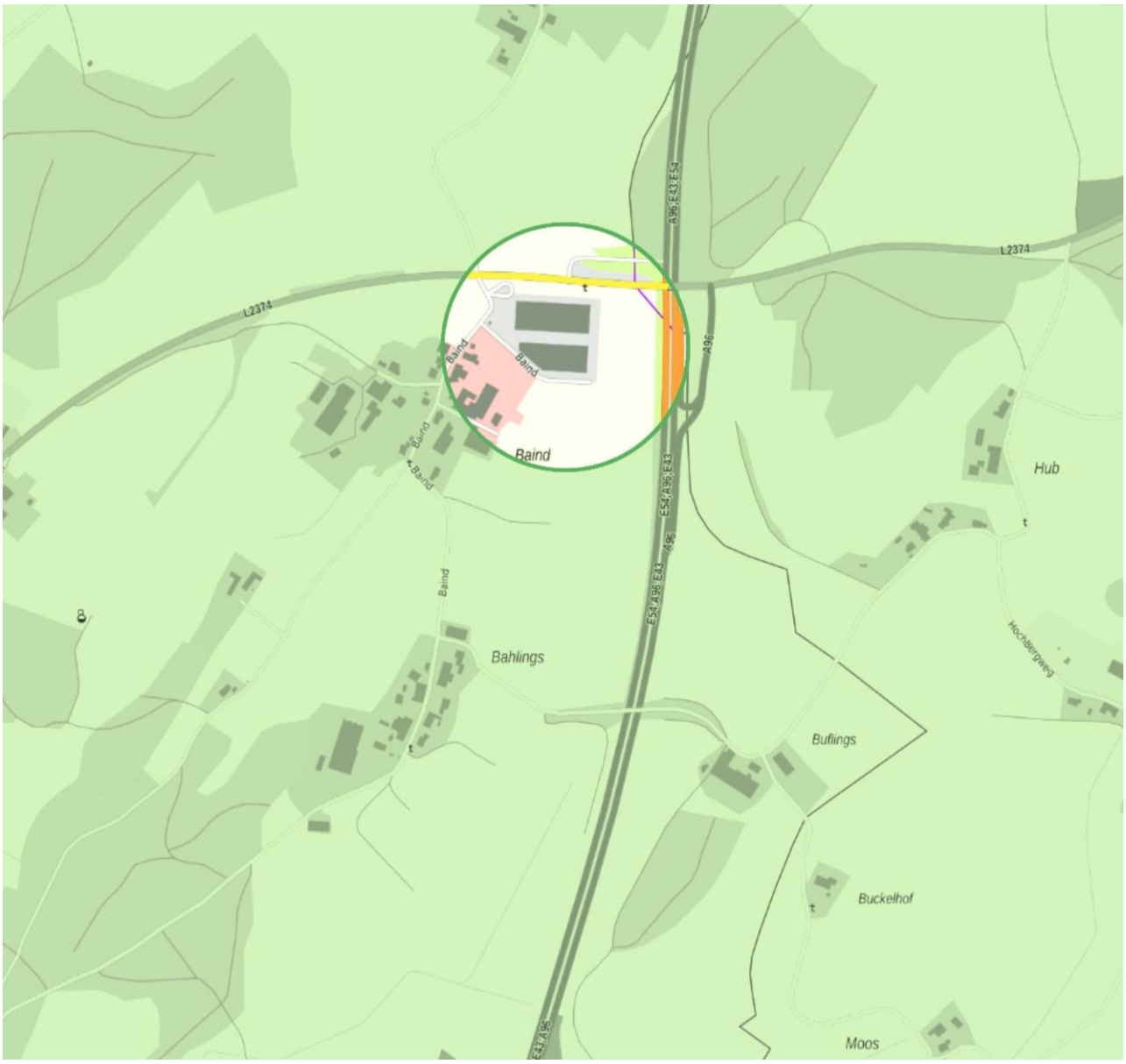
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeinde Achberg
1. Änderung des Bebauungsplanes
"Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 03.05.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem ursprünglichen Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung	18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	30
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	63
9	Begründung – Sonstiges	64
10	Begründung – Bilddokumentation	65
11	Verfahrensvermerke	66

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 07.02.2023 (GBl. S. 2022 S.26, 41)
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 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem ursprünglichen Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden.

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

2.2 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind lediglich im östlichen Einmündungsbereich entlang der "Verkehrsfläche mit unbestimmten Höhenangaben" zulässig.

Für freistehende Werbeanlagen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 4,00 m über dem natürlichen Gelände.

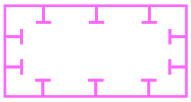
Die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

2.3 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ehemals unter Punkt 3.2)

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.4 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Ersatzhabitaten für die streng geschützte Zauneidechse)**;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 936˚m² in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen, in welche die Zauneidechsen vor der Umsetzung der Planung aus dem Eingriffsbereich umgesiedelt werden können.
- Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die Tiere bei der Umsiedlung geeignete Habitatbedingungen vorfinden.
- Innerhalb der gesamten Ersatzmaßnahmenfläche sind auf mind. 50˚% der Fläche folgende Lebensraumtypen umzusetzen:
- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern in Kombination mit Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Bei Totholz-/ Steinhaufen inklusive Sandkranz sollten 60˚% der Steine eine Körnung von 20 bis 40˚cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40˚cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20˚cm).
- Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste und/ oder Wurzelstöcke zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind. Die Dimension sollte etwa bei ca. 2-3˚m Breite, 5-10˚m Länge und etwa 1˚m Höhe liegen; die individuelle Gestaltung kann den Geländegegebenheiten angepasst werden.
- Zusätzlich zu den beschriebenen sowohl als Sonnplatz sowie als Versteck geeigneten Strukturelementen sind als zusätzliche Versteckmöglichkeit weitere niederwüchsige Sträucher zu pflanzen. Insbesondere im Norden der Fläche sind

Sträucher zu pflanzen, welche den Tieren einerseits Deckung auf der Nahrungssuche bieten, aber auch das bereits bestehende Habitat anbinden. Es ist darauf zu achten, dass die Sträucher zu keiner Verschattung der Sonnplätze führen.

- Sandlinsen/ Sandkränze dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4˚m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen, Gleisschotter oder Baumstämmen randlich zu bedecken. Die Sandlinsen sollten eine Breite von ca. 2˚m und einer Dicke von etwa 50˚cm aufweisen.
- Ein Teil der Habitate sind als frostfreie Winterquartiere zu schaffen. Hierfür sind ca. 1,2˚m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so auszulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung zum Schutz deckt das Quartier ab. Das Vlies wird mit Erdreich angedeckt und mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers wird wie auch die Sandlinsen mit großen Blocksteinen randlich bedeckt. Außerordentlich wichtig ist die Bildung von Hohlräumen, damit sich Zauneidechsen darin im Winter vor Frost geschützt aufhalten können. Die Winterquartiere sollen einen Durchmesser von 2-2,5˚m aufweisen.
- Die verbleibende Fläche ist als Nahrungslebensraum (ggf. durch magere Einsaat bzw. Ausmagerung) zu gestalten.
- Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach

von Natur und Landschaft

dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6 Pflanzungen in dem Baugebiet (ehemals unter Punkt 7.2)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Im Bereich des Parkplatzes im Osten des Geltungsbereiches sind pro 11 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.7 Fassadenbegrünung

Die nach Osten gerichteten Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 15 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

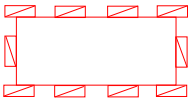
Filzige Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Efeu	Hedera helix
Rundblättrige Baumwürger	Celastrus orbiculatus

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Amerikanische Sternhortensie	Decumaria barbara
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Selbstkletternde Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Jungfernrebe	Parthenocissus vitacea
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Blauregen	Wisteria sinensis

Oder Ravensburg:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrose	div. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Spalierobst	div. Sorten
Waldrebe	Clematis-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

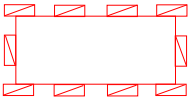
2.8 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet (Fassung vom 29.01.2009, rechtsverbindlich seit 28.04.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet (Fassung vom 29.01.2009, rechtsverbindlich seit 28.04.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich darauf beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 3° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 3° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 50 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 50 m² überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 150 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Festsetzungskonzept hinsichtlich BauNVO

Das bestehende Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vor der 1. Änderung bleibt im Sinne der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Baunutzungsverordnung 1962 bzw. 1968 erhalten. Lediglich die geänderten Festsetzungen werden nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 2017 festgesetzt.

4.2 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.3 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.4 Natur- und Artenschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden,

dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.5 Artenschutz

Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen, abgefangen und in den zuvor neu geschaffenen Lebensraum (Ersatzhabitate) gebracht werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes und rechtzeitig im Frühjahr stattfinden, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann. Der abgegrenzte Lebensraum (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fsg. vom 20.03.2023) ist zuvor zu mähen, um die Erfolgswahrscheinlichkeit während des Abfangens zu erhöhen. Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind ebenfalls zu entfernen. Um eine rückwärtige Besiedelung zu verhindern, ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun zu umzäunen. Dieser ist entweder in den Boden einzugraben oder mit Steinen/ Schotter zu befestigen, um ein Durchschlüpfen der Tiere zu verhindern.

Der Beginn der Bauarbeiten kann erst beginnen, nachdem der Eingriffsbereich von Zauneidechsen nicht mehr als Lebensraum genutzt wird.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.03.2023.

4.6 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

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.

4.7 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.8 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von

Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.9 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Achberg ausdrücklich empfohlen.

4.10 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.11 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 Landesbau-ordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) 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.

4.12 Ergänzende Hinweise

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

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 Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.13 Plangenauigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 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 07.02.2023 (GBl. S. 26,42), § 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 07.02.2023 (GBl. S. S. 26, 41), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 03.05.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.05.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 29.01.2009, rechtsverbindlich seit 28.04.2009).

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 03.05.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Werbeanlagen in den Baugebieten

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet der Gemeinde Achberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den .....

.....
(Hr. Walch, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Baind". Westlich des Änderungsbereiches befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen der Fa. Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Landesstraße L 2374 und östlich die Bundesautobahn BAB 96. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1404/2 (Teilfläche), 1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/13.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Gewerbegebäude der Fa. Siloanlangen Achberg GmbH & Co. KG. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben. Im Osten ist das Gelände leicht abfallend.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs und der Stärkung des produzierenden Gewerbes. Die Gemeinde ist darüber hinaus bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar.

Konkreter Anlass für die Planung sind die Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Firma Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG.

Der Standort soll als Hauptstandort der Firma Siloanlangen Achberg GmbH & Co. KG gestärkt werden. Hierfür ist es erforderlich, dass die Gemeinde die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung schafft, um die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit der Firma zu sichern. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

6.2.3.2 Der überplante Bereich steht den Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben nicht entgegen.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Ober-

schwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

— 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

— 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

— 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

— 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

.....

Mittelbereich Wangen

mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.

— 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

– 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

– 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

– 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.

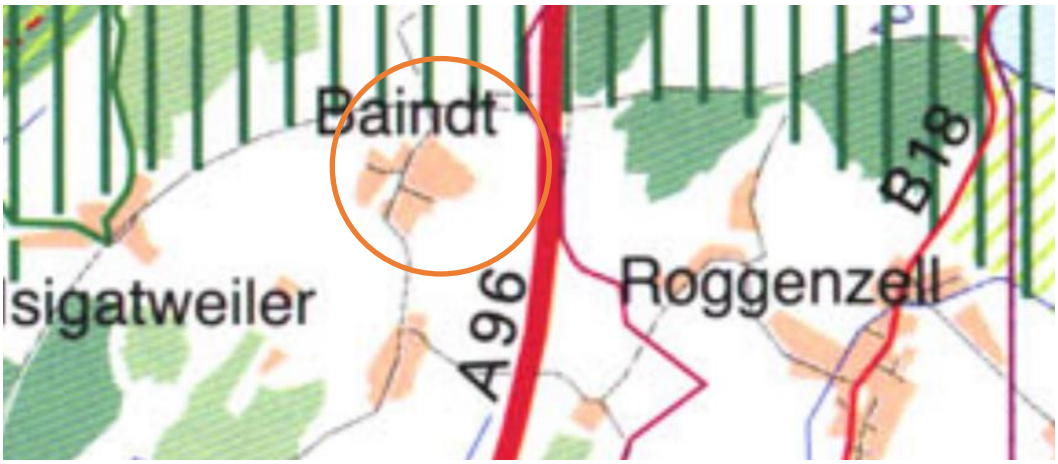
6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.5 Zu Ziel 3.1.2 und 3.1.9 Potenziale der Innenentwicklung: Der überplante Bereich ist bereits gewerblich geprägt. Zwar handelt es sich bei der gewerblichen Erweiterungsfläche im östlichen Bereich derzeit noch um eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft. Allerdings ist anzuführen, dass die Erweiterung, unter anderem, der Sicherung des Hauptstandortes der Firma Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG dient. Hierdurch wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in der Weise Rechnung getragen, dass keine Beanspruchung neuer Gewerbeflächen für die Stärkung des Unternehmens erforderlich werden sowie, dass die vorhandenen Strukturen und Erschließungsflächen genutzt werden können.

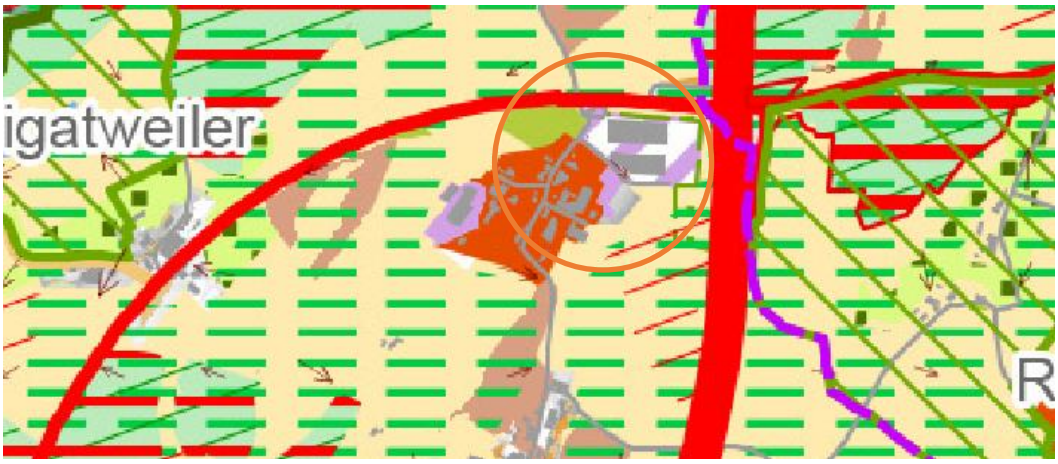
Außerdem ist festzuhalten, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung innerorts keine Brachflächen vorhanden waren. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- und mittelfristig nicht erworben werden.

6.2.3.6 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich weder nach dem Regionalplan von 1996 noch nach dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan betroffen.

6.2.3.7 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996, Regionaler Grünzug



6.2.3.8 Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben- Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021, Gewerbliche Baufläche (Planung) ( ), Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z) ( )



6.2.3.9 Die Gemeinde Achberg ist Teil der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell und verfügt über einen rechtsgültigen Flächen-

nutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 02.09.2005). Die überplanten Flächen werden hierin bereits als "Gewerbliche Baufläche (Planung)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.10 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gewerbliche Baufläche (Planung)" und "Ausgleichsfläche (Planung)"

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

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

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und für die gewerbliche Nutzung herausragenden Lage direkt an der vorhandenen Siedlungsstruktur und den bereits bestehenden gewerblichen Strukturen sowie den vorhandenen Erschließungsvorgaben inklusive der wesentlichen Verkehrsadern der Gemeinde Achberg, erscheinen die Flächen als Gewerbeflächen geeignet.

Zudem ergeben sich durch die unmittelbare Angliederung an die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen entsprechende betriebliche Synergieeffekte. Die bestehende Firma Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG plant die Erweiterung der Produktionshallen sowie die Unterbringung von Verwaltungsgebäuden. Die Firma möchte den Standort als Hauptstandort stärken und zukünftig sichern. Alternativstandorte kommen aus den genannten Gründen nicht gleichermaßen in Betracht.

Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Achberg voranzutreiben. Andere Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte geschaffen wird, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Erfordernis der Berücksichtigung der Belange des Verkehrs und der gesicherten Erschließung sowie auf die Anforderungen an den geltenden Schallschutz der Innenpegel bei Arbeitsplätzen hingewiesen.

6.2.4.4 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6.2.4.5 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

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

6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.5.1 Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 2374.

6.2.5.2 Im Einmündungsbereich in die Landesstraße L 2374 Straße ist die Verkehrssicherheit durch Sichtflächen gewährleistet.

6.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.6.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Um Konflikte und folglich Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz

gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Emissionskontingente LEK festgesetzt. Diese waren bereits Bestandteil im ursprünglichen Bebauungsplan vom 29.01.2009, rechtsverbindlich seit 28.04.2009 und wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" weder erweitert noch verringert, sondern entsprechen den bereits festgesetzten Werten. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

6.2.6.2 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB 96 ein. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens und des potenziellen Konflikts im Plangebiet wurden diese nicht in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Grund hierfür ist die bereits bestehende Situation vor Ort. Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist lediglich die Firma Siloanlagen Achberg GmbH & Co. (Fa. Achberg) angesiedelt. Vor Verkehrslärm zu schützende Aufenthaltsräume wie bspw. Büroräume befinden sich im Nordosten des Gebäudes, weshalb die Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn bereits abgeschirmt werden. In diesem Bereich befindet sich auch der Kundenparkplatz und der Empfang.

Im Zuge einer möglichen Erweiterung kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Umstrukturierung der gesamten Situierung der Räumlichkeiten stattfindet, sondern schützenswerte Räume auf der abgeschirmten Gebäudeseite bestehen bleiben. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich Lager- und Werkshallen im Bereich der erweiterten Baugrenzen Richtung Bundesautobahn realisiert werden. Gesunde Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sind folglich auch ohne Lärmschutzfestsetzungen gegeben.

Sollten widererwartend Aufenthaltsräume im Osten des Plangebietes entstehen, sind die Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und gemäß den Anforderungen der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu bewerten.

6.2.6.3 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.2.6.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

6.3.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist für den östlichen Teil des Änderungsbereiches "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Flächen für Aufschüttung" festgesetzt. Am östlichen Randbereich des Änderungsgeltungsbereiches ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine private Grünfläche mit 10 anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

6.3.1.2 Bisher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) sowie Lagerflächen nicht zugelassen werden. Bezüglich Pflanzungen in dem Baugebiet ist

festgesetzt, dass für die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Einbindung in die Landschaft und zur Anlage einer naturnahen Feldhecke ist standortgerechtes, einheimisches Pflanzmaterial aus verschiedenen Gehölzen zu verwenden. Dabei wird auf eine Artenliste verwiesen und festgesetzt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzorte der Sträucher und Bäume bindend sind.

6.3.1.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses, bleibt bestehen. Sollten im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen Geländeabgrabungen vorgenommen werden, entsteht dadurch ein Hanggeschoss. Dessen Rohfußbodenhöhe bezieht sich dann auf dieses entstandene Untergeschoss, welches nicht dem Erdgeschoss entspricht. Aufgrund dessen wird an der bestehenden Regelung festgehalten. Die max. zulässige Aufschüttung von 546 m ü. NHN bleibt ebenso unberührt.

Dadurch besteht für die zukünftige Bauherrschaft hinsichtlich möglicher Geländeveränderungen innerhalb des Erweiterungsbereiches eine höhere Flexibilität, ohne dabei die Gesamtgebäudehöhe in m ü. NHN zu überschreiten.

6.3.1.4 Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers innerhalb des privaten Grundstücks wurde die Menge an zusätzlich anfallenden Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) hydraulisch berechnet. Das bereits bestehende Retentionsbecken ist für das dadurch zusätzlich notwendige Volumen, durch die Erhöhung des Wasserspiegels von 0,05m, bereits ausreichend dimensioniert. Daraus ergibt sich keine Notwendigkeit den Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet diesbezüglich zu ändern.

6.3.2 Inhalt der Änderung

6.3.2.1 Im Änderungsbereich werden die Flächen für Landwirtschaft fortführend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

6.3.2.2 Im Änderungsbereich wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden darf. Dies wird als erforderlich angesehen, da die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend ist. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,94 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

6.3.2.3 Im Änderungsbereich wird die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an, die dort festgesetzte maximal

zulässige Gesamt-Gebäudehöhe begrenzt. Für freistehende Werbeanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine maximale Höhe der Werbeanlagen über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Darüber hinaus werden freistehende Werbeanlagen auf den östlichen Einmündungsbereich entlang der "Verkehrsfläche mit unbestimmten Höhenangaben". Hierdurch werden die für ein Gewerbegebiet notwendigen Werbeanlagen in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.3.2.4 Es wird nunmehr festgesetzt, dass in dem Baugebiet die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

6.3.2.5 Ergänzt wurden außerdem Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Fassadenbegrünung.

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

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

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "BPä Gewerbegebiet Baind" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1.1 Der Betrieb "Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG" plant einen Ausbau der bestehenden Gewerbeflächen im Osten sowie einen Neubau von Büroräumen im Westen des Planänderungsgebietes. Des Weiteren werden weitere Parkplätze auf der Planfläche angelegt. Beim Plangebiet handelt es sich bereits um ein Gewerbegebiet sowie um landwirtschaftliche Flächen im Ortsteil Baind nordöstlich von Achberg. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Landstraße "L2374" und östlich an die Autobahn "A96". Westlich der Fläche befindet sich die Zufahrtsstraße zum Gewerbebetrieb "Siloanlagen Achberg GmbH 6 Co. KG" sowie eine Streuobstwiese. Südlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

7.1.1.2 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Achberg als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der gewählte Standort ist aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

7.1.1.3 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs des ortsansässigen Gewerbebetriebes "Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG".

7.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen von maximal 12,00m sowie Pflanzgeboten für den Straßenraum und Grünflächen zur Ortsrandbegrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.1.1.5 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind Gewerbegebiet" 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 jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

7.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt etwa 2,1 ha.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich teilweise bereits bebaut ist.

7.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 106.003 Ökopunkten wird zugekauft.

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

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (rechtsverbindliche Fassung vom 04.04.1996) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) sehen für den überplanten Bereich mittlerweile weitere Gewerbeflächen vor. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 31.05.2005):

Die überplanten Flächen sind seit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2017 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Achberg als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung muss deswegen nicht durchgeführt werden.

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

Nördlich und westlich in einem Abstand von ca. 1km befindet sich das FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311). Etwa 1,2 km östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Obere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-342). Hierbei handelt es sich um alpin beeinflusste Flusslandschaften mit hoher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern und angrenzenden naturnahen Hang und Auwäldern, sowie Seen, Weiher und Streuwiesen in extensiv genutzten Niedermoorgebieten. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete nicht zu rechnen. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 120 m östlich des Plangebietes befindet sich auf der anderen Seite der Autobahn "A96", das gem. §30 BNatSchG kartierte Biotop "Baumhecken westlich Hub" (Nr. 1-8324-436-6242). Etwa 110 m westlich liegt das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke nördlich von Baindt".

- Östlich in einer Entfernung von etwa 80 m liegt das Landschaftsschutzgebiet "Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu" (Nr. 4-36-023).
- In allen genannten Schutzgebieten ist durch die dazwischenliegende Bebauung (Autobahn, Gewerbebetrieb) nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2.5 Biotopverbund

- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da sich das Plangebiet nicht im Suchraum des Biotopverbundes befindet. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung als Intensivgrünland keinen großen Lebensraumwert hat und bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

7.2 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)

7.2.1 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)

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

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

- Beim Planänderungsgebiet handelt es sich um bestehende Gewerbeflächen inkl. Parklätzen sowie wenige Grünflächen und intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an zwei Straßen (Landstraße und Autobahn), im Süden an die freie Landschaft. Im Südwesten grenzt die Planänderungsfläche an den Siedlungskörper von Baind an. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die an das Gebiet angrenzenden Obstbäume bietet Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Südlich angrenzend an das Planänderungsgebiet befinden sich Streuobstbäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Die Vegetation besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) sowie Stickstoffanzeigern.

- geringe Artenvielfalt aufgrund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Autobahn im Osten, Landstraße im Norden). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH vom 10.01.2023, ergänzt am 24.03.2023 wurde die streng geschützte Zauneidechse auf dem Planänderungsbereich festgestellt. Die Grünlandflächen im Geltungsbereich eignen sich prinzipiell als Nahrungshabitat für verschiedene geschützte Arten. Der blütenreiche Krautsaum der westexponierten Hanglage weist eine hohe Anzahl von Insekten und zahlreiche Versteckmöglichkeiten sowie Sonnenplätze für die Zauneidechse auf. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände abzuwenden, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich (Vergrämung, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzhabitaten). In Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse zeichnet sich kein artenschutzrechtlicher Konflikt ab.
- Dem Planänderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.2 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 ist das Gebiet der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Setzungsverhalten des Untergrundes vor allem im Bereich der Niedermoorablagerungen zu rechnen.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettnang-Subformation ist zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande

und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp im Norden der Fläche Braunerden/Parabraunerden entwickelt. Im Süden des Plangebietes befindet sich mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mudden und Beckensedimenten Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland).

- Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung und Verdichtung bereits versiegelt sowie durch die Aufschüttung verändert. So dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die vorhandenen Böden weisen eine geringe, stellenweise mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und haben daher nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/für die Grundwasserneubildungsrate
- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung des Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M 1:50.000) des LGRB. Es handelt sich um Böden mit einer hohen (3.0) natürlichen Bodenfruchtbarkeit.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im nördlichen Teilbereich der Fläche mit hoch (3,0) bewertet, im südlichen Teilbereich mit gering bis mittel (1,5).
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere (2,0) bis hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere (2.0) im südlichen Teilbereich und eine hohe Bedeutung (3,0) im nördlichen Teilbereich zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere (2,67) bis hohe Bedeutung (3,5) zu.
- Dem Boden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Plangebiet nicht vor.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.

- Die Böden im Plangebiet werden auf einer Teilfläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Die Flächen sind teilweise aufgrund der umgebenden Wohnbebauung/des ungünstigen Flächenzuschnitts nur noch eingeschränkt zu bewirtschaften. Es handelt sich um eine Vorrangflur II.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Anhand des geotechnischen Kurzberichtes der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 02.05.2023 wurden die Böden im Gebiet als Auffüllungen der vorhergegangenen Bebauung eingestuft. Durch diese Bewertung wurden die Wertungsklassen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkung und natürliche Bodenfruchtbarkeit mit mittel (2) bewertet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 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. Aufgrund 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 Wasser zu.

7.2.1.4 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.

- Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das bestehende Gewerbegebiet ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Regenwasser wird über das Retentionsbecken im südlichen Plangebiet entwässert.

7.2.1.5 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.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.200 mm und 1.300 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze am südlichen Rand der Fläche Frischluft produzieren.
- Durch die überwiegend bestehende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung schon jetzt 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 der bestehenden Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.6 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. Achberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Das Landschaftsbild in der Gemeinde zeichnet sich überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen aus. Die Gemeinde Achberg setzt sich darüber hinaus aus etlichen kleinen Weilern wie dem Teilort Baind zusammen. Der Weiler besteht aus wenigen Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Hofstellen.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in nordöstlicher

Ortsrandlage des Teilortes Baind. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist der Bereich schon jetzt in seiner Attraktivität eingeschränkt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.

- Die Flächen weisen ein leichtes Gefälle in Richtung Osten auf. Im Südwesten schließt der Änderungsgeltungsbereich an den Teilort Baind an.
- Der Bereich ist von Süden und Osten her einsehbar jedoch nicht exponiert. Von der "A96" ist die Fläche zu überblicken, wird jedoch von der als Ausgleichsmaßnahme gepflanzten Streuobstwiese (derzeit noch junge Ausprägung) langfristig eingegrünt. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung. Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der "L2374" befindet sich eine Heckenstruktur.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.7 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 teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die hochwertigen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Die Grünfläche hat eine tragende Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im Bereich Baind.
- Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, der Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung stellt.
- Die Planfläche besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.144 kWh/m². Da das Gelände im

Plangebiet überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen ist bei Bohrungen tiefer als 100 m eine Prüfung nach dem Standortgesetz erforderlich. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 44 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

7.2.1.10 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.

7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Auch bei Nichtdurchführung kann es zu den beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits teilweise Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

7.2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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 bisher unbebaute Teilgebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Landschaftsschutzgebiet, die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht

prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

7.2.3 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)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes/Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die potenziellen Zauneidechsenhabitate gehen durch eine Bebauung verloren.
- Für die Arten der östlich an das Gebiet angrenzenden Streuobstbestände und des Tümpels im Süden des Plangebietes kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.01.2023, ergänzt am 24.03.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung wurden in die Planung einbezogen (Ersatzbiotope, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Fassadenbegrünung, Insektenfreundliche Beleuchtung, Durchlässigkeit für Kleinlebewesen) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes 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 darauf hingewiesen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich

zu Floatglas deutliche Vorteile. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand on mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

– 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	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Trocken-/Feuchtbiotope	– –
betriebsbedingt		
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)	–

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

– Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,94 können bis zu etwa 1,97 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

– Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 0,5 ha betroffen, der Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft al-

lerdings auf 98 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Plangebiet zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge empfohlen, 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, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Boden-

schutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

– 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 Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

– Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von 0,94 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,5 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des ge-

planten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- 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 nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- 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 Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die be-

lebte Bodenzone zu versickern. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von der Planfläche in Richtung Süden und Osten ablaugende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche im Norden und Osten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann.
- Das vorhandene Rückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert für das hinzukommende Plangebiet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

7.2.3.5 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. 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.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Die wirksamen Luftaustauschbahnen werden nicht in ihrer Funktion gestört.
- 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 aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes und des angrenzenden Gewerbebetriebes nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den gewerblichen Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet durch die vorhandenen stark befahrenen Straßen vorbelastet ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-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.

- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Die nach Osten gerichteten Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 15 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- 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 Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
betriebsbedingt		
Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoffimmissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, weil lediglich der bestehende Gewerbebetrieb erweitert wird.
- In das kulturlandschaftlich wertvolle Element der Streuobstwiese wird im Zuge der Planung eingegriffen, eine Baumreihe der Streuobstwiese wird entfernt.
- Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Eingrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von

Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- Höhenfestsetzung auf max.12 m Gebäudehöhe, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten.
- 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 Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandverlegung	-
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist schon vor der Planänderung nicht möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzung von Gehölzen/Feldhecken entlang der A96 und L2374) zum Teil erhöht.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer 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 Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung der Gewerbebetriebe, Sicherung von Arbeitsplätzen, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

7.2.3.8 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 Durchführung der Maßnahme, 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.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den im Südwesten angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund 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 insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz/LKW-Abgase) zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

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

7.2.3.10 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):

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der

Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

7.2.3.12 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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

7.2.3.13 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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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

7.2.3.15 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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung der Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt 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).

7.2.3.16 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (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)

7.2.3.18 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

7.2.3.19 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m^2	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Artenarm)	5.167	8	41.408
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Artenreich)	1.672	10	16.720
60.10	Versiegelte Fläche (bestehendes GE)	12.413	1	12.413
60.50	Kleine Grünfläche (Freiflächen GE)	3.103	4	12.413

60.21	Straße (Bestand)	605	1	605
45.40b	*Bäume 1 St., StammU. 20 cm*	14	6	1.680
45.40b	*Bäume 1 St., StammU. 30 cm*	2	6	360
45.40a	*Bäume 1 St., StammU. 20 cm*	8	8	1.280
	Summe Bestand	22.969		86.879

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Versiegelte Fläche (GE Bestand + Neu)	19.450	1	19.450
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Artenreich) Ausgleichsfläche bleibt	1.672	10	16.720
60.50	Kleine Grünfläche (Freifläche GE)	1.242	4	1.948
60.21	Straße (Bestand)	605	1	605
	Summe Planung	22.969		41.742

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41.742
Summe Bestand	86.879
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-45.137

7.2.3.20 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 45.137 Ökopunkten.

7.2.3.21 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) und wird auf Grundlage des Geotechnischen Kurzberichtes vom 02.05.2023 der BauGrund Süd angepasst.

7.2.3.22 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar.

7.2.3.23 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem Gewerbegebiet versiegelte Flächen durch die westliche und östliche Erweiterung des Betriebes "Siloanlagen Achberg GmbH und Co. KG. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes bereits weitgehend versiegelt sind. Daher weisen diese gem. der digitalen Bodenschätzungsdaten auf Grundlage der Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) keine Bodenfunktionen mehr auf. Die Bilanzierung des Schutzgutes Boden bezieht sich somit nur auf die Erweiterung auf dem Flurstück Nr. 1404/8.
- Da der Bestehende Boden im Zuge der Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets durch Aufschüttung verändert wurde (vgl. Geotechnischem Kurzbericht vom 02.05.2023 der BauGrund Süd), wurde die Wertstufe jeweils von 3 auf 2 herabgesetzt. Die Wertstufe liegt damit vor dem Eingriff bei 2, nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0 und bei unversiegelten Flächen bei 2.
- GRZ von 0,94

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 4.865 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Braunerde-, Parabraunerde aus Geschiebemergel	5.176	2-2-2 (2)	8,00	41.408
Summe	**5.176**			**41.408**

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	4.865	0-0-0 (0)	0	0

unversiegelte Flächen	311	2-2-2(2)	8,00	2.484
Summe	**5.176**			**2.484**

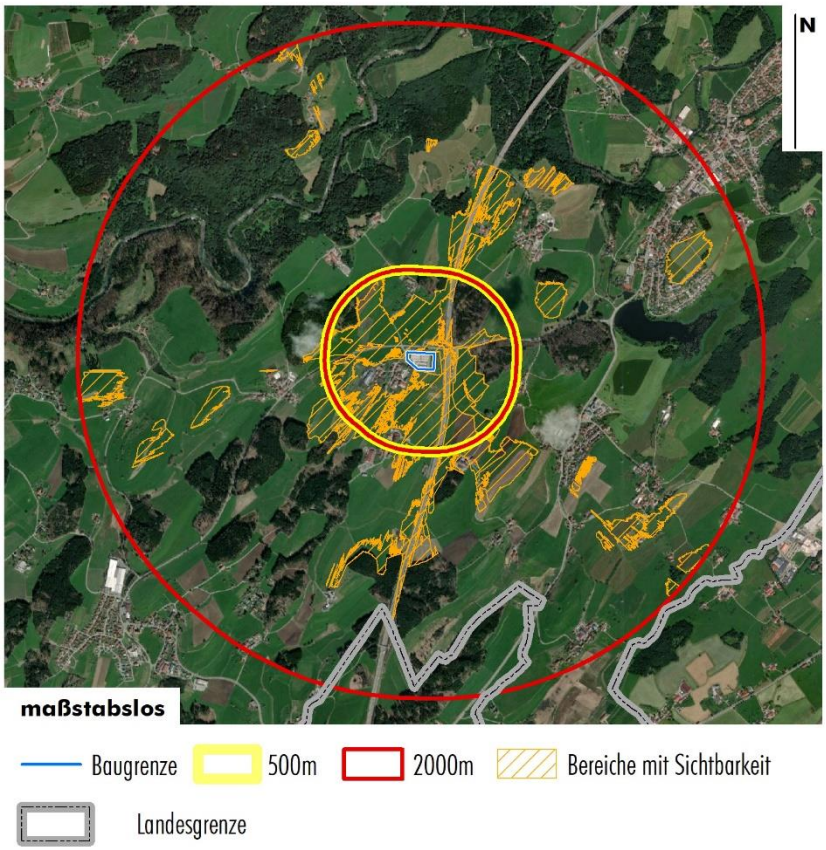
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	2.484
Summe Bestand	41.408
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-38.924

7.2.3.24 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 38.924 Ökopunkten.

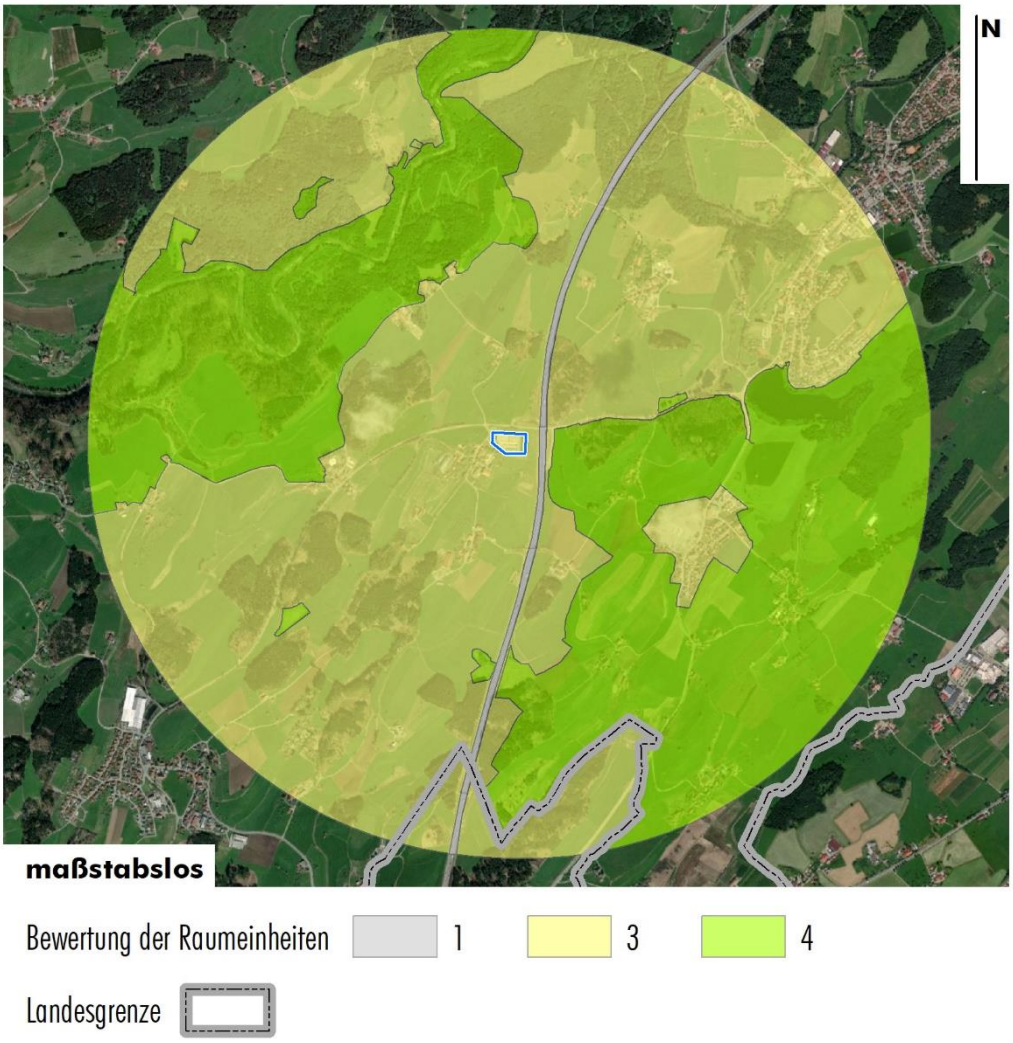
7.2.3.25 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

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

– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 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 drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinste der Raumeinheiten umfasst die Autobahn "A 96" welche von Norden nach Süden verläuft. Bei der zweiten Raumeinheit handelt es sich um Landwirtschaftliche Flächen sowie kleinere bebaute Bereiche. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "3" eingestuft, aufgrund der spärlichen Besiedelung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung. Die dritte Raumeinheit umfasst im Osten das Landschaftsschutzgebiet "Moor und Hügelland südlich Wangen im Allgäu", im Westen das Landschaftsschutzgebiet "Achberg. In Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild wird dieser Bereich mit "4" bewertet da es sich um das Landschaftstypische Hügelland des Voralpenraumes handelt.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich ein zusammenhängendes Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung nahe der "A 96" errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Fassadenbegrünung), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m²]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m²]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
459.811	3	65.1989	4	0,4	0,2	0,1	13.122

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
443.136	3	218.923	4	0,4	0,1	0,1	8.920

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II	21.942

7.2.3.26 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 21.942 Ökopunkten.

7.2.3.27 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

7.2.3.28 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch den Zukauf von Ökopunkten kompensiert.

7.2.3.29 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild ergibt einen Ausgleichsbedarf von 106.003 Ökopunkten.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 45.137
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 38.924

Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 21.942
Ausgleichsbedarf	106.003

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

7.2.4.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des Standortes ist der bereits vorhandene Gewerbebetrieb, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Sowie die gute Verkehrsanbindung.

7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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)

7.2.5.1 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.

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

7.3.1 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):

7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

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

7.3.2 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):

7.3.2.1 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.

Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

7.3.3.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) am nordöstlichen Ortsrand von Baind ausgewiesen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes "Siloanlagen Achberg GmbH & Co. KG" zu schaffen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2,3 ha erstreckt sich dabei über den bereits bestehenden Teil des Gewerbegebietes, einen kleinen Anteil Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland.

7.3.3.2 Das Plangebiet befindet sich südlich der Landstraße "L2374", östlich verläuft die Autobahn "A96". Im Westen des Planänderungsbereiches schließen die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils "Baind" an.

Im Planänderungsbereich wurden die streng geschützten Zauneidechsen vorgefunden sowie Habitatstrukturen, Versteckmöglichkeiten und Nahrungsmöglichkeiten für verschiedene Arten.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensraum zu.

7.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 170 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Baumhecke westlich Hub" (Nr. 1-8324-436-6242). Des Weiteren befindet sich nordwestlich des kartierten Biotops "Feldhecke nördlich von Baindt" (Nr. 1-8324-436-0445) in einer Entfernung von ca.

290 m. Im Osten in einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Moor- und Hügelland südlich Wangen im Allgäu" (Nr. 4.36.023).

Nördlich und westlich in einem Abstand von ca. 1 km befindet sich das FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311). Etwa 1,2 km östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Obere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-342). Hierbei handelt es sich um alpin beeinflusste Flusslandschaften mit hoher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern und angrenzenden naturnahen Hang und Auwäldern, sowie Seen, Weiher und Streuwiesen in extensiv genutzten Niedermoorgebieten. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete nicht zu rechnen. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch den Eingriff in die bestehenden Habitatstrukturen der Zauneidechse.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände abzuwenden, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich (Vergrämung, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzhabitaten).

7.3.3.5 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 106.003 Ökopunkten.

7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung werden die überplanten Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Achberg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 11.07.2022)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 25.02.2022 per WebEx Konferenz (Online) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen zur Geotechnik (mit Bemerkungen zum möglichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Geltungsbereich sowie der Empfehlung zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Privates Ingenieurbüro) sowie zum Boden, Mineralischen Rohstoffen, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz (jeweils ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken), sowie des Landratsamtes Ravensburg zu Erhalt oder Beeinträchtigung der ersten Baumreihe des Streuobstbestandes, Fassadenbegrünung und Forst (Belange werden nicht berührt). Ergänzend zur Stellungnahme wurde im Rahmen des Behördentermis am 25.02.2022 ist die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung aufgrund der Artvorkommen der Zauneidechse zu beachten.
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur "Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Baind" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.01.2023, ergänzt am 24.03.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Geotechnischer Kurzbericht zur "Erweiterung Produktions- und Lagerhalle" der BauGrund Süd weishaupt gruppe Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 02.05.2023 (zum Bodengrund und Analysebericht).

8.1 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.1.2 Die Vorschriften über Materialien für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 2,30 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden bzw. zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler des Ortsteiles "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus zu dem Ortsteil "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (B) geführt.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe

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

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

9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg

Blick aus südöstlicher Richtung auf das Plangebiet

Blick aus östlicher Richtung auf den Erweiterungsbereich innerhalb des Plangebietes

11 Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

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

Achberg, den .....

.....
(T. Walch, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Achberg, den .....

.....
(T. Walch, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baind" Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Achberg, den ....

(T. Walch, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.05.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Florian Krug
Landschaftsplanung	Katharina Plum
Immissionsschutz	Jonathan Beer
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Florian Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.