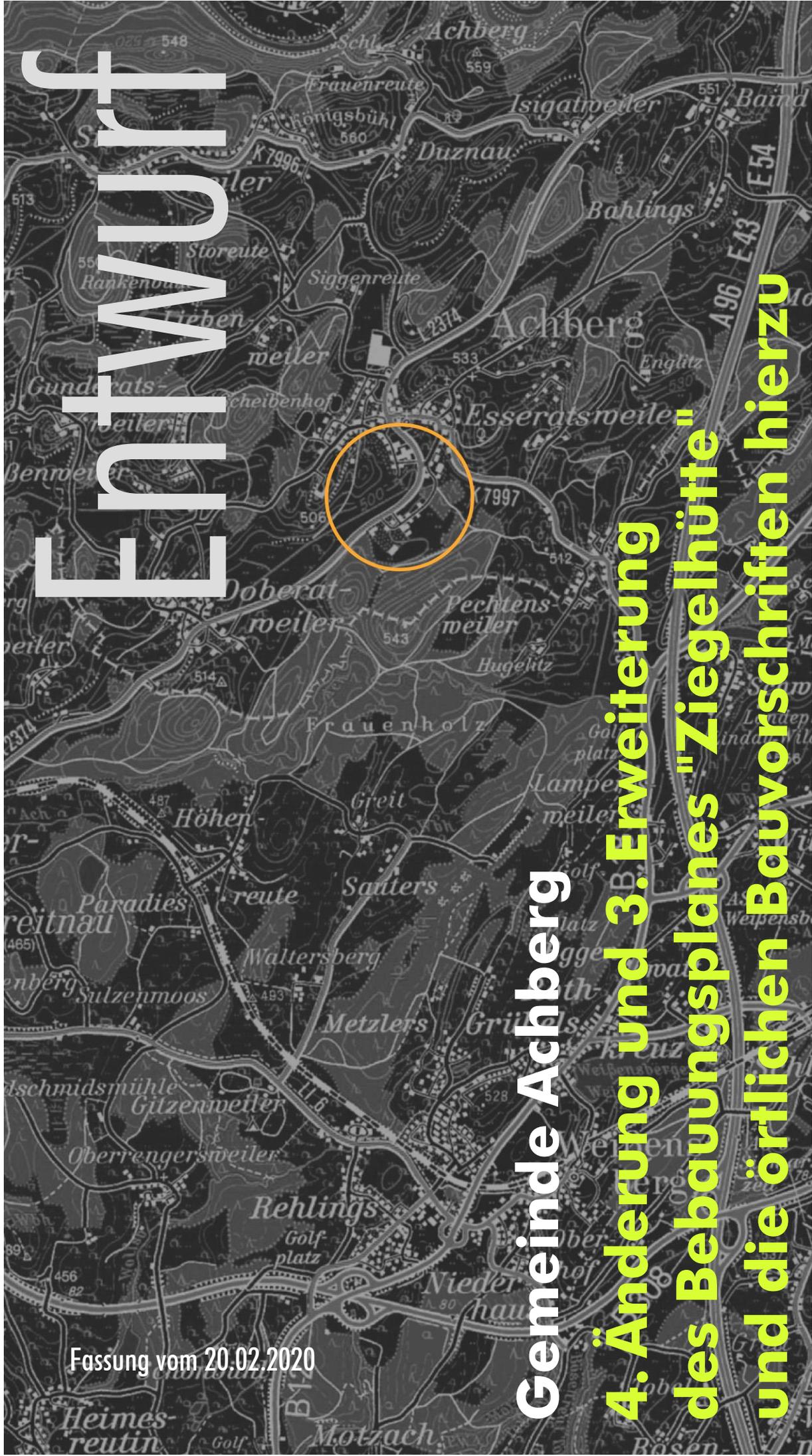


# Erntwurf



Fassung vom 20.02.2020

**Gemeinde Achberg**

**4. Änderung und 3. Erweiterung  
des Bebauungsplanes "Ziegelhütte"  
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)	13
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	23
5	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung	25
6	Hinweise und Zeichenerklärung	26
7	Satzung	34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
9	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	42
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	78
11	Begründung – Sonstiges	79
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	83
13	Begründung – Bilddokumentation	84
14	Verfahrensvermerke	85

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2.1

GE<sub>1</sub>**Gewerbegebiet 1**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GE<sub>2</sub>**Gewerbegebiet 2**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Hand-

werksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. 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 Planzeichnung)

2.4 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 Planzeichnung)

2.5 H .... m

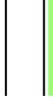
**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

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

- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 7,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:  
Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:  
– Stellplätze und Zufahrten  
– Freiflächen zur Lagerung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.12  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** Da auf Grund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung über die belebte Bodenzone nur im sehr geringen Umfang möglich ist, muss das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in das angrenzende Retentionsbecken eingeleitet und zurückgehalten werden. In den Baugebieten wird diese Einleitung folgend unterschieden:
- GE<sub>1</sub>:** Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, welches über die Dachflächen anfällt, ist weiterhin und unverändert direkt in das (außerhalb des Geltungsbereiches) bestehende Retentionsbecken einzuleiten und dort zurückzuhalten. Das Niederschlagswasser aus dem Retentionsbecken wird dem "Esseratsweiler Dorfbach" als Vorfluter zugeleitet.
- GE<sub>2</sub>:** Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist in ein (außerhalb des Geltungsbereiches) neu anzulegendes Pufferbecken einzuleiten. Dieses ist naturnah anzulegen (naturnahe Böschungswinkel, Schilfröhrichtbestände und randlich begleitende Seggen, Binsen und ggf. Hochstaudenfluren) und muss eine Filterfunktion für das eingeleitete Niederschlagswasser vorweisen. Anschließend wird das vor-/gefilterte Niederschlagswasser in den neu anzulegenden mäßig ausgebauten Wiesengraben eingeleitet, welcher in das bestehende Retentionsbecken führt. Hier wird das Regenwasser gesammelt und schließlich gedrosselt in den "Esseratsweiler Dorfbach" als Vorfluter abgeleitet (siehe hierzu auch die Darstellung unter der Ziffer 9.2.4.13 "Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen").

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Verschmutztes Regenwasser, welches auf Straßen und Umschlagplätzen u. ä. anfällt, sowie Schmutzwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.16



Private **Grünfläche zur Durchgrünung des Gewerbegebietes** ohne bauliche Anlagen

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

2.17

**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 oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18

**Bodenbeläge in den Bau-  
gebieten**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für  
— Stellplätze und

- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19



**Geh-, oder Fahrrecht** zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 121/10 und der Allgemeinheit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

**Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.21



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.22



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der Fläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen

in dem Baugebiet (private Grundstücke)" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

## 2.23 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).
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Planzeichnung im nordwestlichen Teilbereich mindestens drei Laubbäume sowie fünf Solitärsträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichte) unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24

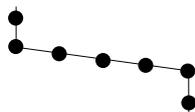


Umgrenzung von Flächen mit **Bindung für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**

Die mit Gehölzen bestandenen privaten Grünflächen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Es gilt die "Feldhecken" zu erhalten, pflegen und entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



**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)

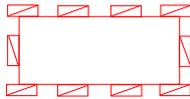
2.26



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" der Gemeinde Achberg

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

2.27



### **Bereich der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" (Fassung vom 25.02.1987, letztmals geändert am 08.06.2017) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 4. Änderung und 3. Erweiterung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; 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 werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche), Gemarkung Achberg. Der Planung werden von den Maßnahmen 86.588 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen 1-7).

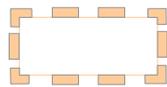
Insgesamt können der Planung 89.605 Ökopunkte zugeordnet werden, der verbleibende Überschuss von 1.894 Ökopunkten steht der Gemeinde Achberg für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsflächen eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden. Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

Planskizze 1:  
Fl.-Nr. 121/10



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen



Artenreiche Fettwiese im Übergang zur Nasswiese



Landröhricht-Bestände



Pflanzung von Gehölzen als Waldmantel



Pufferbecken mit mäßig ausgebautem Wiesengraben

Maßnahmen:

Ausgangszustand: relativ artenreiches Intensivgrünland (zeitweise Nutzung als Weide), durch Tritt und Düngung beeinträchtigt, stellenweise feucht

Zielbiotop: artenreiche Fettwiese im Übergang zur Nasswiese, Pflanzung von Gehölzen entlang des Waldrandes, Schaffung eines Pufferbeckens mit mäßig ausgebautem Wiesengraben, Ausdehnung der initial vorhandenen Landröhricht-Bestände zur Ergänzung der Bestände des angrenzenden gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops

Herstellung:

Wiese: In den ersten 3 Jahren: 3-schürige Mahd und Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni. Auf Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Sollte sich nach 3 Jahren keine Erhöhung der Artenvielfalt einstellen, ist ggf. eine Nachsaat mit standortheimischem Saatgut durchzuführen.

Gehölze: Pflanzung von 15 standortgerechten Gehölzen entlang des Waldrandes als Waldmantel. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden.

Pufferbecken: Naturnah gestaltet (etwa 98 m<sup>2</sup> ab Böschungsoberkante mit naturnahem Böschungswinkel; Tümpel); Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation mit Land-Schilfröhricht Beständen und randlich begleitende Seggen, Binsen und ggf. Hochstaudenfluren. Das Pufferbecken muss so angelegt werden, dass eine Filterfunktion für das ungereinigte Niederschlagswasser möglich ist. Neuanlage eines mäßig ausgebauten Wiesengrabens mit Mäandrierungen

Landröhricht: Die initial vorhandenen Bestände von Landröhricht in der Fläche (v.a. in den Randbereichen), sind durch Anpassung der Mahd innerhalb des gekennzeichneten Bereiches auszudehnen.

Entwicklung:

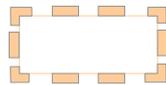
Wiese: Nach 3 Jahren: 2-schürige Mahd und Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Gehölze: Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist der Gehölzbestand in zwei Abschnitte zu unterteilen, von denen alle 5 Jahre ein Abschnitt durch Aufden-Stock-setzen verjüngt wird.

Pufferbecken: Das Pufferbecken als naturnah gestalteter, zeitweise wasserführende Tümpel ist in seiner Funktion aufrecht zu erhalten. Sofern notwendig ist das Pufferbecken fachgerecht zu entschlammen.

Landröhricht: Durch 1-schürige Mahd frühestens ab dem 1. Oktober sollen die initial vorhandenen Bestände innerhalb der gekennzeichneten Fläche ausgedehnt werden. Bei Bedarf sind die Bestände durch initiale Pflanzungen beschleunigt herzustellen.

Planskizze 2:  
Fl.-Nr. 493/1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung einer Feldhecke (80 m x 7 m) mittlerer Standorte für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt.

Herstellung:

Dreireihige Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 7 Metern über eine Länge von 80 m. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist die gesamte Feldhecke in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stocksetzen verjüngt wird.

Planskizze 3:  
Fl.-Nr. 135



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung einer Feldhecke (100 m x 3 m) mittlerer Standorte für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt.

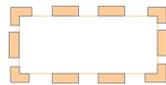
Herstellung:

Einreihige Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 3 Metern über eine Länge von 100 m. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist die gesamte Feldhecke in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stocksetzen verjüngt wird.

Planskizze 4:  
Fl.-Nr. 135



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung einer Feldhecke (75 m x 3 m) mittlerer Standorte für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt.

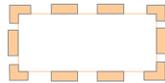
Herstellung:

Einreihige Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 3 Metern über eine Länge von 75 m. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist die gesamte Feldhecke in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stocksetzen verjüngt wird.

Planskizze 5:  
Fl.-Nr. 135



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung einer Feldhecke mittlerer Standorte für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt.

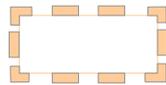
Herstellung:

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist die gesamte Feldhecke in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stocksetzen verjüngt wird.

Planskizze 6:  
Fl.-Nr. 135



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung einer Feldhecke (130 m x 7 m) mittlerer Standorte für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt.

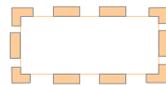
Herstellung:

Dreireihige Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 7 Metern über eine Länge von 130 m. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Entwicklung:

Der Bestand ist erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, ist die gesamte Feldhecke in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stock-setzen verjüngt wird.

Planskizze 7:  
Fl.-Nrn. 133 und 134/2



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Maßnahmen:

Ausgangszustand: artenarmes Intensivgrünland

Zielbiotop: Pflanzung von Feldhecken mittlerer Standorte (1) (2) (3) für die Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt; Schaffung von Streuobstflächen (4) (5) (6) mit Extensivierung des Grünlandes

Herstellung:

Feldhecken (1) (2) (3): Dreireihige Pflanzung von standortgerechten Gehölzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einer angemessenen Durchmischung zu verwenden. Dornige Gehölze (z.B. Rosen, Schlehe, Weißdorn) müssen einen Flächenanteil von mindestens 30 % aufweisen.

Streuobst (4) (5) (6): Auf den Ausgleichsflächen sind hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von mindestens 8 Metern zu pflanzen. Die Pflanzung ist bevorzugt im Spätherbst (spätestens Mitte November) durchzuführen und in einer Phase ohne Bodenfrost vorzunehmen. Das Grünland ist in den ersten 3 Jahren durch 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen, die 1. Mahd ist Mitte Mai durchzuführen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Sollte sich nach 3 Jahren keine Erhöhung der Artenvielfalt einstellen, ist eine Nachsaat mit standortheimischem Saatgut durchzuführen.

Entwicklung:

Feldhecken (1) (2) (3): Die Bestände sind erstmalig nach 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um den Lebensraum langfristig zu erhalten. Um ein Nebeneinander unterschiedlich fortgeschrittener Stadien zu ermöglichen, sind die Feldhecken in Abschnitte zu unterteilen, von denen pro Jahr ein Abschnitt durch Auf-den-Stock-setzen verjüngt wird.

Streuobst (4) (5) (6): Die Obstbäume sind durch regelmäßige Schnitte zu pflegen und zu erhalten. Absterbende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Sollte es zur Ausbildung von Fäulnishöhlen kommen, sind diese aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erhalten (Brut- und Lebensstätte für zahlreiche Tiergruppen, v.a. Vögel und Fledermäuse). Das Grünland ist nach 3 Jahren durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen, die 1. Mahd ist frühestens ab dem 15. Juli durchzuführen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

## 4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" der Gemeinde Achberg

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ziegelhütte" (Fassung vom 25.02.1987, letztmals geändert am 08.06.2017) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" ersetzt.

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

## 4.2

### Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

Bei Flachdächern können thermische Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.3

### Werbeanlagen in dem Baugebiet

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 5 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf pro Wand höchstens 50,00 m<sup>2</sup> betragen. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

## 5

### Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB mit Zeichenerklärung

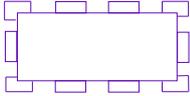
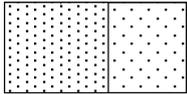
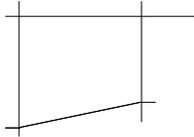
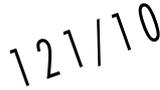
---

#### 5.1



Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

BauGB § 1 Abs. 6 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BBodSchG §§ 4, 9, 10

- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ziegelhütte" (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Wendemöglichkeit** mit Ausrundungsradius (siehe Planzeichnung)
- 6.7 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

## 6.8 Artenschutz

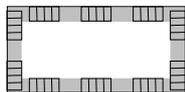
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor der Rodung alter Bäume sowie vor einem Eingriff in Gebäude (Sanierung, Abriss) zu prüfen, ob diese von besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) bewohnt werden, welche verletzt oder getötet werden könnten oder ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden könnten (§ 44 BNatSchG).

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze generell außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28./29.02.) gerodet werden.

Um eine Beeinträchtigung von Amphibien-Wanderbewegungen auszuschließen, ist eine Baufeldräumung außerhalb der Wanderzeit zwischen Oktober und Januar durchzuführen.<sup>4</sup>

Für weitere Informationen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 20.08.2019.

## 6.9

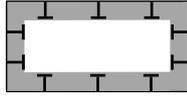


Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich v. Pechtensweiler", Nr. 1-8324-436-0370); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt im Randbereich der Betriebsfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Produktionsresten, Holz o.ä. sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der angrenzenden Grünflächen unzulässig.

6.10



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**

Für die Maßnahmenbeschreibung siehe Kapitel 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).

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6.11



**Vorhandener Waldrand** (siehe Planzeichnung)

6.12



**Waldabstand von 30,00 m** (siehe Planzeichnung)

Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzt direkt Wald (Mischwald mit dominantem Nadelholztaltbestand) an das Plangebiet an. Der Wald stockt auf einem schwach sauren Moränenlehm und ist dem Baugebiet in Hauptsturmwindrichtung vorgelagert. Es ist von einer erhöhten Sturmwurfgefährdung auszugehen. Es werden Endbaumhöhen von über 30 m erreicht.

Für Gebäude und bauliche Anlagen besteht im Waldabstandsreich das Risiko eines Windwurfes (z.B. Beschädigungen durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste).

6.13

**Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 32 Abs. 2 NatSchG BW die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

6.14

**Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über

die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. 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.

## 6.15 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 Bodens; 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). Zudem sollte darauf geachtet werden, dass der Boden während der Bodenbearbeitung ausreichend abgetrocknet ist. 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.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

## 6.16 Brandschutz

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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 Feuerwehr Achberg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen 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 Aufenthaltsräumen, 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.

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

## 6.17 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).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation. Das Plangebiet befindet sich in einer stillgelegten Rohstoffabbaufläche. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Weiterführende Informationen bezüglich möglich anstehender Überflutungen infolge Starkregenereignissen können u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ unter <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg

berg unter <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/> eingeholt werden.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung

## 6.18 Plangenaugigkeit

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.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **20.02.2020**.

### § 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 werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg. Der Planung werden von den Maßnahmen **89.605** Ökopunkte zugeordnet.

### § 3 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **20.02.2020**. Der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom **20.02.2020** beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 25.02.1987, rechtsverbindlich seit 19.05.1987, zuletzt geändert am 08.06.2017) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### §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 den Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern
- zur den Werbeanlagen im Baugebiet

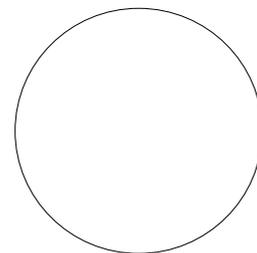
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §5 In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" 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 .....

.....  
(Dr. Johannes Aschauer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortseingang von "Esseratsweiler" südlich der Landes-Straße "L 2374".

8.1.2.2 Der voraussichtliche Geltungsbereich umfasst den südwestlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ziegelhütte 2. Änderung und Erweiterung" sowie die daran angrenzende Grünfläche.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche) und 121/19.

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich gewerblich benutzte Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine markanten Unterschiede auf. Insgesamt fällt die Fläche mit mäßiger Neigung in östlicher Richtung ab.

### 8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" soll die Erweiterung des Gewerbebetriebes "Trautwein Industrie-Holzverpackungen GmbH" ermöglichen. Das neue Bauquartier soll über eine Zufahrt am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches erschlossen werden. Die Planung dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen

in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 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)
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

8.2.3.2 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 als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wandlungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 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). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche und als Fläche für

die Landwirtschaft dargestellt. Das Baugebiet reicht um ca. 15 m über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

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

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

## 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Achberg geprüft, da es sich hier um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Die Erweiterungsfläche schließt direkt an dem Bestandsgebäude des Betriebes an.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma "Trautwein Industrie-Holzverpackungen GmbH" zu schaffen.

8.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass die Neubauten zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Achberg ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

8.2.4.5 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Maßgeblich für die Lärm-Immissionen auf die nächstgelegenen, schützenswerten Einwirkorte ist der An- und Abfahrtsverkehr zu den Gewerbebetrieben über die Straße "Ziegelhütte". Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Grobabschätzung des An- und Abfahrtsverkehrs gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber (Gutachten vom 25.01.2018) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an allen maßgeblichen Einwirkorten deutlich um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Daher sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

8.2.4.6 Die Systematik der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn 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).

- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

## 8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Für den Bereich der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gliederung in ein Gewerbegebiet 1 und ein Gewerbegebiet 2 vorgenommen. Die zwei Gebiete unterscheiden sich indem im Bereich des Gewerbegebietes 1 die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausnahmsweise zugelassen werden und im Gewerbegebiet 2 ausgeschlossen werden. Diese Unterscheidung ist erforderlich, da im Bereich des Gewerbegebietes 1 bereits eine Betriebsleiterwohnung besteht, für den Bereich des neu hinzutretenden Gewerbegebietes allerdings nicht vorgesehen ist.
- 8.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet 1 und im Gewerbegebiet 2 erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequenzierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren zudem die in § 8 Abs. 3 Nrn. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: (Vergnügungsstätten). Für Vergnügungsstätten wird der generelle Ausschluss mit deren störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar.
  - Weiterhin werden in den Gewerbegebieten Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden außerdem Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO. Der Ausschluss wird damit begründet, dass Einzelhandel in dieser peripheren Lage städtebaulich nicht vertretbar ist. Hiervon unabhängig ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.

8.2.5.3 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 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in Meter über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

8.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

- 8.2.5.5 Die beim Gewerbegebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Gebiet des Bebauungsplanes eine geschlossene Bebauung bis 75 m zu ermöglichen.
- 8.2.5.6 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. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie durch die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

## **8.2.6 Infrastruktur**

- 8.2.6.1 Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im südöstliche Bereich und des Geh- und Fahrrechtes im westlichen Bereich zu Gunsten des Eigentümers der Fl.- Nr. 121/10 und der Allgemeinheit erfolgt, um die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebäudes auf dem Hinterliegergrundstück zu sichern. Hierdurch wird die Andienung der Gewerbegrundstücke durch LKWs ermöglicht.
- 8.2.6.2 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, welche in der Planzeichnung hinweislich dargestellt wird. Zusätzlich ist die Ringerschließung durch die geplante Lagerhalle möglich.

## **8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.7.1 Der überplante Bereich ist über die Ortsstraße "Ziegelhütte" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Ortsstraße "Ziegelhütte" besteht eine Anbindung an die Landes-Straße "L 2347". Darüber besteht eine Anbindung an die Autobahn A 96.
- 8.2.7.2 Die verkehrsmäßige Anbindung des Hinterliegergrundstückes sowie der östlich des Planbereichs bestehenden Reithalle wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich städtebaulich sichergestellt.

- 9.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" wird das bestehende Gewerbegebiet südlich des Kernortes Esseratsweiler geringfügig erweitert.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am südlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Esseratsweiler. Das überplante Gebiet befindet sich im Anschluss an bestehendes Gewerbe (nördliche Richtung) und schließt im Westen an ein vorhandenes Retentionsbecken sowie Baum- und Gehölzstrukturen an.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell größtenteils bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs einzelner Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, maximale Gebäudehöhen von etwa 10,00m, Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke sowie eine private Grünfläche zur Durchgrünung des Gewerbegebietes. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.6 Für die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" 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. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete, Biotopverbund und Arten/Lebensräume über das Plangebiet hinaus. Für die restlichen Bereiche ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden

Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,91 ha, davon sind 0,79 ha Gewerbegebiet, 0,11 ha Verkehrsflächen und 0,008 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 86.588 Ökopunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den externen Flächen der Gemarkung Achberg (Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche)).

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 31.08.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als gewerbliche Bauflächen (Bestand; nordöstlicher Teilbereich) und im geringen Anteil als "Flächen für die Landwirtschaft" (südwestlicher Teilbereich) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes größtenteils übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Lediglich das sich südwestlich des Geltungsbereiches befindende, gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich v. Pechtensweiler" (Nr. 183244360370) ist als solches dargestellt.

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

Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet, bzw. Teilflächen davon liegen in einem Abstand von etwa 1,4 km in nordwestlicher Richtung (FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau", Nr. 8323-311) sowie in etwa 1,8 km Entfernung in nordöstlicher Richtung ("Obere Argen und Seitentäler", Nr. 832-4342). In südwestlicher Richtung befindet sich auf bayrischer Seite eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371). Auf Grund der weiten Entfernung

sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten FFH-Gebiete nicht zu erwarten.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Abstand von wenigen Metern zum Plangebiet befindet sich in südlicher Richtung das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich v. Pechtensweiler" (Nr. 1-8324-436-0370). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich in östlicher Richtung mit einer Entfernung von etwa 190 m das kartierte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westl. v. Pechtensweiler" (Nr. 1-8324-436-0369) sowie das Naturdenkmal "Streuwiese Ziegelhütte" (Nr. 84360010369). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (insektenschonende Beleuchtung, Festsetzung einer maximalen Reflektion von PV-Anlagen, Beschränkung der Beleuchtung von Werbeanlagen) sowie angrenzender Ausgleichsmaßnahmen (Anlage eines naturnahen, zeitweise wasserführenden Pufferbeckens und eines mäßig ausgebauten Wiesengrabs) sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...]" bei Durchführung der Planung" sowie Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigung). Sollte es zu einer Beleuchtung von Werbeanlagen kommen, so würde diese auf der vom Biotop abgewandten Gebäudeseite erfolgen, so dass hierdurch keine Beeinträchtigungen entstünden. Durch die geplante Erweiterung ist zudem nicht zu erwarten, dass relevante Lichtabstrahlungen aus den Gebäuden auf das Biotop einwirken, welche signifikant höher wären als es derzeit ohnehin bereits der Fall ist.
- Eine zusätzliche Störung des Biotopes auf Grund der Erweiterung nach Nordosten durch eine Wendemöglichkeit und die damit verbundenen Lichtabstrahlungen von an- und abfahrenden Autos ist nicht gegeben. Eine potenzielle Störung der im Biotop lebenden Tierarten wäre insbesondere in den Sommermonaten zu erwarten. Da auf der Fläche keine nächtlichen Arbeiten durchgeführt werden, sind auch keine an- bzw. abfahrenden Fahrzeuge, welche eine Irritation durch abgestrahltes Scheinwerferlicht zur Folge hätten, zu erwarten. Dies wäre nur in den Wintermonaten denkbar, in denen jedoch keine nennenswerten Aktivitäten in der Biotopfläche zu erwarten sind. Auch ist die Zahl der dort wendenden Fahrzeuge als gering zu bezeichnen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9.1.2.5 Biotopverbund:

- Bei den Flächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich v. Pechtensweiler" (Nr. 1-8324-436-0369 und -0370) handelt es sich laut dem vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" um Kernflächen des Biotopverbundes feuchter Standorte. Nördlich und östlich angrenzend an die Kernfläche befinden sich Kernräume sowie im Weiteren Umfeld 500 m sowie 1000 m Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte.

- Im Erhebungsbogen des genannten Biotops wird auf die Verbundfunktion zwischen beiden Teilfläche hingewiesen (Suchräume des Biotopverbundes).
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die als Kernfläche im Biotopverbund feuchter Standorte geführte Feuchtfläche bereits jetzt relativ isoliert zwischen Bestandsbebauung (Norden) und einem Hochwald (Süden) liegt. Die anliegenden Kernräume, welche zwischen den Kernflächen liegen, werden durch das Plangebiet nicht zerschnitten oder in ihrer Ausprägung beeinträchtigt.
- Zur Stärkung und Sicherung des Biotopverbundes wird die benötigte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche direkt angrenzend an das genannte Biotop ausgewiesen. Aufgrund der Maßnahmen, welche bspw. eine Nutzungsextensivierung sowie Vernässungsmaßnahmen umfassen, kann die isolierte Randlage des Biotopes verringert bzw. die Kernfläche (Feuchtfläche) vergrößert werden. Des Weiteren kann durch Neupflanzungen standortheimischer Gehölze und Bäume sowie das Etablieren partieller Bestände von Land-Schilfröhrich zudem mehr Struktureichtum geschaffen werden, welcher langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen kann. Auch in dem Baugebiet selbst ist eine Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

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

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

#### 9.2.1.1 **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.

- Beim Plangebiet handelt es sich im nördlichen/östlichen Teilbereich um bereits vorhandene, gewerbliche Bestandsbebauung sowie um öffentliche und private Verkehrsflächen. Nordöstlich ist zudem ein kleinerer Bereich miteinbezogen, welcher momentan als Mähwiese genutzt wird.
- Bei dem südlichen/südwestlichen Teilbereich des Plangebietes, welcher neu überplant wird, handelt es sich um Grünland welches bis dato als Pferdeweide genutzt wird. Zentral im Plangebiet befindet sich eine gut ausgeprägte Gehölz-/Baumreihe mit einer etwaigen Höhe zwischen drei und zehn Meter. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Diese wird allerdings von der direkt angrenzenden, bestehenden Gewer-

- bebauung beeinflusst sein (Lärm, Licht, eingeschränkter Zugang). Schlussfolgernd kann infolge der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der intensiven Nutzung als Pferdeweide und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags davon ausgegangen werden, dass die Artenvielfalt der Fläche begrenzt ist. Lediglich im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit in nördlicher und östlicher Richtung für Tiere wegen der benachbarten Bestandsbebauung und den Verkehrswegen mittelmäßig stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehendem Gewerbebau lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere teilweise als ungeeignet erscheinen. Ununterbrochene Durchgängigkeit, auch in Hinblick auf den Biotopverbund, ist in südöstlicher und westlicher Richtung gegeben.
  - Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten sind.
  - Am 28.08.2018 wurde das Plangebiet durch einen Biologen untersucht. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse: Die Gehölze auf der Westseite des Firmengeländes weisen auf Grund ihres noch jungen Alters keine Strukturen auf, welche auf das Vorkommen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) deuten würden. Das Gewässer im Bereich der ehemaligen Tongrube weist einen Fischbesatz auf (v.a. Spiegelkarpfen, Graskarpfen, Schleie). Amphibien konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Grasfröschen oder Erdkröten ist aber nicht auszuschließen. Vorkommen von streng geschützten Arten, wie Laubfrosch, sind auf Grund fehlender essenzieller Habitatstrukturen und wegen des Fischbesatzes gemäß gutachterlicher Aussage sehr unwahrscheinlich. Von Wanderbewegungen zwischen dem Gewässer, den Grünlandbereichen und dem Wald ist dagegen auszugehen. Lebensräume von relevanten Reptilienarten liegen nicht vor und es gelangen auch keine Nachweise. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind ausführlich im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 20.08.2019) dargestellt.
  - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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.
- Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Es handelt sich im neu überplanten, südwestlichen Bereich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Pferdeweide). Im nördlichen/nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine bestehende gewerbliche Bebauung sowie öffentliche und private Verkehrsflächen. Auf Grund dessen ist in diesem Bereich der Boden weitestgehend versiegelt.
- Die Böden im Plangebiet zeichnen sich durch Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel sowie Beckensedimenten aus (lgrb-bw.de).
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine geringe/mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein weniger wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über kein größeres Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine eher untergeordnete Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Bedeutung der Filter- und Puffer-Funktion für Schadstoffe wird im Erweiterungsbereich als hoch eingestuft. Als Standort für die natürliche Vegetation weisen die Flächen keine hohe oder sehr hohe Bedeutung auf.
- Teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die kartierte Altlastenfläche "Ziegelhütte".
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.3 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.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist davon auszugehen, dass mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Die Schicht aus Becken- und Moränensedimente gilt als Grundwassereringleiter mit Lockergestein. Die

anstehenden Böden auf Grund ihrer überwiegend lehmigen Hauptkomponente als eher gering durchlässig und oberflächige Abflüsse erzeugend einzustufen. Die Grundwasserdruckstände liegen dementsprechend oberflächennah bzw. bereichsweise sogar über dem Gelände (artesische Grundwasserverhältnisse). In der Moränenumgebung ist der Grundwasserleiter eingebettet, welcher im Anschluss an die Bachsande drainiert und somit das Druckniveau abgesenkt wird.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 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 nur im nördlichen/nordöstlichen Bereich des Plangebietes Abwässer an. Dieser Teilbereich ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Nach Fertigstellung und gewerblicher Nutzung des gesamten Plangebietes fallen schließlich auch im restlichen, südlichen Teilbereich Abwässern an.
- Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Hangwasser ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Dennoch kann aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden bei Starkregen-Ereignissen mit oberflächigem Zufluss von Niederschlagswasser gerechnet werden.

#### 9.2.1.5 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 Klimabezirkes "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.200 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während der westlich angrenzende kleine Wald Frischluft produziert. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich angrenzenden Verkehrswege (Landstraße L 2374) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der östlich des Plangebietes angrenzenden Fläche (Grünland) kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 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 (Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland"). Innerhalb der durch Überformungen des Rheingletschers in der Würmeiszeit entstandenen Landschaft wechseln sich Drumlins, Riede und Moore, Moränenwälle und dazwischenliegende Seen ab.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine landwirtschaftlich bzw. als Pferdeweide genutzte Fläche (Grünland) in südlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Esseratsweiler. Sie weist nur ein geringes Gefälle in südlicher Richtung auf.
- Der Bereich ist lediglich von Südosten her gut einsehbar.
- Der Bereich besitzt eine eher untergeordnete Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 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 genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Bedeutende Funktionen für die Naherholung befinden sich etwa 140 m nördlich des Plangebietes (nördlich der Landstraße L 2374 angrenzender Wander- und Radweg). Diese Wege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes. Des weiteren befindet sich in nordöstlicher Richtung mit einer Entfernung von etwa 430 m ein weiterer Wanderweg von regionaler Bedeutung.

- In Wanderkarten (kompass.de) ist die nördlich angrenzende Bebauung zudem als "Kulturzentrum" beschrieben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.9 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 1.131-1.140 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie ausreichend.
- 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 B1). Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht somit bis zu der genannten Tiefe ohne Einschränkungen erlaubt.

#### 9.2.1.10 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.

### 9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 9.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das landwirtschaftlich genutzte Grünland bzw. die Pferdeweide als Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. 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 Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das angrenzende kartierte Biotop sowie die Biotopverbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Achberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### 9.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum des Grünlandes geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die heckenartige Gehölzstruktur kann auf Grund der Lage der neuen Gewerbezufahrt sowie der Baugrenze aller Voraussicht nach nicht erhalten werden. Die Arten der Feldhecken gehen verloren bzw. der Lebensraum verbleibt lediglich im restlichen Gehölzanteil in der nördlichen Grünfläche. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Im Bereich des geplanten naturnahen, zeitweise wasserführenden Pufferbeckens (außerhalb des Geltungsbereiches; innerhalb der Ausgleichsfläche) ist dagegen eine Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten.
- Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von drei Laubbäumen sowie fünf Solitärsträucher festgesetzt. Ein geringes Maß an Durchgrünung wird somit sichergestellt.
- In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm- oder Lichtemissionen gestört werden.

- Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer nicht signifikanten Verkleinerung des für Amphibien nutzbaren Wanderkorridors sowie einer Verkleinerung eines potenziellen Sommerlebensaumes. Eine Beeinträchtigung ist nicht abzuleiten. Beeinträchtigungen von Amphibien, Reptilien und Vogel- sowie Fledermausarten sind durch das Vorhaben nicht abzuleiten.
- Genauere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen (Fassung vom 20.08.2019). Die Gehölze auf der Westseite des Firmengeländes weisen auf Grund ihres noch jungen Alters keine Strukturen auf, welche auf das Vorkommen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) deuten würden.
- Das Gewässer im Bereich der ehemaligen Tongrube weist einen Fischbesatz auf (v.a. Spiegelskarpfen, Graskarpfen, Schleie). Amphibien konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Grasfröschen oder Erdkröten ist aber nicht auszuschließen. Vorkommen von streng geschützten Arten, wie Laubfrosch, sind auf Grund fehlender essenzieller Habitatstrukturen und des Fischbesatzes gemäß gutachterlicher Aussage sehr unwahrscheinlich. Von Wanderbewegungen zwischen dem Gewässer, den Grünlandbereichen und dem Wald ist dagegen auszugehen. Durch das Vorhaben wird zwar in den potenziellen Wanderkorridor eingegriffen, jedoch ist dies lediglich randlich der Fall. Der Korridor bleibt nach wie vor größtenteils erhalten. Wanderbewegungen können durch die geringfügige, randliche Einengung nicht beeinträchtigt werden.
- Lebensräume von relevanten Reptilienarten liegen nicht vor und es gelangen auch keine Nachweise.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. 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 bzw. zumindest Minimierung des Verlustes des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher, erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	--
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Feuchtbiotope	--
Erhalt von Grünflächen (Gehölzstrukturen)	Erhalt von Lebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, ggf. Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

### 9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche (Grünland) geht 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 leichten Hanglage des Plangebietes 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 Zufahrtsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) können bis zu etwa 0,23 ha des Plangebietes vollständig neu versiegelt werden (festgesetzte GRZ: 0,60 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50% mit teilversiegelten Belägen; eine maximale GRZ von 0,80 darf nicht überschritten werden).
- 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 Wasseraufnahmefähig-

- keit 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.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
  - Hinweis: Des Weiteren können Maßnahmen, welche den fachgerechten Umgang und die Bearbeitung der anstehenden Böden umfassen, wie bspw. Bodenarbeiten bei gut abgetrockneten Böden, den Eingriff abmildern. Des Weiteren sind folgende Maßnahmen heranzuziehen: Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarmen Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen sowie eine schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens. Der Schutz vor Erosion oder eine Bodenverdichtung während der Bauarbeiten sollte ebenso in Betracht gezogen werden.
  - Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher, erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	--

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

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat möglicherweise 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 0,23 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Um das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen direkt vor Ort zu versickern, wird außerhalb des Plangebietes ein Retentionsbecken angelegt um das nicht direkt zu versickernde Wasser zeitweise zurückzuhalten, zu reinigen und verzögert zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer/hohes Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	--
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	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	--

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen anfällt, wird über das neu anzulegende naturnahe, zeitweise wasserführende Pufferbecken (außerhalb des Geltungsbereiches) zwischengespeichert und anschließend in das bestehende Retentionsbecken abgeleitet. Anderweitig anfallendes Niederschlagswasser ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone, wenn möglich, zu versickern.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von süd-/südwestlicher Richtung her möglicherweise anstehende Oberflächenwasser wird durch einen neu anzulegenden mäßig ausgebauten Wiesengraben (südwestlich des Plangebietes auf der Ausgleichsfläche) Rückgehalten bzw. abgeleitet. Überflutungen im Plangebiet können somit abgewendet werden.

#### 9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kalt-/Frischlufitentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die südöstlich und südlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Erhaltung einer kleinen Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich können für das Schutzgut Klima/Luft geringfügige Beeinträchtigungen abgewendet werden. 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.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird über die bestehende Straße "Ziegelhütte" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und

unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer/hohes Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen und des Grünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	– –

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild aufgrund der Lage des Plangebietes nur eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild weiter zu minimieren, wird im nördlichen Bereich eine Grünfläche sowie Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. 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.

- Als weitere Minimierungsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Schutzgutes ist eine Dachbegrünung, wenn möglich, umzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des bestehenden Ortsrandes	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes	Wiederherstellung bzw. Erhaltung des dörflichen Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	– –

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt. Die Rad- und Wanderwege bleiben erhalten.
- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem angrenzenden Wald für die neu zu errichtende Bebauung anzuwenden, wird im Bebauungsplan ein Waldabstand von 30,00 m festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 9.2.3.8 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 bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge eines möglichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung

der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Grobabschätzung zum Bebauungsplan (Büro Sieber, 30.01.2018).
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Betriebsbedingte Abfälle können noch nicht abgeschätzt werden.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich

sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 9.2.3.13 – 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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund des voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitts nicht optimal möglich.
- Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht ohne Einschränkungen erlaubt.

#### 9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, 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.
- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Ortsrand (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

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

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überpla-

nung von Grünflächen mit Gewerbe- und Verkehrsflächen (zur Nachverdichtung sowie zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes). Die (bauliche) Erstüberplanung von den im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der 2. Erweiterung) führt zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

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

9.2.4.3 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 Gebietes durch Erhaltung einer kleineren Grünfläche mit bestehenden Gehölzen und Bäumen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (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)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (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)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

#### 9.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bestehende Gebäude oder vollversiegeltes Betriebsgelände	5.007	1	5.007
60.21	Bestand Straßen und Wege, öffentlich (voll versiegelt)	138	1	138
60.21	Bestand Straßen und Wege, privat (voll versiegelt)	237	1	237
33.41/33.52	Fettwiese/Fettweide	3.847	12*	46.164
41.10	Feldgehölz (bestehende Ausgleichsmaßnahme)	462	17	(7.854)
				10.871**
	Summe Bestand	9.691		62.417

\*Die Abweichung vom Normalwert ergibt sich auf Grund der Dominanz von Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen. Wertgebende Arten sind bislang auf die Randbereiche beschränkt.

\*\*Unter Berücksichtigung des Timelags. Grundlage hierfür ist die Verzinsung von jährlich 3 %, welche in der Ökokonto-Verordnung für bestehende Ökopunkte vorgesehen ist.

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bestehende Gebäude oder vollversiegeltes Betriebsgelände	5.007	1	5.007
60.10	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	2.931	1	2.931
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	582	4	2.328

60.21	Bestand Straßen und Wege, öffentlich (voll versiegelt)	138	1	138
60.21	Planung Straßen und Wege, privat (voll versiegelt)	955	1	955
41.10	Feldgehölz (reduzierter Bestand)	78	17	1.326
45.30a	Einzelbäume im Baugebiet (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 3 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	210	8	1.680
45.30a	Sträucher im Baugebiet (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 5 St.	35	14	490
Summe Planung		9.691		14.855
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				14.855
Summe Bestand				62.417
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-47.562

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 47.562 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das 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).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung 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 m<sup>2</sup> 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 2,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Das Eingriffsdefizit beträgt damit in der Gesamtbewertung 2 Wertstufen; umgerechnet in Ökopunkte (hierzu ist mit 4 zu multiplizieren) beträgt das Eingriffsdefizit demnach 8 Ökopunkte. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die neu versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 2.336 m<sup>2</sup>
- festgesetzte private Verkehrsflächen (Neuplanung ohne Bestandsflächen): 716 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 3.052 m<sup>2</sup>.

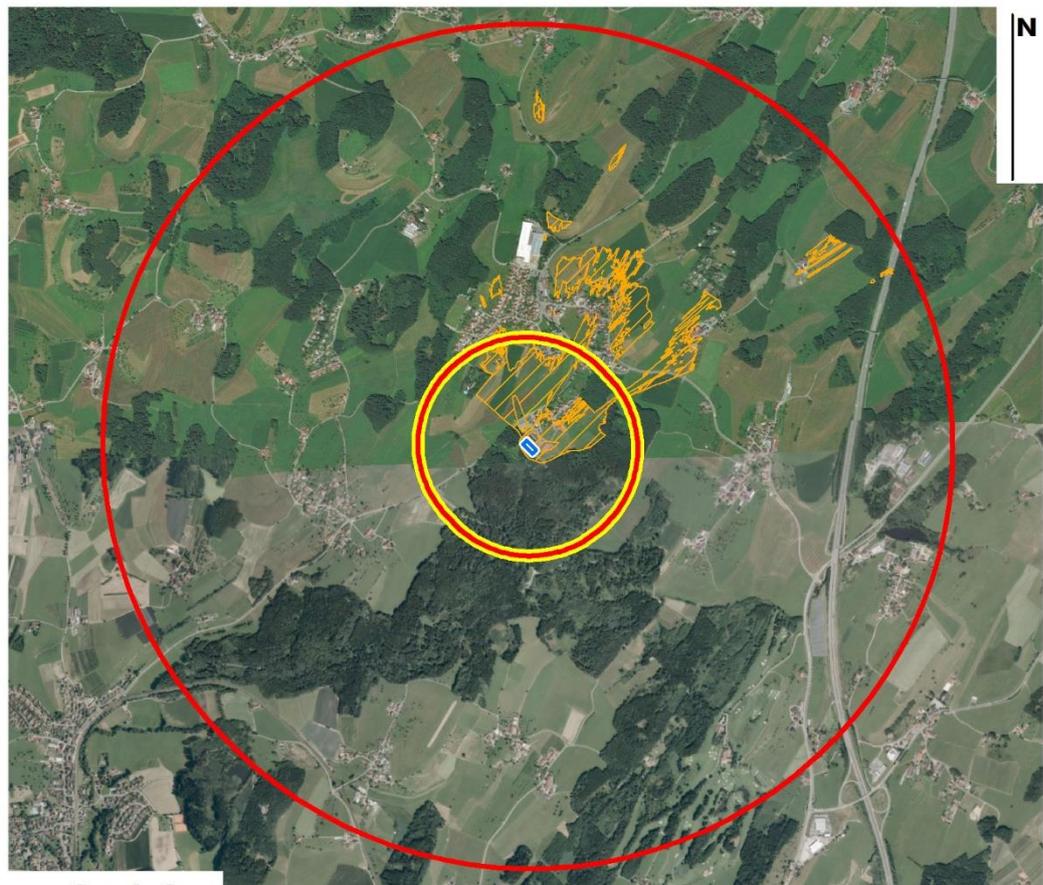
9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich des geplanten naturnahen, zeitweise wasserführenden Pufferbeckens und des mäßig ausgebauten Wiesengrabens (außerhalb des Geltungsbereiches; auf der Ausgleichsfläche) ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Flächen, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist, eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Eingriffsdefizit pro m <sup>2</sup> [in Ökopunkten]	Eingriffsdefizit bezogen auf die Fläche [in Ökopunkten]
neu versiegelbare Flächen	3.886	1-2-3 (2,00)	0-0-0 (0)	8,00	31.088
Nicht versiegelbare Flächen innerhalb des GE (10% der max. Beeinträchtigung wg. Tonböden)	582	1-2-3 (2,00)	0,9-1,8-2,7 (1,80)	0,80	466
Abgrabungsfläche naturnahes zeitweise wasserführendes Pufferbecken	98	1-2-3 (2,00)	0-1-1 (0,666)	5,33	522
Abgrabungsfläche mäßig ausgebauter Wiesengraben	106	1-2-3 (2,00)	0-1-1 (0,666)	5,33	565
<b>Summe</b>	<b>4.672</b>				<b>32.641</b>

9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **32.641** Ökopunkten.

9.2.4.11 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 m<sup>2</sup>)
- 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 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

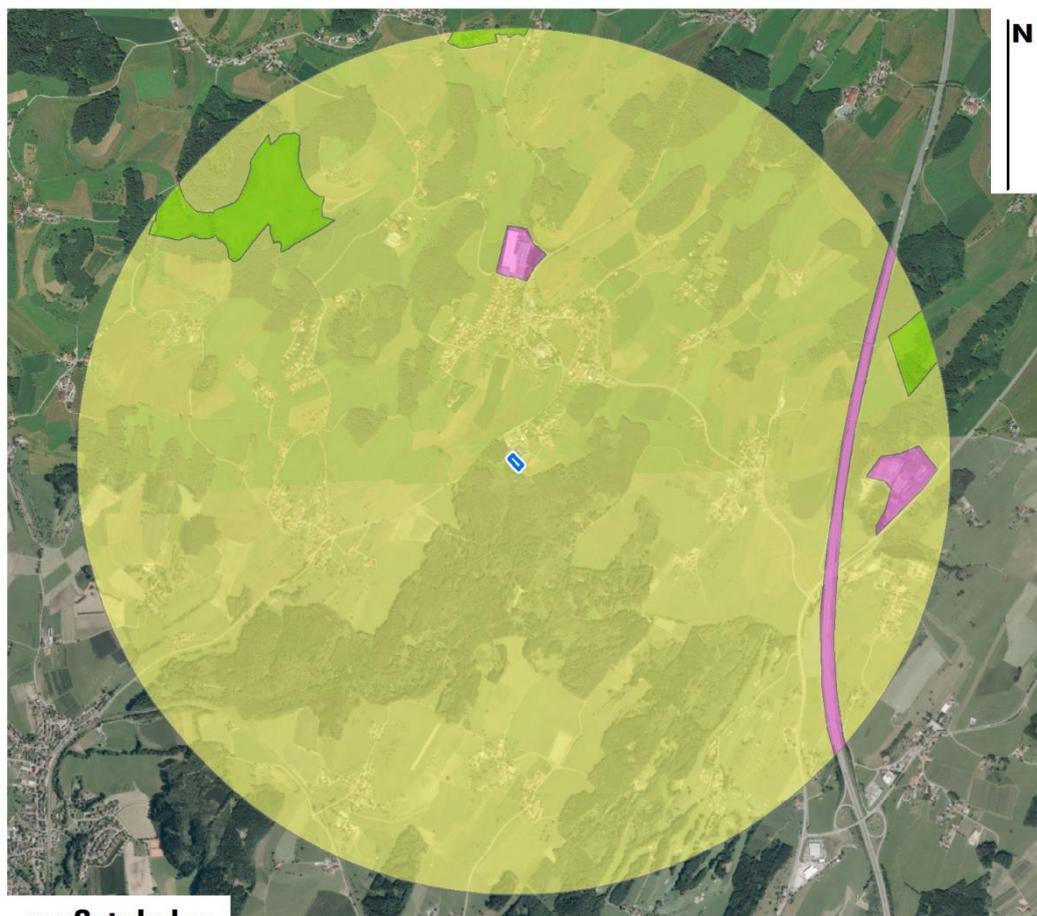


maßstabslos

— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der betrachteten Raumeinheiten (Magenta/lila eingefärbte) umfasst die von größeren Gewerbebetrieben geprägten Flächen im Norden von Esseratsweiler sowie östlich der Bundesautobahn A 96 einschließlich dieser selbst

- (siehe u. 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 hinsichtlich Landschafts- und Ortsbild überprägend wirkt. Die sonstigen Bauflächen von Esseratsweiler und die umliegende Landschaft werden dagegen in Bezug auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet (gelb eingefärbt). 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, vereinzelt Streuobstbeständen und Feuchtbiotopen geprägte Flächen.
- Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet (grün eingefärbt), da es sich um praktisch unbesiedelte, teils frei von landwirtschaftlicher Nutzung, Gehölz gesäumten Bächen und Feuchtflächen sowie Bereiche mit Naturschutz-Status handelt.



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten  2  3  4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da der Eingriff im Anschluss an eine bestehende Bebauung erfolgt und nur von geringem Umfang ist, wird von einem Eingriff mittlerer-hoher 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.

$$\left( \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungs-ko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

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

#### Wirkzone I

Raumeinheit 1 Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
172.563	3	0,6	0,2	0,1	6.212

#### Wirkzone II

Raumeinheit 1 Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Raumeinheit 2 Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
821	2	176.671	3	0,6	0,1	0,1	3.190

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

9.402

#### 9.2.4.12 Ausgleichsbedarf

Für den Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **89.605 ÖP**.

#### 9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf externen Ausgleichsflächen (Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche) Gemarkung Achberg) ausgeglichen. Die Flächen werden momentan als Intensivgrünland bzw. Pferdeweide genutzt. Bezüglich der festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen siehe 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)".

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

Zu Planskizze 1 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
121/10	33.41/33.52	Fettwiese mit relativ artenreicher Ausprägung	5.261	12*	63.132
		Summe Bestand	5.261		63.132
*Die Abweichung vom Normalwert ergibt sich auf Grund der Dominanz von Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen. Wertgebende Arten sind bislang auf die Randbereiche beschränkt.					
	Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
	33.41/33.20	Artenreiche Fettweise im Übergang zur artenreichen Nasswiese	3.025	20**	60.500
	34.52	Land-Röhrichtbestände	1.510	24 <sup>+</sup>	36.240
	42.30	Solitärstrauchpflanzungen als Gebüsch mittlerer bis feuchter Standorte am Waldrand (Waldmantel)	520	15	7.800
	12.61	Entwässerungsgraben	106	16 <sup>++</sup>	1.696
	13.20	Tümpel mit partiellen Land-Röhrichtbeständen (Regenwasser gespeist, 10-30cm tief)	100	18	1.800
		Summe Planung	5.261		108.036
**Da die Ausgleichsfläche bereits jetzt natürlicherweise feucht ausgeprägt ist, kann durch die Extensivierung in Verbindung mit der Wassereinleitung in den im westlichen Bereich geplanten Graben auch ohne zusätzliche Wiedervernässung ein Übergang zwischen Fett- und Nasswiese geschaffen werden. Hierdurch erreicht man zwar nicht die 26 Ökopunkte einer klassischen Nasswiese, eine Bewertung mit 20 Ökopunkten ist jedoch auf Grund der Zunahme an Arten des Feuchtgrünlandes durch die Ausbreitung der randlich vorhandenen Initialbestände gut begründbar.					
<sup>+</sup> Die Abweichung vom Normalwert ergibt sich auf Grund der Ergänzung und der Pufferung des bestehenden geschützten Biotops.					
<sup>++</sup> Die Abweichung vom Normalwert ergibt sich auf Grund der naturnahen Ausgestaltung.					
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			108.036
		Summe Bestand			63.132
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 44.904

Zu Planskizze 2 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
493/1	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	560	8	4.480
	<b>Nr.</b>	<b>Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Bilanzwert</b>
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	560	17	9.520
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			9.520
		Summe Bestand			4.480
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 5.040

Zu Planskizze 3 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
135	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	300	8	2.400
	<b>Nr.</b>	<b>Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Bilanzwert</b>
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	300	17	5.100
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			5.100
		Summe Bestand			2.400
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 2.700

Zu Planskizze 4 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
135	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	225	8	1.800
	<b>Nr.</b>	<b>Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Bilanzwert</b>
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	225	17	3.825
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			3.825
		Summe Bestand			1.800
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 2.025

Zu Planskizze 5 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
135	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	500	8	4.000
	Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	500	17	8.500
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			8.500
		Summe Bestand			4.000
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 4.500

Zu Planskizze 6 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
135	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	910	8	7.280
	Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	910	17	15.470
		Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			15.470
		Summe Bestand			7.280
		Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 8.190

Zu Planskizze 7 (siehe 3.1):

Fl.-Nr.:	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
133; 134/2	33.41	Fettwiese niedriger Qualität	2.040	8	16.320
		Summe Bestand	2.040		16.320
	Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (1)	300	17	5.100
	45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotopen (4)	170	17	2.890
	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (2)	340	17	5.780

45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotopen (5)	550	17	9.350
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (3)	420	17	7.140
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotopen (6)	600	17	10.200
	<b>Summe Planung</b>	<b>2.040</b>		<b>40.460</b>
	<b>Summe Planung Ausgleichsmaßnahme</b>			<b>40.460</b>
	<b>Summe Bestand</b>			<b>16.320</b>
	<b>Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)</b>			<b>+ 24.140</b>

9.2.4.15 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	-47.562
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-32.641
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-9.402
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>	<b>-89.605</b>
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche), Gemarkung Achberg	+91.499
<b>Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)</b>	<b>+ 1.894</b>

9.2.4.16 Ergebnis: Die Maßnahmen ergeben ein Ausgleichsüberschuss von **1.894** Ökopunkten. Der Ausgleichsbedarf kann somit als vollständig abgedeckt bezeichnet werden. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplangebiet, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung sowie der Straße "Ziegelhütte", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

- 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
  - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 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):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Achberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am südlichen Ortsrand von Esseratsweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst insgesamt 0,97 ha.
- 9.3.3.2 Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße "Ziegelhütte" und weiter durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Nordöstlich grenzt eine Fläche an, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerungen liegt. Nördlich wird das Plangebiet durch ein bestehendes Retentionsbecken mit Gehölzstrukturen begrenzt. Das weitere Umfeld sowie der Erweiterungsbereich selbst ist als landwirtschaftliche Grünfläche (Pferdeweide) zu beschreiben. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes zeichnet sich durch Bestandsgebäude (Gewerbe) aus. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis z.T. hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.
- 9.3.3.3 Das im räumlichen Umfeld gelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich v. Pechtensweiler" (Nr. 1-8324-436-0370) erfährt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Außenbeleuchtung, der Auszäunung während den Bauarbeiten keine Beeinträchtigung.
- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung, beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung eines Gehölzstreifens (Feldhecke) und dem Verlust von Grünland. Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein kleiner Teil des bestehenden Gehölzstreifens als zu Erhalten festgesetzt. Des Weiteren werden im nord-westlichen Bereich des Plangebietes Baum- und Solitärstrauchpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahmen gewährleisten zumindest ein Mindestmaß an Durchgrünung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes.
- 9.3.3.5 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):

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 89.605 Ökopunkten wird auf externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 121/10 (Teilfläche), 493/1 (Teilfläche), 133 (Teilfläche), 134/2 (Teilfläche) und 135 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Fläche vorgesehen: Aufwertung der gesamten Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Grünlandes; Anlage eines naturnahen, zeitweise wasserführenden Tümpels (Pufferbecken) sowie mäßig ausgebauten Wiesengrabens; Pflanzung von Feldhecken; Pflanzung von Gehölzen entlang des Waldes als Waldmantel; Ausdehnung initial vorhandener Landröhricht-Bestände zur Ausdehnung vorhandener Bestände, Schaffung von Streuobstbeständen.

- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
  - Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
  - Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
  - Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
  - Luftbilder (Google, Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO) der LUBW)
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell
  - Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 10.2014)
  - Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Forst, Abwasser

- Schalltechnische Grobabschätzung zur 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" des Büros Sieber in der Fassung vom 30.01.2018 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Straße "Ziegelhütte", den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Misch-Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

### 10.1.2 Werbeanlagen

10.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich sensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Firma "Trautwein Industrie-Holzverpackungen GmbH" ist bereits Eigentümerin der betreffenden Flächen.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke 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.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,97ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	0,85	87,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07	7,2 %
Private Verkehrsflächen	0,04	4,1 %
Grünflächen	0,01	1,0 %

## 11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler von "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus nach "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg
- 11.2.2.6 Im südöstlichen Bereich der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherstellung der Erschließung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 121/10. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 20.08.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.09.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.08.2019) 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 12.09.2019 enthalten):

- Änderungen zur Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und Anpassung der Begründung
- Aufnahme eines Geh- und Fahrrechts
- Erweiterung des Geltungsbereichs und Aufnahme eines hinweislichen Wendekreises
- Ergänzungen der Festsetzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser in den Baugebieten
- Aufnahme der Festsetzung zu Bodenbelägen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zu der teilweise im Plangebiet vorkommenden Altlastenfläche
- Änderungen des Hinweises zum Artenschutz
- Änderungen des Hinweises zum Waldabstand
- Erweiterungen des Hinweises zum Bodenschutz
- Erweiterungen des Hinweises zum Brandschutz
- Erweiterungen der ergänzenden Hinweise
- Erweiterung der Planzeichnung um den Hinweis der genauen Lage des geplanten Pufferbeckens und Wiesengrabens sowie des bestehenden Retentionsbeckens
- Ergänzungen zur Begründung der Infrastruktur (Ziffer 8.2.6.1)
- Ergänzungen im Umweltbericht zum Punkt "Weitere Schutzgebiete/Biotope"
- Ergänzungen im Umweltbericht zum Artenschutz in der Bestandsaufnahme sowie in der Prognose
- Ergänzungen des Umweltberichtes zum Punkt "Schutzgut Boden, Geologie und Fläche" in der Bestandsaufnahme und in der Prognose
- Änderungen und Ergänzungen zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen
- Redaktionelle Ergänzung zur einheitlichen Bezeichnung des geplanten Pufferbeckens als naturnahes, zeitweise wasserführendes Pufferbecken und des Grabens als mäßig ausgebauter Wiesengraben
- Redaktionelle Anpassung zur Angabe der Flächengröße für die Abgrabungsfläche des Pufferbeckens
- Redaktionelle Korrektur der Wertstufen der Abgrabungsflächen nach dem Eingriff sowie der Bezeichnungen der Spalten zum Eingriff in das Schutzgut Boden

### 11.3.2 Planänderungen

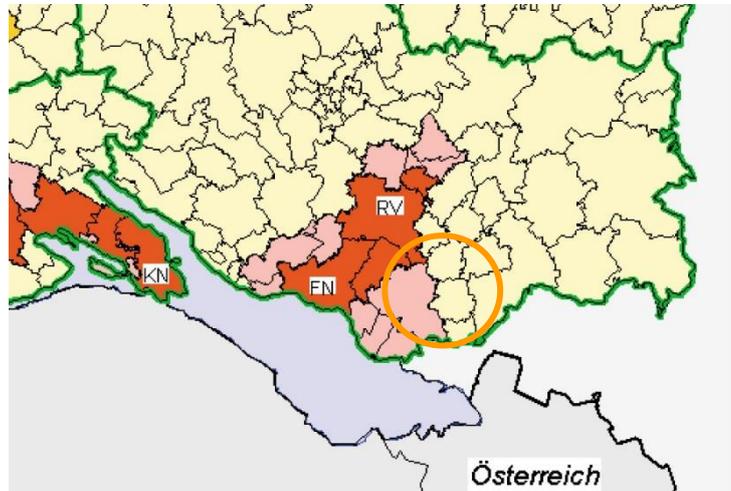
11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 20.02.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.03.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatsitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung

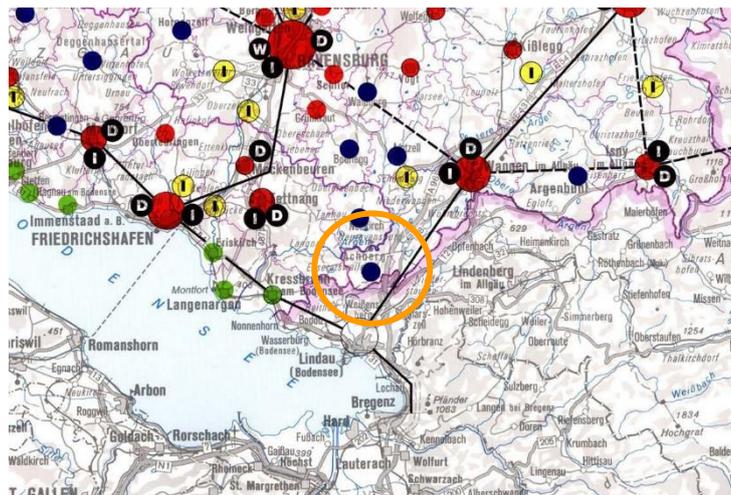
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.03.2020 enthalten):

- Ergänzungen des Umweltberichtes
- Redaktionelle Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Redaktionelle Anpassung des Ausgleichskonzeptes unter Punkt 3.1
- Redaktionelle Anpassung der Satzung unter Punkt 7

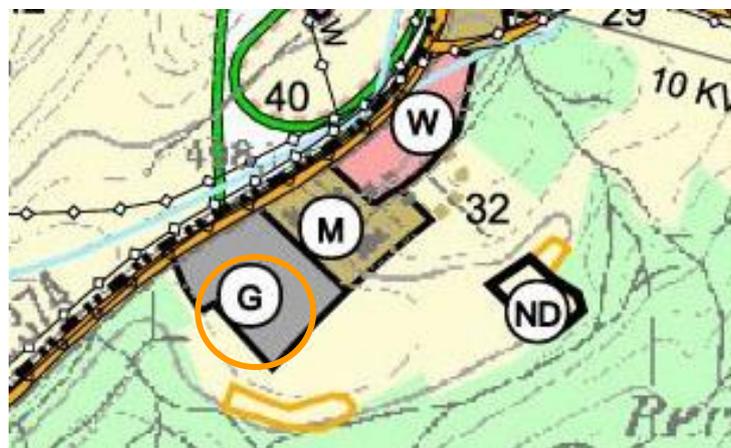
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Baufläche



Blick von Osten nach Nordwesten auf die Bestandsgebäude der Firmen "Trautwein Industrie-Holzverpackungen GmbH" und "Trautwein Holzbau GmbH"



Blick von Norden nach Südosten auf Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes



Blick von Osten nach Südwesten auf die geplante private Zufahrtstraße



**14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Achberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

**14.2 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. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Achberg, den .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... 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 .....  
 .....  
 (der Bürgermeister)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Achberg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Achberg, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Achberg, den .....  
(der Bürgermeister)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 4. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ziegelhütte" 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 .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.05.2018

Plan geändert am: 20.08.2019

Plan geändert am: 20.02.2020

Planer:

.....

(i.A. M. Heumos)

Büro Sieber, Lindau (B)

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.