dammes auf den Fl.-Nrn. 134 und 134/1 und die Einengung des Profils in diesem Bereich wird Retentionsraum geschaffen, der zugleich an Feuchte angepassten Pflanzen- und Tierarten als Lebensraum dient. Auf dem neu

aufgeschütteten Damm erfolgt die Ansaat mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut gebietsheimischer Herkunft. In Teilbereichen erfolgt die Pflanzung von Einzelgehölzen wie Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche und Stiel-Eiche.

– Innerhalb der gewässerabgewandten Bereiche der Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 133, 133/1, 134/1 und 135 erfolgt die Anlage mehrerer Feldhecken aus Gewöhnlichem Liguster, Hainbuche, Hasel, Pfaffenhütchen, Rotem Hartriegel, Schwarzem Holunder und insbesondere Schlehe und Echter Hunds-Rose. Insbesondere die beiden letztgenannten, Dornen bzw. Stachel bewehrten Arten sollen dazu dienen, Habitate für den Neuntöter zu schaffen.

– Die nicht bepflanzen Grünlandflächen innerhalb der Ausgleichsflächen sind als blütenreiche Feuchtwiesen bzw. auf Teilflächen als seggen- und blütenreiche Nasswiesen (Kohlkratzdistel-Wiesen) zu entwickeln. Zur Ausmagerung sollen die Flächen über einen Zeitraum von 3 Jahren mit einem dritten Schnitt ab Oktober gemäht werden. Im Anschluss erfolgt eine extensive Nutzung mit 2-maliger (Feuchtwiesen) bzw. nur 1-2-maliger (Nasswiesen) Mahd. Das Mahdgut soll abgeräumt werden, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag. Der 1. Schnitt kann ab Ende Mai-Anfang Juni, der 2. Schnitt soll möglichst spät (ab Mitte August) erfolgen. Eine mineralische Düngung und eine Gülledüngung der Fläche sind während der Aushagerungsphase nicht zulässig. Im Anschluss kann eine jährliche oder gelegentliche Festmistdüngung (70-90 dt/ha pro Jahr) erfolgen. Im Bereich der neu herzustellenden Retentionsmulde auf Fl.-Nr. 133, inklusive deren Böschungen, erfolgt die Ansaat einer autochthonen Wiesensaatgut-Mischung. Hier erfolgt eine extensive Pflege durch 1-2-malige Mahd, soweit es die Ausgestaltung der Mulde zulässt und deren Funktion gewährleistet ist.

– Innerhalb der als Feucht- und Nasswiesen zu entwickelnden Flächen erfolgt die Anlage mehrerer flacher Tümpel ("Himmelsteiche"), welche ausschließliche durch Niederschlagswasser bzw. periodische Überflutungen gespeist werden. Diese stellen wichtige Habitate für eine an feuchte Standorte angepasste Vegetation und Amphibien, Libellen und Schmetterlinge dar. Zur Entwicklung einer standortgerechten Vegetation erfolgt in diesen Bereichen eine Herbstmahd jedes 2. oder 3. Jahr. Das Mähgut soll abgeräumt werden, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag.

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

Teilfläche 1, Fl.-Nrn. 133, 134 (jew. Teilflächen)

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	267	16	4.272
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	20.288	10	202.880

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	632	35	22.120
13.20	Tümpel ("Himmelsteich", regenwassergespeist, 10-30cm tief)	289	26	7.514
33.41	Fettwiese innerhalb Stauraum, feucht, extensiv bewirtschaftet	3.101	19	58.919
33.41	Fettwiese, extensiv bewirtschaftet	5.565	13	72.345
33.41, 33.20	standortgerechte Böschungsansaat, Magerwiese (Damm)	819	21	17.199
33.43	standortgerechte Ansaat (Retentionsmulde)	2.321	13	30.173
34.60, 35.42	Großseggen-Ried, Hochstaudenflur	4.989	18	89.802
35.43, 35.12	Sonstige Hochstaudenflur, mesophytische Saumvegetation	678	17	11.526
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	809	14	11.326
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	1.150	21	24.150
60.24	unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs (Dammkrone)	202	3	606

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	345.680
Summe Bestand	207.152
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+138.528

Teilfläche 2, Fl.-Nrn. 133/1, 134/1 (jew. Teilflächen)

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	3.350	10	33.500

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
13.20	Tümpel ("Himmelsteich", regenwassergespeist, 10-30cm tief)	114	26	2.964
33.41	Fettwiese innerhalb Stauraum, feucht, extensiv bewirtschaftet	1.005	19	19.095
33.41	Fettwiese, extensiv bewirtschaftet	1.595	13	20.735
33.41	standortgerechte Wiesenansaat (Damm)	274	21	5.754
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	362	14	5.068

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	53.616
Summe Bestand	33.500
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+20.116

Teilfläche 3, Fl.-Nr. 135 (Teilfläche)

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	257	16	4.112
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	1.935	10	19.350
33.60	Intensivgrünland	8.412	6	50.472

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	333	35	11.655
13.20	Tümpel (regenwassergespeist, 10-30cm tief)	103	26	2.678
33.41	Fettwiese, extensiv bewirtschaftet	6.164	13	80.132
34.60, 35.42	Großseggen-Ried, Hochstaudenflur	2.538	18	45.684
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	446	14	6.244
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	1.020	21	21.420

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	167.813
Summe Bestand	73.934
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+93.879

Teilfläche 4, Fl.-Nr. 135 (Teilfläche)

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	4.085	10	40.850

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
13.20	Tümpel (regenwassergespeist, 10-30cm tief)	234	26	6.084
33.41	Fettwiese, extensiv bewirtschaftet	3.070	13	39.910
34.60, 35.42	Großseggen-Ried, Hochstaudenflur	604	18	10.872
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	177	14	2.478

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	59.344
Summe Bestand	40.850
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+18.494

Teilflächee 5, Fl.-Nr. 135 (Teilfläche)

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (mehrmals jährlich gemähte Böschung)	2.557	13	33.241

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
35.12	Saumvegetation (Böschung)	1.655	19	31.445
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	902	14	12.628

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	44.073
Summe Bestand	33.241
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+10.832

8.2.4.17 Zusätzlich zu den o.g. flächen- und biotopwertbezogenen Aufwertungen werden dem Bebauungsplan innerhalb der Gesamtfläche der Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1 und 135 (Teilfläche) folgende Aufwertungen gem. Gemeinsamem Bewerungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen zugeordnet:

Fl.-Nrn. 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1, 135

Maßnahmentyp	Fläche in m²	Wert/m²	Bilanzwert
Förderung spezifischer Arten: Etablierung eines neuen Revieres des Neuntöters (100.000 Ökopunkte/Revier,sofort anrechenbar: 20 %, nach Nachweis: weitere 80 %)	Gesamtfläche	20 %	20.000
Pufferflächen gegen Stoffeinträge: Anlage/extensive Bewirtschaftung eines 10 m breiten Pufferstreifens zum Esseratsweiler Dorfbach (beidseitig) abzüglich des gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifens von 5 m (beidseitig)	5.000	3	15.000
Pflanzungen von Einzelbäumen auf mittel-hochwertigen Biotoptypen (20 Stück, angenommener Stammumfang in 25 Jahren: 70 cm)	1.400	5	7.000
Wiederherstellung von Retentionsflächen (in Abstimmung mit dem Umweltamt Landkreis Ravensburg)	8.900	5	44.500
erzielte Aufwertung/Ausgleich			+86.500

8.2.4.18 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	−193.630
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−145.094
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	−28.913
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen	+368.349
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+712

8.2.4.19 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 712 Ökopunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Dort sind die Flächen zum größten Teil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus liegt der Standort z.T. innerhalb einer "Entwicklungsfläche Wohnen" (Nr. 21 Schmittenhalde). Diese Darstellung ist jedoch nicht Bestandteil der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zeigt rein informativ Entwicklungsmöglichkeiten über den Zeitraum der 1. Fortschreibung hinaus an. Die Gemeinde Achberg hat sich bewusst für den aktuellen Standort entschieden, um die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren und gleichzeitig von den vorhandenen Versorgungseinrichtungen profitieren zu können.

8.2.5.2 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Der Schwerpunkt wurde dabei jeweils bewusst auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung und einer möglichst effektiven Ausnutzung der Flächen gelegt. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches, der ausschließlichen Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet über die westlich verlaufende "Schulstraße" und der bereits realisierten Erschließungsstraße des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP Reischmann", welcher im Jahre 2009 bereits als Vorgriff auf die aktuelle Planung durchgeführt wurde, ist bei beiden Alternativen eine zweiseitige Erschließungsstraße mit jeweils einer Erweiterungsmöglichkeit nach Westen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie nach Süden vorgesehen. Während die Alternative 1 22 Bauplätze aufweist, beinhaltet die Alternative 2 21 Bauplätze. Die Gemeinde hat sich auf Grund dessen bewusst für die Alternative 1 entschieden.

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

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

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 31.07.2013 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 05.08.2013) mit umweltbezoge-

nen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (flächensparendes Bauen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (flächensparendes Bauen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten, Abwasser.

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Esseratsweiler Südwest" des Büros Sieber in der Fassung vom 27.10.2014 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der L 2374, zu durch den Erschließungsverkehr zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen, zu den Gewerbelärm-Immissionen des nördlich ansässigen Brennholzbetriebes, der östlich gelegenen Kletterhalle, des Gewerbe- und des Mischgebietes "Ziegelhütte" und des südwestlich gelegenen internationalen Kulturzentrums sowie den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes).
- Baugrundgutachten "Baugebiet Esseratsweiler Südwest" vom 28.10.2014 von Dr. Aschauer, Achberg (zu den Themen Morphologie, geologische Situation und Schichtenfolge; Bautechnische Beschreibung der Schichten; Grundwasserverhältnisse; Sickerfähigkeit des Untergrunds und Gründungstechnische Bewertung.
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" des Büros Sieber in der Fassung vom 13.11.2014 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

8.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der bei Umsetzung der Bebauung anfallenden Abfälle ist über der Gemeinde Achberg gesichert.

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

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

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

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Achberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Bauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde

zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,20 bis 0,30 ha.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,14 ha.

8.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes oder dessen räumlich relevanter Umgebung.

8.3.4.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Achberg. Auf der überplanten Fläche befindet sich ein Streuobstbestand mit Grünland im Unterwuchs. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen setzt sich der Streuobstbestand fort und im Süden befinden sich weitere Grünlandflächen. Der überplante Bereich hat als älterer Streuobstbestand in Ortsrandlage für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Entfernung eines Streuobstbestandes als hochwertiger Lebensraum), Boden (Versiegelung offener Bodenflächen) und Landschaftsbild (Entfernung eines attraktiven, ortstypischen Streuobstbestandes am Ortsrand) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der Streuobstbestand erhalten.

8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine öffentliche Grünfläche mit Obstbaum-Pflanzungen und eine Pflanzung von heckenartigen Stauch-Gruppen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke; Erhaltung vorhandener Obstbäume; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung von insektenschonender Beleuchtung und PV-Anlagen; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Maßnahmen beinhalten die strukturelle Aufwertung des Esseratsweiler Dorfbaches. Die Maßnahmen erfolgen auf den Flurnummern 133 (Teilfläche), 133/1 (Teilfläche), 134, 134/1 und 135 (Teilfläche), der Gemarkung Achberg.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht überwiegend der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Die Regelungen sind an die Umgebungsbebauung angepasst, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt im ländlichen Bereich und durch die Bestandsbebauung besteht z.T. bereits eine verkehrliche Vorbelastung. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der ländlichen Lage des Plangebietes, der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-

Struktur eine erhöhte Mobilität und somit ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Um die Gesamtsituation zu berücksichtigen und der in diesem Bereich gering ausgebauten Infrastruktur gerecht zu werden, sind die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.1.3 Die Gemeinde hat die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum gebracht und wird diese an geeignete Bauwerber weiter veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die angrenzende Bebauung und das bereits bebaute Grundstück ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,14 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,72	80,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Rad- und Fußwege, Begleitgrün)	0,26	12,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,07	3,3 %
Private Grünfläche	0,09	4,2 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 15,1 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 27

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 15,7

10.2.1.6 Voraussichtliche durchschnittliche Mindest-Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 68

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler des Orts-Teiles "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus zu dem Orts-Teil "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (B) geführt.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg

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

Verkehrsflächen	€	229.685,-
Abwasserleitungen, Hausanschlüsse und Kanalisation Niederschlagswasser	€	201.710,-
Gesamt	**€**	**431.395,-**

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

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 13.11.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.11.2014 wie folgt Berücksichtigung.

- Anpassung des Geltungsbereiches im Nord-Westen des Plangebietes zur Optimierung der Grundstücke
- Zwei zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche für Begleitgrün und Stellplätze im südlichen Bereich des Plangebietes

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 13.02.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.02.2015 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.02.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2015 enthalten):

- Ergänzung des Pflanzgebotes für Obstbaum-Hochstämme (Pflanzqualität)
- Änderung der Pflanzliste für private Grundstücke (Herausnahme der Grau-Erle)
- Überarbeitung der Ausgleichsplanung und -bilanzierung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 08.05.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.05.2015 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.05.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.05.2015 enthalten):

- Erweiterung des Plangebietes um die Grundstücke Nr. 23-25 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 128/5 (Teilfläche) mit der Ergänzung der entsprechenden Festsetzungen entsprechend dem ursprünglichen städtebaulichen Plankonzept und entsprechende Anpassung der Erschließungsstraße mit Ausfahrt zur "Panoramastraße"
- Erhöhung der Anzahl der Wohnungen entsprechend der Abwägung im Rahmen der Gemeinderats-Sitzung vom 26.02.2015
- Anpassung der Begründung

10.3.1.4 Bei der Planänderung vom 23.07.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.07.2015 wie folgt Berücksichtigung.

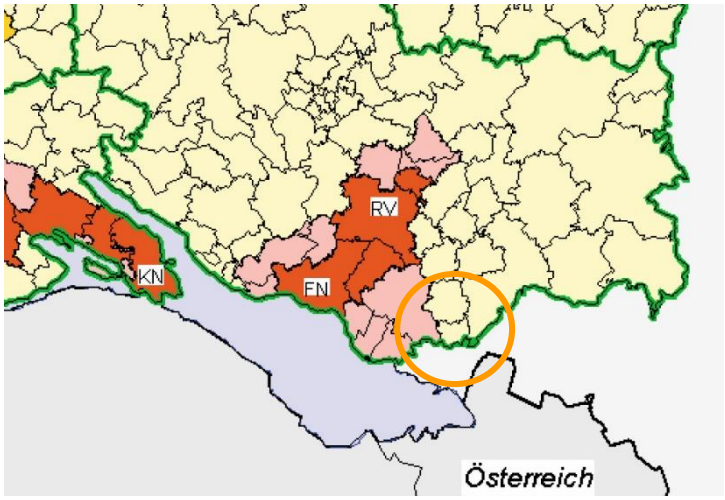
Die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurden in die Entwurfsfassung (Fassung vom 23.07.2015) eingearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2015 enthalten):

- Klarstellung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung; Pflanzung" sowie der Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"
- Anpassung der Größen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9, 10, 11, 12, 13 und 15 sowie die damit zusammenhängende Verschiebung des Fuß- und Radweges und die erforderliche Anpassung der Festsetzungen in diesem Bereich
- Redaktionelle Anpassung des Umweltberichtes
- Redaktionelle Anpassung der Begründung

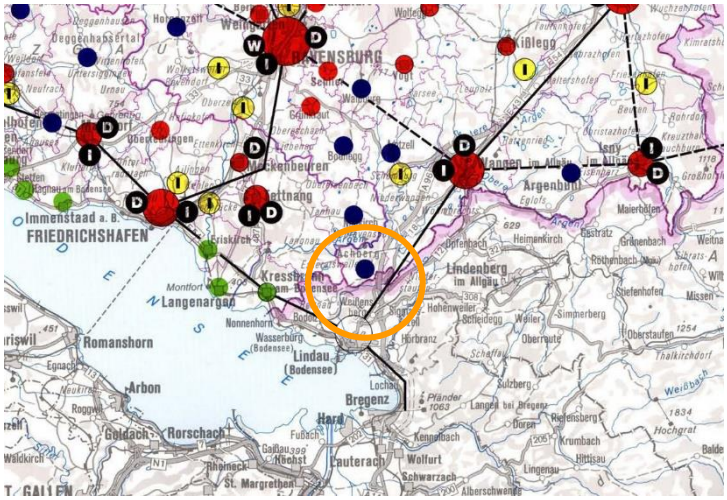
Darüber hinaus wurde ergänzend zur Gemeinderatssitzung vom 23.07.2015 folgende Änderung vorgenommen:

- Überarbeitung der Höhenfestsetzungen (maximale Wand- und Firsthöhen über NN)

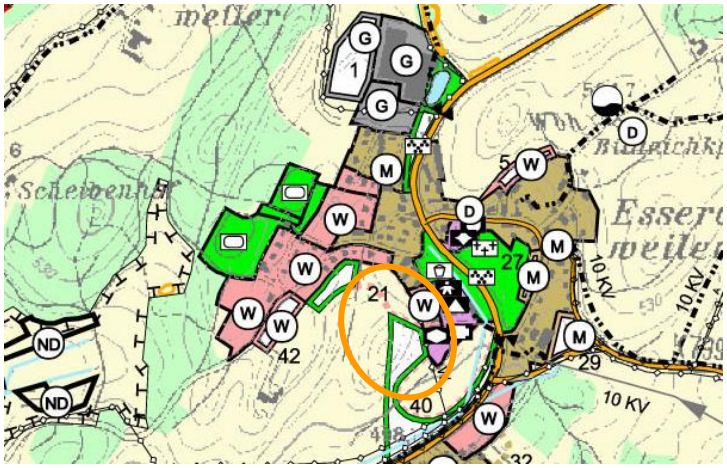
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft, in Teilbereichen als Entwicklungsflächen für Wohnen (W), gemischte Bauflächen (M), Flächen für den Gemeinbedarf (Turn-/Festhalle), öffentliche Grünanlagen in Planung



Blick über das Plangebiet mit dem Streuobstbestand in nordöstliche Richtung, im Hintergrund die nördlich und östlich angrenzende Bebauung sowie die Kirche des Orts-Teiles "Esseratsweiler"

Blick über das Plangebiet in südöstliche Richtung mit Streuobstbäumen und Ackerflächen, im Hintergrund die östlich angrenzende Bebauung

Blick auf den südlichen Bereich des Plangebietes aus östlicher Richtung, im Hintergrund das ansteigende Gelände auf Grund des Drumlins

Blick auf die geplante Zufahrt "Schmittenhalde" im Osten des Plangebietes von der "Schulstraße", im Hintergrund das ansteigende Gelände auf Grund des Drumlins

Blick von der "Schulstraße" in südliche Richtung auf die geplante Erweiterung der Ringerschließung

Blick auf die nördlich angrenzende Bebauung mit dem Neubau auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 124/21

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd-West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

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

Achberg, den ....
(Bürgermeister Dr. Aschauer)

Plan aufgestellt am:	23.10.2014
Plan geändert am:	13.11.2014
Plan geändert am:	13.02.2015
Plan geändert am:	08.05.2015
Plan geändert am:	23.07.2015

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc. Geogr. A. Holzlöhner)

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