

Fassung vom 23.03.2021

Gemeinde Achberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" Siberatsweiler und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)
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)
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
6	Hinweise und Zeichenerklärung
7	Satzung
8	Begründung – Städtebaulicher Teil
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
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
11	Begründung – Sonstiges
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
13	Begründung – Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die
zu ändernden Inhalte**

- | | | |
|-----|---|--|
| 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| 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 19.06.2018 (GBl. S. 221) |
| 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. 3434) |
| 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-Immissionsschutzgesetz | (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) |

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Betriebshof 1") (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Firma Nuber.

Zulässig sind:

- Betriebshalle, Hochregallager
- Freilager, Lagerräume und Unterstände
- Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen
- Technikräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die dem Betrieb zugeordnet sind

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Betriebshof 2") (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Schüttboxen der Firma Nuber.

Zulässig sind:

- Freilager für z.B. Schüttgut
- Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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)

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.5 Überschreitung der
Grundfläche**

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

- Stellplätze für Pkw
- Zu- und Umfahrten
- Lagerflächen (z.B. Außen- und Freilager)
- Lagerfläche als Park- und Abstellfläche für Baumaschinen
- weitere betriebsbezogene Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze und
Stellfläche Feuerwehr)

bis zu einer GRZ von 1,00 überschritten werden.

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

2.6 $WH_{\text{Hochregallager}}$ m

Maximal zulässige Wandhöhe des Hochregallagers

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

2.7 AWH m

Außenwandhöhe Gebäude als Höchstwert

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

2.8 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

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

2.9 H m

Höhe (Gesamthöhe) der Schüttboxen als Höchstmaß

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante der Schüttboxen.

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

2.10



Baugrenze; die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Schüttboxen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 Abs. 1 3 u. 5 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Schüttboxen**

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

2.12



Verkehrsflächen

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

2.13

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14

Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die angrenzende Sickermulde einzuleiten und dort zu versickern.

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern.

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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.15 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 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Beleuchtung muss unter der Traufe angebracht und über Bewegungsmelder gesteuert werden. 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 Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.16 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorge-sehenen Flächen**
- Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig.
- 2.17 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorge-sehenen Flächen**
- 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 Pla-nung 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)

**2.18 Lärmschutztechnische
Bestimmungen**

- Die Betriebszeiten inkl. des An- und Abfahrtsverkehrs sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt.
- Während lärmintensiver Tätigkeiten sind sämtliche Tore, Türen und Fenster der Betriebsgebäude geschlossen zu halten.

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber II" Siberatsweiler der Gemeinde Achberg

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

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 879/7 und 879/8 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg. Der Planung werden von der Maßnahme 31.751 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 3.347 Ökopunkte steht dem Vorhabenträger für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Feldhecken
- Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken
- Entwicklung von Streuobstbeständen im verbleibenden Bereich
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet ("Achberg", Nr. 4.36.051), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.

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

5.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3

SD/ PD

Dachformen für Hauptgebäude; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **PD: Pultdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

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

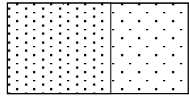
5.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

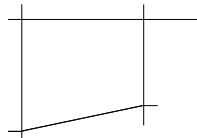
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

8 7 9 / 8

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber" Siebratsweiler in der Fassung vom 22.02.2001

6.5



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

6.6 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 offenen Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Sollten auf dem Betriebsgelände später Zäune vorgesehen sein, wird darauf hingewiesen, dass Zäune und Einfriedungen gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 LSG-VO "Achberg" grundsätzlich einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

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

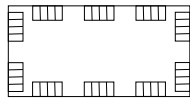
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die private Grünfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06;

2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

6.7



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet ("Achberg", Nr. 4.36.051), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.8

Empfehlenswerte Obstbaumsorten

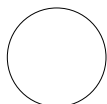
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsapfelaume.

6.9



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, außerhalb des Geltungsbereiches; es sind ausschließlich die Gehölze aus dem Pflanzplan zu pflanzen.

6.10



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung von einer den Betrieb eingrünenden dreireihige Feldhecke sind Sträucher sowie entsprechend des Pflanzplanes Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus dem Pflanzplan zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken-säume zu entwickeln. Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.11 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen 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:

- Die Versickerungsfläche der Mulde muss mindestens 15 % der an die Versickerungsmulde angeschlossenen versiegelten Fläche entsprechen. Eine kleinere Versickerungsfläche ist möglich, wenn der zuständigen Behörde eine Berechnung nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 vorgelegt wird.
- Tiefe max. 0,30 m
- Die Versickerungsmulde ist mit einer 30 cm mächtigen, bewachsenen Humusschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 0,00001 m/s und 0,00005 m/s zu versehen.
- 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.

6.12 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 umfas-

sen: 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). 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.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020 hingewiesen, insbesondere auf die Beachtung von § 2 Abs. 3 Satz 1 + Satz 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 + Satz 4 LKreiWiG.

6.13 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.

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

6.14 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 sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten unbekannter Mächtigkeit.

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.

6.15 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.

6.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und private Grünfläche).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 § 6 Abs. 5 § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.05.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.03.2021.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 879/7 und 879/8 (Teilflächen) der Gemarkung Achberg. Der Planung werden von der Maßnahme 31.751 Ökopunkte zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.03.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.11.2020.

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 17.11.2020 Bestandteil der Satzung, welche die Grundzüge, das heißt die vorgesehenen Nutzungen, die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 23.03.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

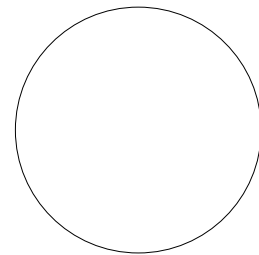
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" der Gemeinde Achberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den

.....
(der 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 im Ortsteil Siberatsweiler. Beim Plangebiet handelt es sich im Norden zum Teil um bereits als Lager genutzte Fläche. Im Bereich der westlichen Erweiterung handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Ackerfläche und um die das Betriebsgebäude eingrünenden Gehölze. Erschlossen wird das Gebiet über die im Osten befindliche "Argenstraße". Westlich, nördlich und östlich kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Südöstlich schließt zum einen das Betriebsgebäude der Firma "Nuber" sowie weitere Bebauung an.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst eine Erweiterung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber" nach Norden und Osten.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 879/8 (Teilbereich) und 879/7 (Teilbereich).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken bestimmt geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Naturräumliche Einzelelemente sind ebenfalls nicht vorhanden.
- 8.2.1.3 Im westlichen Teil steigt das Gelände nach Süden hin an, von 504 m ü. NN auf 509 m ü. NN.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Nuber" durch Ausweisung neuer Lagerflächen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage des Firmeneigentümers vor.

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 Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
"Landesentwicklungsachsen"
- 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 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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 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.
"Siedlung"
- 3.2.2/Raumnutzungs- Regionaler Grünzug Nr. 12. Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. [...]
- 3.3.2/Raumnutzungs- Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr 26. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. [...]
"Naturschutz und Landschaftspflege"

- 8.2.3.3 Das Plangebiet liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 26) sowie eines Regionalen Grünzuges (Nr. 12). Beides ist von Bebauung freizuhalten. Das eine Vereinbarkeit der in den Plansätzen 3.2.2 (Regionaler Grünzug) und 3.3.2 (Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege) des Regionalplanes mit der Planung der Bebauungsplanerweiterung hergestellt werden kann, wurde die Planung im Allgemeinen auf das absolut notwendige Maß beschränkt, um einen so gering wie möglichen Eingriff in die Natur und die Landschaft zu gewährleisten. Zudem wurde der Umgriff so gewählt, dass die notwendige Erweiterung an Lagerflächen bzw. die Position der Kieslagerboxen nach Westen in das dort ansteigende Gelände eingebettet wird. Dies hat zwar einen größeren Eingriff in das Schutzgut Boden zur Folge, allerdings sind die baulichen Anlagen so aus der freien Landschaft und von der "Argenstraße" kaum einsehbar. Um die geplante Erweiterung aber auch die Bestandsgebäude zukünftig fast vollständig von der freien Landschaft abschirmen zu können, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass im Übergang zur freien Landschaft eine 5 Meter breite Eingrünung zu erfolgen hat. Hier ist die Pflanzung von Gehölzen, wie sie im Pflanzplan dargestellt ist, umzusetzen, um so einen Sichtschutz entstehen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind Konflikte mit den Vorgaben aus dem Regionalplan nicht zu erwarten.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wäre prinzipiell eine Änderung des Flächennutzungsplanes im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich. Da es sich jedoch um eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich handelt, kann im aktuellen Fall von einer Parzellenunschärfe gesprochen werden. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- 8.2.3.5 Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Lediglich das Landschaftsschutzgebiet, in welches sich der Geltungsbereich befindet, ist als solches dargestellt.
- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 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 Dem Vorhabenträger stehen nach einer Prüfung von alternativen Flächen keine anderen Standorte zur Verfügung, weshalb nur der überplante Bereich als Standort in Frage kommt. Der gewählte Standort ist auf Grund der geplanten Erweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes "Nuber", der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebshofes "Nuber" 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 Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 09.05.2019).

Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten zu rechnen ist.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (z.B. zu Betriebszeiten) enthalten.

8.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen 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 Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Bauhof" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Der Standort dient der Lagerung von Baumaterialien und -maschinen für die Tätigkeit der Firma Nuber GmbH im Bereich Tief- und Straßenbau.

8.2.5.2 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 der Grundflächenzahl im östlichen Plangebiet orientiert sich an dem angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber" in der Fassung vom 20.12.2001. Der zulässige Höchstwert von 0,50 berücksichtigt die Erfordernisse des Vorhabens.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Schüttboxen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die zulässige Grundfläche orientiert sich am Ausmaß der geplanten Schüttboxen unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für Zufahrten und Wege. Somit kann das Bauvorhaben ermöglicht werden, ohne dass es aufgrund einer beliebigen Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit unter Umständen zu Fehlentwicklungen kommt.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Zu- und Umfahrungen, Lagerflächen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem

nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

8.2.5.3 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen.

Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Der überplante Bereich ist über die Argenstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplaneses "Betriebshof Nuber II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Betriebserweiterung der Firma "Nuber" im Ortsteil Siberatsweiler der Gemeinde Achberg ermöglicht.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich im Norden zum Teil um bereits als Lager genutzte Fläche, welche in diesem Umfang jedoch noch keine Genehmigung besitzt. Im Bereich der westlichen Erweiterung handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Ackerfläche und um die das Betriebsgebäude eingrünenden Gehölze. Erschlossen wird das Gebiet über die im Osten befindliche "Argenstraße". Westlich, nördlich und östlich kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Südöstlich schließt zum einen das Betriebsgebäude der Firma "Nuber" sowie weitere Bebauung an.
- 9.1.1.3 Die überplante Fläche wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der geplanten Erweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes "Nuber", der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Nuber" durch Ausweisung neuer Lagerflächen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage des Firmeneigentümers vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundfläche (GR) von 350 m² sowie maximalen Wandhöhen von etwa 3,50 m. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber II" 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 Arten, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. 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 0,18 ha, davon sind 0,17 ha Gewerbegebiet und 0,01 ha Verkehrsflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 31.751 Ökopunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber II" auf einer externen Fläche der Gemarkung Achberg (Fl.-Nrn. 879/7, 879/8).

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 dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 26) sowie eines Regionalen Grünzuges (Nr. 12). Beides ist von Bebauung freizuhalten. Das eine Vereinbarkeit der in den Plansätzen 3.2.2 (Regionaler Grünzug) und 3.3.2 (Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege) des Regionalplanes mit der Planung der Bebauungsplanerweiterung hergestellt werden kann, wurde die Planung im Allgemeinen auf das absolut notwendige Maß beschränkt, um einen so gering wie möglichen Eingriff in die Natur und die Landschaft zu gewährleisten. Zudem wurde der Umgriff so gewählt, dass die notwendige Erweiterung an Lagerflächen bzw. die Position der Kieslagerboxen nach Westen in das dort ansteigende Gelände eingebettet wird. Dies hat zwar einen größeren Eingriff in das Schutzgut Boden zur Folge, allerdings sind die baulichen Anlagen so aus der freien Landschaft und von der "Argenstraße" kaum einsehbar. Auf dieser Grundlage sind Konflikte mit den Vorgaben aus dem Regionalplan nicht zu erwarten.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (02.09.2005):

Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wäre prinzipiell eine Änderung des Flächennutzungsplanes im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich. Da es sich jedoch um eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich handelt, kann im aktuellen Fall von einer Parzellenunschärfe gesprochen werden. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen. Lediglich das Landschaftsschutzgebiet, in welches sich der Geltungsbereich befindet, ist als solches dargestellt.

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

Nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 250 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311). Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich eine insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf; zudem sind ausschließlich schwach reflektierende Photovoltaikanlagen zu verwenden. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 13.12.2019). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich das nächstgelegene kartierte Biotop "Langmoos-Weiher-West" (Nr. 1-8324-436-0360). Auf Grund der Entfernung sind Beeinträchtigungen durch die Planung auf das Biotop ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achberg" (Nr. 4.36.051). Grundsätzlich sind diese Bereiche von Bebauung frei zu halten. Die Auswirkung der Planung wird anhand der in der Verordnung vom 19.01.2002 zugrunde gelegten Schutzzwecke abgearbeitet und bewertet. Charakteristisch für das Gebiet ist zunächst die morphologische Prägung, welche sich durch die in der Würmeiszeit entstandenen glazialen Moränenlandschaft auszeichnet. Das Relief wird als bewegt und unruhig dargestellt, was wiederum durch die Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) sowie Erosionserscheinungen entsteht. Ein weiterer wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung und Aufwertung des Argentalnordhanges mit seiner weiteren Umgebung, welcher überwiegend durch unterschiedliche Waldgesellschaften geprägt ist. Weiterhin hat sich durch fortwährende landwirtschaftliche Nutzung die für das Allgäu typische offenen Kulturlandschaft entwickelt. In dem Abschnitt des Landschaftsschutzgebietes, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches bzw. direkt daran angrenzt befindet, sind dies vor allem die Acker- und Grünland- sowie Streuobstnutzung.

Die Planung der Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht vor, dass die geplanten Lagerflächen und Kiesboxen so umzusetzen sind, dass es zu keinen Konflikten mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes kommen wird. Hierzu zählen insbesondere das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Schutzgebietsfläche für die allgemeine Bevölkerung. Daher sieht der Bebauungsplan eine konkrete Festlegung der Standorte vor, welche ausschließlich eine Nutzung als Kiesboxen zulässt. Zudem wurde eine Unterteilung durch Nutzungskordeln vorgenommen, um durch individuelle Höhenfestsetzungen eine Anpassung an das westliche Gelände zu schaffen. So werden die Boxen in das Gelände eingegraben und besitzen keine Fernwirkung. Hierdurch werden Störungen des Landschaftsbildes und somit mögliche Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes vermieden. Zusätzlich wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt, dass eine

entsprechende Eingrünung in Richtung der offenen Landschaft zu tätigen ist und das darüber ein Pflanzplan dem Landratsamt Ravensburg vorzulegen ist. Dadurch wird nicht nur die geplante Erweiterung, sondern auch das bestehende Betriebsgebäude bestens von der freien Landschaft abgeschirmt. Auch kann die Eingrünung von Vögeln und Insekten als Lebensraum genutzt werden. Eine Kombination mit einem Sandrasen zur Ansiedelung der Sandbiene wäre ebenfalls möglich und anzudenken. Bis sich die eingrünende Hecke entsprechend entwickelt hat, ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass in die Hecke ein Holzzaun integriert wird, welcher aus unbehandeltem Holz bestehen muss (eigenständiger Zerfall des Holzzaunes innerhalb der Hecke). Der Holzzaun soll in der Übergangszeit vor einer möglichen Absturzgefährdung aus dem angrenzenden Gelände in die Kiesboxen schützen. Des Weiteren wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass keine Abfälle oder Totholz in den Kiesboxen gelagert werden dürfen. Als letzte Festsetzung sieht der Bebauungsplan eine insektenfreundliche Beleuchtung und die Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit einer geringen Reflexion (Vermeidung von fehlgeleiteter Eiablage von wassergebundenen Insekten) vor. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich diese unter der Traufe befindet und über Bewegungsmelder gesteuert wird. So werden Lichtirritationen und störende Lichtemissionen in die Landschaft möglichst vermieden.

Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, ist im Rahmen der Baugenehmigung beim Landratsamt Ravensburg eine Erteilung einer förmlichen Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen. Hierzu ist eine Begründung zur Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 (1) BNatSchG i.V.m. § 7 LSG-VO erforderlich, welche sich auf eine Darstellung des öffentlichen Interesses stützt. Durch die Planung wird ein öffentliches Interesse berührt. Insgesamt steht der Gemeinde Achberg sowie der ortsansässigen Bevölkerung keine vergleichbare Alternative zur Verfügung, um mit einem geringen Zeit- und Arbeitsaufwand an benötigten Kies zu kommen, da entsprechende Kiesgruben in der Umgebung fehlen. Nach Aussagen des Vorhabenträgers und der Gemeinde Achberg sind die betriebseigenen Kieslager von großer Bedeutung für die ortsansässige Bevölkerung, welche über den Betrieb kleinere Menge Kies für den eigenen privaten Gebrauch erwerben können. Zudem kommt es zur Nutzung der Kiesreserven durch den örtlichen Bauhof, welcher insbesondere im Rahmen des Winterdienstes den Kies zum Streuen verwendet und so größere Strecken zum Bauhof spart. Dies stellt für die Gemeinde ein Geldersparnis aber auch eine schnellere Lösung dar, glatte und gefährliche Stellen schnellstmöglich zu entschärfen, was wiederum zur Sicherheit der ortsansässigen Bevölkerung führt. Insgesamt ist die Gemeinde auf eine spontane Verfügbarkeit der Kiesvorräte der Fa. Nuber angewiesen. Durch den Zugriff des Vorhabenträgers auf eigene Kiesvorräte ist nicht nur ein geregelter und effizienterer Arbeitsablauf gegeben, es ermöglicht der Fa. Nuber auch kurzfristig auf Sonderereignisse, wie etwa eines Wasserrohrbruches, schnell zu reagieren. Dies kommt so auch der Gemeinde und der Öffentlichkeit zugute. Ein weiterer Vorteil bei der Erweiterung des derzeit bereits an dieser Stelle vorhandenen Betriebshofes ist, dass im Falle einer notwendigen Entwicklung des Betriebes an einem anderen Standort keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen, was wiederum der Natur und Landschaft aber auch der Landwirtschaft zu Gute kommt (kein weiterer Flächenfraß insbesondere von landwirtschaftlichen Ertragsstandorten). Für den Betrieb selbst stellt eine Erweiterung an dieser

Stelle ebenfalls ein wichtiges Kriterium dar. Dem Vorhabenträger stehen nach einer Prüfung von Alternativen keine anderweitigen Flächen zur Verfügung, weshalb es von hoher Bedeutung ist den Betrieb am aktuellen Standort auf lange Sicht hin zu sichern. Dies hätte so auch die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze zur Folge.

Gegenüber den Belangen des öffentlichen Interesses für die Erweiterung des Betriebshofes fallen die Auswirkungen auf die Funktionen der betroffenen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes gering aus. Insgesamt handelt es sich in Bezug auf die Flächengröße um eine sehr kleinflächige Erweiterung, welche durch das bewegte Gelände aus der Ferne nicht erkennbar ist. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen daher keinen naturschutzfachlich und ästhetisch hohen Wert auf. Durch die im Durchführungsvertrag geregelte Eingrünung wird der Bereich sogar naturschutzfachlich aufgewertet. Dies wird zudem durch die direkt angrenzende geplante Ausgleichsfläche noch verstärkt. Die für die Erweiterung notwendige Ausgleichs- und Eingrünungsfläche stärken die Funktionen der Landschaft, welche durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung und durch das Landschaftsschutzgebiet besonders geschützt werden sollen. Die überplanten Flächen sind daher in der Gesamtbetrachtung für die Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes verzichtbar.

Bei der Betrachtung der im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes sowie des Tatbestandes des öffentlichen Interesses der Planung, ist die grundsätzliche Voraussetzung für eine förmliche Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung gegeben. Eine abschließende Prüfung für eine förmliche Erteilung einer Befreiung im Landschaftsschutzgebiet obliegt der Unteren Naturschutzbehörde und kann erst bei einem Vorliegen des konkreten Bauantrages auf der nächsten baurechtlichen Ebene erfolgen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund:

Das Plangebiet befindet sich in einem 1.000 m Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

- 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.

- Innerhalb des Geltungsbereiches kommen mehrere Lebensraumtypen vor. Zum einen wird der nördliche Teilbereich bereits überwiegend von der Firma Nuber als nicht genehmigte Lagerfläche genutzt. Auf Grund des regelmäßigen Befahrens mit Baustellenfahrzeugen und dem stetigen An- und Ablieferungsverkehr kommt es auf den hier ausgebildeten Kiesflächen zu einer Verdichtung des Bodens, wodurch sich die Vegetation nur in geringem Maße ausbilden kann.
- Nördlich an die Lagerfläche schließt eine intensiv genutzte Mähwiesenfläche an. Diese weist auf Grund der Nutzung und den regelmäßigen Nährstoffeinträgen eine geringe Artenvielfalt auf. Prägend sind vielmehr Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger. Die Flächen weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereiches werden ebenfalls landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.
- Im Westen schließt der Geltungsbereich einen Teil einer Ackerfläche ein. Auf Grund der intensiven Nutzung und einem dauerhaften Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie einem regelmäßigen Bodenumbruch können sich in diesem Bereich ausschließlich einzelne Ackerunkräuter ansiedeln. Zwischen der Ackerfläche und dem bestehenden Betriebsgebäude der Firma Nuber befinden sich einiger junge Gehölze, welche als Eingrünung des Geländes im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber" festgesetzt und umgesetzt wurden. Auf Grund des geringen Wuchsalters weisen diese Gehölze noch keine potentiellen Lebensräume für streng geschützte Arten auf.
- Im Bereich der gekiesten Lagerflächen können schütter bewachsene Bereiche vorgefunden werden, welche einen potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse darstellen. Aus diesem Grund wurde die Fläche durch einen Biologen des Büro Sieber im Frühjahr 2019 zweimal begangen. Wie aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 27.08.2019) hervorgeht, konnten bei beiden Kartierungen keine Individuen der Zauneidechse auf der Fläche vorgefunden werden. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Kurzbericht zu entnehmen. Ebenfalls wurde die bekannte Wochenstube des Großen Mausohres in der örtlichen Kirche untersucht. Zuletzt wurde der nördlich gelegenen Tümpel auf das Vorkommen von Amphibien hin untersucht. Das Gewässer fungiert als Fortpflanzungsstätte einer Art des *Rana esculenta*-Komplexes, wobei auch

ein Vorkommen weiterer Arten (z.B. Laubfrosch) nicht ausgeschlossen werden kann. Genaue Angaben zu den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Kartierungen sind dem Kurzbericht zu entnehmen.

- Insgesamt sind auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Es besteht eine mittlere Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Verkehr und der Arbeiten des bestehenden Gewerbebetriebes sowie durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Straße.
- 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, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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.
- Aus den Würm-Moränensedimenten haben sich laut Bodenkarte Parabraunerden aus Geschiebemergel entwickelt, welche eine hohe Wertigkeit der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aber auch als Filter und Puffer für Schadstoffe aufweisen (jeweils Stufe 3).
- Die Böden im Geltungsbereich weisen nach Norden auf Grund der derzeit bereits stattfindenden Nutzung des Areals als Lagerfläche eine gewisse Beeinträchtigung auf. Diese kommt durch eine regelmäßige Befahrung sowie der Lagerung von schweren Bauteilen und der damit verbundenen Bodenverdichtung zustande. Im Bereich der intensiv genutzten Wiesen- und Ackerfläche sind die Böden noch vollständig unversiegelt und können ihre Funktionen uneingeschränkt erfüllen. Kleinere Beeinträchtigungen entstehen durch einen regelmäßigen Bodenumbruch der Ackerfläche sowie dem Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.

- 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 hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes 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 Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das bestehende Betriebsgebäude außerhalb angrenzend an den Planbereich ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Auf Grund der Topografie kann es unter Umständen insbesondere aus Westen zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen, welches auf die geplanten Lagerflächen strömt.

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 Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet

ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze entlang der bestehenden Betriebshalle Frischluft produzieren. Das Relief des Plangebietes bzw. der umgebenden Landschaft ist leicht bewegt, sodass es nur zu einer geringen Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft) kommen kann.
- Da die vorhandenen Kiesflächen des Lagerplatzes bereits eine teilweise Versiegelung aufweisen 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 angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des westlichen Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbebetrieb zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes 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.

- Siberaatsweiler 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.
- Das Plangebiet selbst wird derzeit bereits zum einen als Lagerfläche bzw. als landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achberg" kommt dem Schutzgut eine hohe Bedeutung zu. Da jedoch im Osten und Süden weitere Bebauung anschließt und das Gelände im Osten ansteigt, ist der überplante Bereich nur bedingt aus der freien Landschaft einsehbar.
- Im Osten verläuft die "Argenstraße", welche potentiell von der ortsansässigen Bevölkerung als Verbindung zur freien Landschaft genutzt werden kann. Da sich in diesem Bereich jedoch bereits das Betriebsgebäude der Firma Nuber befindet kommt der Fläche keine nennenswerte Erholungseignung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird als Lagerfläche sowie landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Im Osten verläuft die "Argenstraße", welche potentiell von der ortsansässigen Bevölkerung als Verbindung zur freien Landschaft genutzt werden kann. Da sich in diesem Bereich jedoch bereits das Betriebsgebäude der Firma Nuber befindet kommt der Fläche keine nennenswerte Erholungseignung zu.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Genauere Angaben sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber (Fassung vom 09.05.2019) zu entnehmen.
- 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 Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 1.138 kWh/m². Da das Gelände nur geringfügige Bewegungen aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden geeignet und kann als effizient beschrieben werden.

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 die Lagerfläche und das intensiv genutzte Grünland bzw. der Acker als landwirtschaftlicher 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 Luftaustausch-Bahnen 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. Die Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion 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/Ackernutzung, Aufgabe der Lagerfläche), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationschwankungen, 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 und des Vorhabenträgers; 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 der im Bereich des Intensivgrünlandes bzw. Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Gehölze entlang der bestehenden Betriebshalle können nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen keine Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden konnte, ist eine Beeinträchtigung dieser Art auszuschließen. Ebenfalls

berücksichtigt wurden Auswirkungen auf die Wochenstube des Großen Mausohres in der örtlichen Kirche. Da keine essenziellen Jagdhabitats oder Leitstrukturen durch die Planung negativ betroffen sind, ist keine Beeinträchtigung der ansässigen Kolonie zu erwarten. Zudem wurden negative Auswirkungen des Vorhabens auf den nördlich gelegenen Tümpel überprüft. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ergibt sich hieraus nicht, da das Gewässer sowie etwaige Wanderkorridore sich außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens befinden. Genaue Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 27.08.2020 zu entnehmen.

- 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 des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Werbeanlagen werden ausgeschlossen. 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 geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und Acker	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die im Geltungsbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge im Bereich der geplanten Kieslagerboxen kommt es zudem zu Bodenabtragungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplante Lager- und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Zudem kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Der nördliche Bereich der geplanten Lagerflächen wird mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Kies) ausgeführt, um hier eine Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers weiterhin zu gewährleisten. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. 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. Insgesamt ist im gesamten Plangebiet auf einen schonenden und fachgerechten Umgang mit den vorhandenen Böden zu achten und ggf. hierzu ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		

Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Boden- Funktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die geplante Lagerfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Geplant ist jedoch keine vollständige Versiegelung der Flächen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- 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. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die angrenzende Sickermulde einzuleiten und dort zu versickern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
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	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		
Verkehr oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—

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

- Eine Ableitung von Schmutzwasser ist nicht erforderlich, da es sich um eine Ansiedelung neuer Lagerflächen handelt. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die angrenzende Sickermulde einzuleiten und dort zu versickern.
- Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.
- Sollte es bei Starkregen von den westlichen liegenden Hängen zu abfließendem Wasser kommen wird dieses mit dem restlichen Niederschlagswasser der Versickerungsmulde zugeleitet.

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 Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auch wird zunächst die Frischluftbildung durch den Verlust der Gehölze im Plangebiet unterbunden. 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.
- Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der ausschließlichen Ansiedelung einer Lagerfläche entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung.
- 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. Der Bereich wird über die bestehenden "Argenstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die erhöhten Fahrtbewegungen auf der geplanten Lagerfläche führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-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 (z.B. Anlage einer ausreichend dimensionierten Versickerungsmulde). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen

- (insbesondere Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- 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 geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen, des Intensivgrünlands und des Ackers	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland/Acker)	–
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieb	–

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

- Durch die Errichtung der neuen Lagerflächen bzw. Kieslagerboxen erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Um diesen entgegen zu wirken ist vorgesehen, dass die Lagerboxen nach Westen in das ansteigende Gelände eingegraben und entsprechend modelliert werden. Auch ist die Höhe der Boxen in Abstufungen auf 3,50 m beschränkt. Durch diese Maßnahmen ist die Sichtbarkeit Maßnahme aus der freien Landschaft quasi vollständig unterbunden.
- 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die bestehende Lagerfläche wird weiter ausgebaut und an manchen Teilen erweitert. Dafür werden durch die Planung der Fortbestand und die Erweiterung der ortsansässigen Firma "Nuber" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert werden. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft über die "Argenstraße" bleibt weiterhin erhalten. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich erhöht.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) wurde nachgewiesen, dass alle Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden. Genauere Angaben sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber (Fassung vom 09.05.2019) zu entnehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Lager- und Verkehrsflächen	Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes "Nuber"	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	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 Stuttgart 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 angrenzenden bereits bebauten Gebiete beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind ausschließlich von einer höheren Frequentierung von Baustellenfahrzeuge auf den Lagerflächen anzunehmen. In diesem Fall zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nachdem 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 das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung der gewerblichen Lagerfläche kann es zu einer Lichtabstrahlung 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). Werbeanlagen werden ausgeschlossen, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation kommt.

- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf 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 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 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.
- 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 und der bereits bestehenden Lagerfläche 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 Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen 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 Außenanlagen (Lagerflächen- bzw. boxen, 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)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

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.

Da sich die Planung mit der Ausweisung neuer Lagerflächen befasst, sind der Bau von PV-Anlagen bzw. Erdwärmepumpen in diesem Bereich nicht angedacht.

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)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit der angrenzenden Gewerbehalle zu einem geringen erweiterten Siedlungsbereich, der teilweise durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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.

- 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 Lagerflächen- 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 (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

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 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.
- 9.2.4.2 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):
- 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)
 - Begrenzung der Höhen der Lagerboxen (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)
- 9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung
- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutespezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkarte-

rung 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 ²	Biotopwert	Bilanzwert
Bereich mit bestehendem Baurecht				
60.10, 60.21	Versiegeltes Gewerbegebiet	142	1	142
41.22	Hecke mittlerer Standorte	101	14	1.414
45.30b	Einzelbaum, Stammumfang 25 cm, 3 Stk.	75	6	450

Neu überplanter Bereich

37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	1.151	4	4.604
60.20	Bestehende Straßen (voll versiegelt)	71	1	71
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	353	10	3.530
	Summe Bestand	1.818		10.211

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	Versiegelte Flächen	327	1	327
60.50	teilversiegelten Belägen (Kiesflächen)	1.420	2	2.840
60.21	Bestehende Straßen (voll versiegelt)	71	1	71
	Summe Planung	1.818		3.238

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	3.238
Summe Bestand	10.211
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-6.973

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 6.973 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 m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0 bzw. im Bereich der Versickerungsmulde 1. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Von der Gesamtfläche von 1.818 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Argenstraße": 71 m²) und die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Versiegelung (überbaubare Flächen 142 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.605 m².

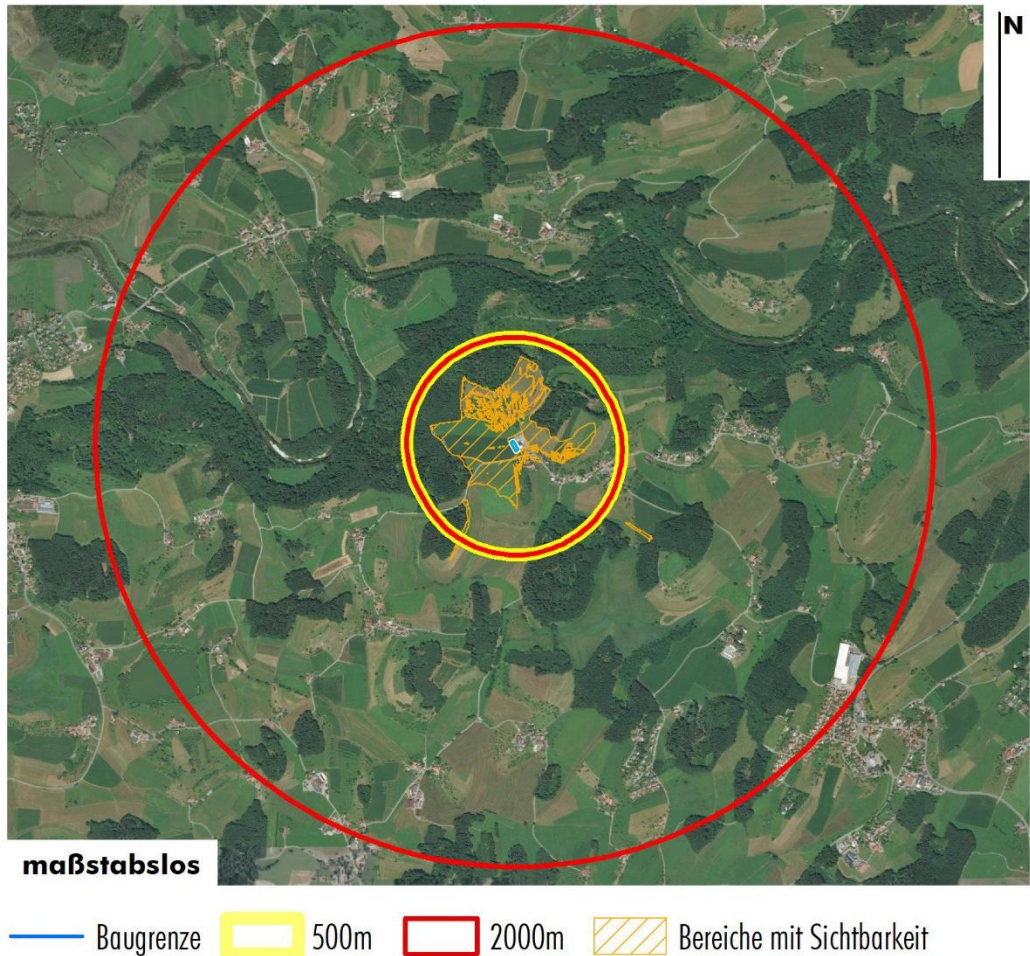
9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Versickerungsmulde ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Nach dem Eingriff wird eine Bewertung von 0-1-2 angesetzt.

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.605	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	19.260
Versickerungsmulde	128	3-3-3 (3)	1-1-1 (1)	8	1.024
Summe	1.733				20.284

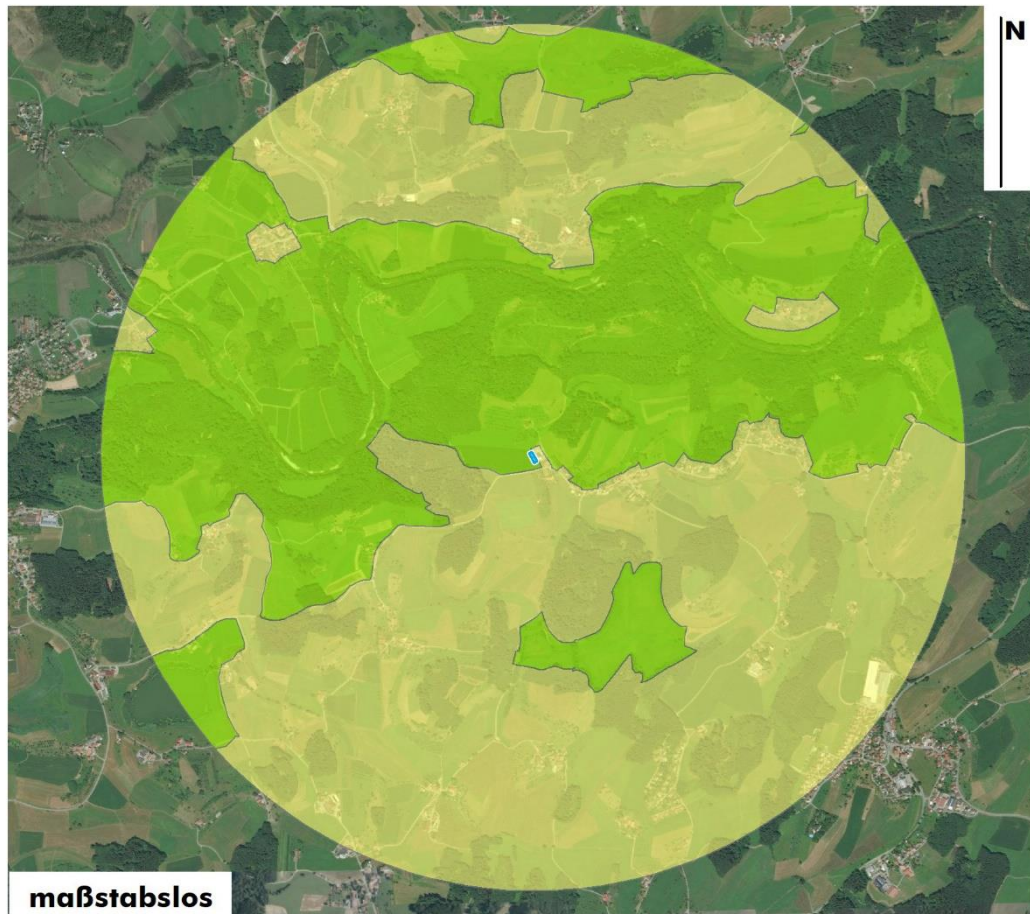
9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 20.284 Ökopunkten.

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 (Gewerbegebiet)
- 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:



Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der beiden Raumeinheiten umfasst die nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie Gehölzgesäumten Bächen geprägte Flächen mit im Vergleich zum zweiten Bereich aber weniger ausgeprägtem Relief. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "3" eingestuft. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um die Schutzgebietsflächen (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) rund um den Ortsteil Siberatsweiler und entlang der "Argen" handelt, welche im Vergleich zum ersten Bereich ein ausgeprägtes und markantes Relief aufweisen.



Bewertung der Raumeinheiten



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich acht neue Kiesschüttboxen sowie eine geringe Erweiterung der bestehenden Lagerfläche im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Eingrabung in das ansteigende Gelände), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,3.
- 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.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungs-ko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)} \\ \text{Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:}$$

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
41.256	3	155.254	4	0,3	0,2	0,1	4.469

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblich- keitsfaktor	Wahrnehmungs- koeffizient	Kompensations- flächenfaktor	Komp.- umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
2.797	3	0	4	0,3	0,1	0,1	25

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

4.494

9.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nrn. 879/7 und 879/8, Gemarkung Achberg) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als intensiv genutzte Fettwiese und teilweise als Acker genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze 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)"):

- Entlang des Bachlaufes "Langmoosweiher", welcher als Ablauf des bereits umgesetzten Teiches (bestehende Ausgleichsfläche) dient, wird zur Verbesserung der Strukturvielfalt eine Schlehen-Weißdorn-Feldhecke gepflanzt. Für die Pflanzung der Schlehen-Weißdorn-Feldhecke ist zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung soll dreireihig erfolgen, wobei zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen jeweils etwa 1,5 m Abstand eingehalten werden soll. Als Pflanzgröße werden zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister empfohlen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art zu pflanzen. Diese Feldhecke soll insbesondere der heimischen Vogel- und Insektenwelt als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen. Die Feldhecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise

auf den Stock gesetzt werden. Zur Entwicklung naturnaher Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldhecken alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mahdguts).

- Auf der verbleibenden Ausgleichsfläche wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt. Zur Entwicklung der Streuobstbeständen werden regionaltypische Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m) gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Auspflöckung umzusetzen.

9.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	3.830	8	30.640
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	35	16	560
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	70	19	1.330
37.11	Acker	65	4	260

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstwiese auf extensiv genutzter Fettwiese	3.380	13 + 4 = 17	57.460
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	35	16	560
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	70	19	1.330
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren)	217	16	3.472
41.22	Schlehen-Weißdorn-Feldhecken	298	17	5.066

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	67.888
Summe Bestand	32.790
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 35.098

9.2.4.15 Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ergeben eine Aufwertung von insgesamt 35.098 Ökopunkten. Diese werden der vorliegenden Planung vollständig zugeordnet. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

9.2.4.16 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 abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 6.973
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 20.284
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 4.494
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nrn. 879/7 und 879/8 (Pflanzung Uferweidengebüsch, Streuobstwiese)	+ 35.098
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	+ 3.347

9.2.4.17 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 3.347 Ökopunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

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

9.2.5.1 Alternative Flächen standen dem Vorhabenträger nach einer Prüfung nicht zur Verfügung. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene "Argenstraße", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind. Zudem kann der bereits bestehende Betriebshof an diesem Standort auf lange Sicht gesichert werden, wodurch keine weiteren Flächenversiegelungen an anderer Stelle notwendig werden.

- 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, Biotop, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 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 in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen 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 eine gewerbliche Betriebserweiterung der Firma "Nuber" im Ortsteil Siberatsweiler der Gemeinde Achberg ermöglicht. Der überplante Bereich umfasst 0,31 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich im Norden zum Teil um bereits als Lager genutzte Fläche, welche in diesem Umfang jedoch noch keine Genehmigung besitzt. Im Bereich der westlichen Erweiterung handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Ackerfläche und um die das Betriebsgebäude eingrünenden Gehölze. Erschlossen wird das Gebiet über die im Osten befindliche "Argenstraße". Westlich, nördlich und östlich kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Südöstlich schließt zum einen das Betriebsgebäude der Firma "Nuber" sowie weitere Bebauung an.
- 9.3.3.3 Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Achberg" (Nr. 4.36.051). Grundsätzlich sind diese Bereiche von Bebauung frei zu halten. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, ist im Rahmen der Baugenehmigung beim Landratsamt Ravensburg eine Erteilung einer förmlichen Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen. Hierzu ist eine Begründung zur Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 (1) BNatSchG i.V.m. § 7 LSG-VO erforderlich, welche sich auf eine Darstellung des öffentlichen Interesses stützt. Durch die Planung wird ein öffentliches Interesse berührt. Nach Aussagen des Vorhabenträgers und der Gemeinde Achberg sind die betriebseigenen Kieslager von großer Bedeutung für die ortsansässige Bevölkerung, welche über den Betrieb kleinere Menge Kies für den eigenen privaten Gebrauch erwerben können. Zudem kommt es zur Nutzung der Kiesreserven durch den örtlichen Bauhof, welcher insbesondere im Rahmen des Winterdienstes den Kies zum Streuen verwendet und so größere Strecken zum Bauhof spart. Dies stellt für die Gemeinde ein Geldersparnis aber auch eine schnellere Lösung dar, glatte und gefährliche Stellen schnellstmöglich zu entschärfen, was wiederum zur Sicherheit der ortsansässigen Bevölkerung führt. Insgesamt ist die Gemeinde auf eine spontane Verfügbarkeit der Kiesvorräte der Fa. Nuber angewiesen. Durch den Zugriff des Vorhabenträgers auf eigene Kiesvorräte ist nicht nur ein geregelter und effizienterer Arbeitsablauf gegeben, es ermöglicht der Fa. Nuber auch kurzfristig auf Sonderereignisse, wie etwa eines Wasserrohrbruches, schnell zu reagieren. Dies kommt so auch der Gemeinde und der Öffentlichkeit zugute.

Weitere Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 250 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie einer markanten Eingrünung) sowie der geplanten Nutzung der Fläche als Lager für Baustoffe sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung bzw. Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Errichtung der Lagerflächen und -boxen im Übergang zur freien Landschaft und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Um möglichen Beeinträchtigungen entgegen zu wirken werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So wird die nördliche Lagerfläche, Stellplätze sowie die untergeordneten Wege mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird eine nach unten gerichtete Beleuchtung festgesetzt, die sich unterhalb des Giebels befinden und über Bewegungsmelder gesteuert werden muss. So wird eine störende Fernwirkung durch die Beleuchtung in die freie Landschaft möglichst vermieden.

- 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 31.751 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 879/7 und 879/8 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Achberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes und Ackers; Anlage von Streuobstwiesen; Entwicklung von Schlehen-Weißdorn-Feldhecken entlang des Bachlaufes "Langenmoosweiher" und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen; Anlage eines Saummantels um die geplanten Feldhecken.

- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Fläche zur Eingrünung des Betriebshofs 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, Gemeinde Achberg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Achberg
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Darstellungen im Flächennutzungsplan; Lage im Regionalen Grünzug und im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr.26)) und zum Forst (Betroffenheit; Kompensationsmaßnahmen im Wald), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Lage im Regionalen Grünzug, im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr.26) und im Landschaftsschutzgebiet) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zur Pflanzliste), Gewerbeabwasser (zur Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung; zu Ausführungen von Waschplatz und Betriebstankstelle) Oberflächengewässern (zu oberirdischen Gewässern; Oberflächenwasserabfluss; Starkregenrisikovorsorge) und Altlasten
- Ergebnisvermerk des Termins zum weiteren Vorgehen am 13.09.2019 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 19.11.2019) zur Lage der Planung im Regionalen Grünzug, im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr.26) und im Landschaftsschutzgebiet "Achberg"; Darlegung der Problemfelder und Ausarbeitung der Problemlösungen sowie der weiteren Schritte
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Landschaftsschutzgebiet und Artenschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Regionalen

- Grünzug sowie im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 26)) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (zur Sicherung von privaten Grünflächen), Naturschutz (zur Befreiung der Landschaftsschutzgebietsverordnung und Voraussetzungen hierzu, Vorlegen eines Pflanzplanes, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete, Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen und des Umweltberichtes, zur Ausgleichsfläche und zu den Ausgleichsmaßnahmen und zu Zäunen), Bodenschutz (zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, Rückbau vorhandener Lagerfläche, zur Versickerungsmulde, Bodeneingriffe außerhalb des Bebauungsplanes, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Hanginstabilitäten, Hangwasser, erhöhte Erosion, Umgang anfallendem Oberboden, Bodenmanagementkonzept und ggf. notwendigen Genehmigungen) sowie Wasser (zu Gewerbeabwasser und Oberflächengewässer)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 02.12.2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Regionalen Grünzug sowie im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 26)) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (zur Befreiung der Landschaftsschutzgebietsverordnung und Voraussetzungen hierzu, und zur Ausgleichsfläche und zu den Ausgleichsmaßnahmen), Bodenschutz (zum Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg)
 - Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" des Büros Sieber in der Fassung vom 09.05.2019 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Gewerbegebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
 - FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" des Büros Sieber in der Fassung vom 13.12.2019 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das nordöstlich liegende FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)
 - Pflanzplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" des Büro Sieber vom 23.03.2021 (zu den geplanten Eingrünungsmaßnahmen entlang des Geltungsbereiches)
 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" des Büros Sieber in der Fassung vom 27.08.2019 (ergänzt am 15.07.2020) (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht dem angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber". Durch die Festsetzung der Außenwand- und Firsthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

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.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Betriebshof 1	0,06	33,33 %
Betriebshof 2	0,11	61,11 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	5,56 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in den Abwassersammler von "Siberatsweiler" eingeleitet und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz und dem etwa 75 m nördlich des Betriebshofes vorhanden Teich.

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 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.2.3 Anhang

11.2.4 Planänderungen

- 11.2.4.1 Bei der Planänderung vom 02.12.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 17.12.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.12.2020) 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 17.12.2020 enthalten):

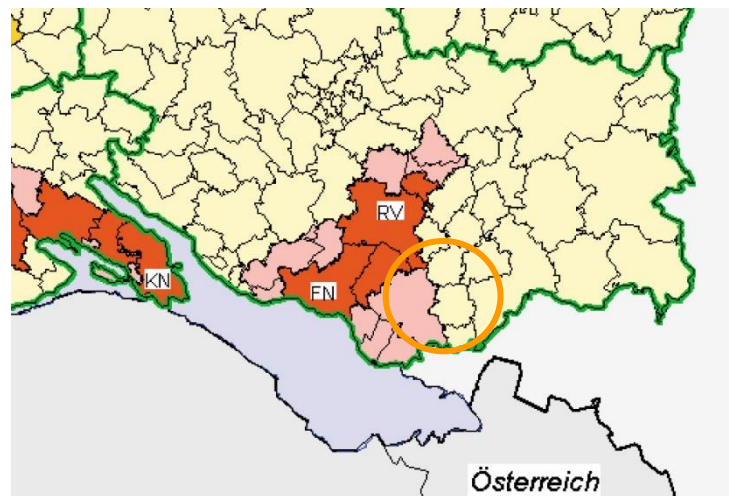
- Anpassung der Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.2 "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Betriebshof 1 und 2"); Herausnahme der Regelungen zu Werbeanlagen
- Streichung der Festsetzung zu Höhen von Werbeanlagen
- Anpassung der Festsetzung zu Wandhöhen
- Anpassung der Festsetzung der Baugrenze
- Anpassungen der Festsetzungen unter Ziffer 2.14 "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen"; Umbenennung in Versickerungsmulde
- Anpassungen der Festsetzung zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Herausnahme der Regelungen zu Werbeanlagen
- Anpassungen der externen Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzungen der Hinweise zum Natur- und Artenschutz, zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, zum Brandschutz sowie zu den ergänzenden Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen der städtebaulichen Begründung
- Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichtes
- Änderungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.2.4.2 Bei der Planänderung vom 23.03.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 20.05.2021 wie folgt Berücksichtigung.

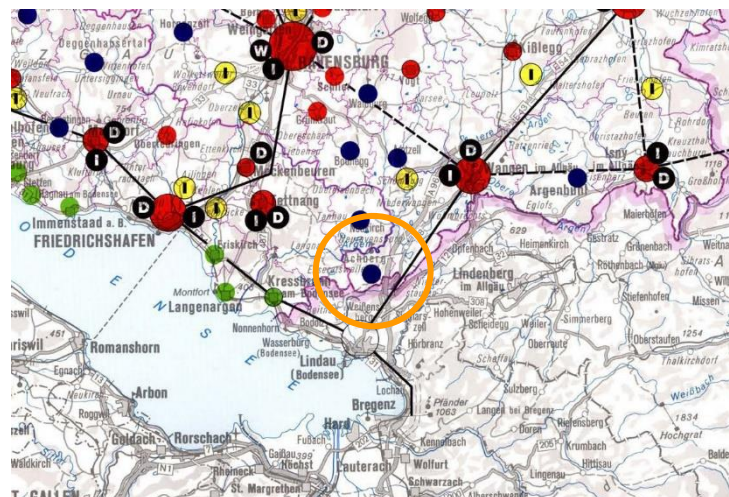
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 23.03.2021 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Anpassungen der externen Ausgleichsmaßnahmen
- Änderungen und Ergänzungen des Umweltberichtes
- Änderungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

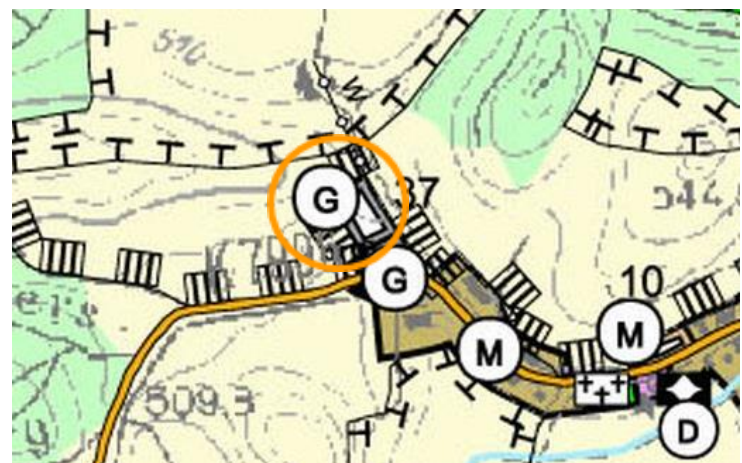
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Süd-Westen auf
das Plangebiet und den
bereits bestehenden Be-
triebshof



Blick von der Argenstraße
auf den Betriebshof



Blick von Nord-Osten auf
das Plangebiet



Verortung der
Ausgleichsfläche



Blick von Südwesten auf
die Ausgleichsfläche



Blick von Norden auf die
Ausgleichsfläche (zu se-
hen ist die intensive land-
wirtschaftliche Nutzung
sowie die geringe Arten-
vielfalt)



14.1 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 22.07.2019 bis 09.08.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2019; Entwurfsfassung vom 04.12.2019; Bekanntmachung am 06.08.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.02.2021 bis 08.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 17.12.2020; Entwurfsfassung vom 02.12.2020; Bekanntmachung am 04.02.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Achberg, den

.....
(der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.07.2019 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 10.08.2020 (Entwurfsfassung vom 04.12.2019; Billigungsbeschluss vom 12.12.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.02.2021 (Entwurfsfassung vom 02.12.2020; Billigungsbeschluss vom 17.12.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Achberg, den

.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2021 über die Entwurfsfassung vom 23.03.2021.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

14.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" in der Fassung vom 23.03.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.05.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Achberg, den
(der Bürgermeister)

14.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebshof Nuber II" 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: 04.12.2019
Plan geändert am: 02.12.2020
Plan geändert am: 23.03.2021

Planer:

.....
(i.A. M. Heumos)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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.