

Landratsamt Ravensburg, Postfach 1940, 88189 Ravensburg

Gemeinde Achberg
Kirchstraße 9
88147 Achberg

EINGEGANGEN
29. April 2009
BMA ACHBERG

Bau- und Gewerbeamt

- Bauleitplanung -

Ansprechpartner: Andrea Hirlinger

Durchwahl: 0751/85-4134

Telefax: 0751/85-4105

E-mail: Andrea.Hirlinger@Landkreis-Ravensburg.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107
88212 Ravensburg
Zimmer E 211

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr
nachmittags:
Mo. – Mi. 13.30 – 15.30 Uhr
Do. 13.30 – 17.30 Uhr

Aktenzeichen: BLP/1338/08/41-621.41-Gn
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 28.04.2009

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Baind“, Gemeinde Achberg
Durchführung des Genehmigungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Ravensburg - Untere Baurechtsbehörde - trifft folgende

Entscheidung:

Der vom Gemeinderat Achberg am 29.01.2009 beschlossene Bebauungsplan und die nach § 74 Abs. 7 LBO kombiniert beschlossenen örtlichen Bauvorschriften „Baind“ werden gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch unter Auflagen genehmigt.

Auflagen:

Der Umweltbericht vom 29.01.2009 ist zur Begründung zu nehmen.

Die in der Begründung unter Nr. 2.3 als Anlage angeführte schalltechnische Voruntersuchung ist der Begründung beizufügen.

Bitte ergänzen Sie im Plan die Erläuterung für die „EFH“.

Begründung:

Die Gemeinde hat og. Bebauungsplan und die og. örtlichen Bauvorschriften mit den Verfahrensnachweisen vorgelegt. Der Antrag auf Genehmigung ist am 06.02.2009 beim Landratsamt eingegangen.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan und die kombiniert erlassenen örtlichen Bauvorschriften bedürfen daher der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Überprüfung ergab, dass keine Versagungsgründe nach § 6 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Die Erteilung der Genehmigung ist entsprechend der Satzung der Gemeinde über die Form der öffentlichen Bekanntmachung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist außerdem anzugeben, bei welcher Stelle die Satzung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan und die kombiniert erlassenen örtlichen Bauvorschriften sind mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung rechtsverbindlich.

Landratsamt
Ravensburg

Postfach 1940
88189 Ravensburg
Tel.: 07 51/85-0
Fax: 07 51/85-1905

Bankverbindung:
Kreissparkasse
Ravensburg
Konto 48 000 323
(BLZ 650 501 10)

Postbank Stuttgart
Konto 3477-702
(BLZ 600 100 70)

[http://www.
landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de)

Wir bitten, dem Landratsamt umgehend nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften 2 beglaubigte Ausfertigungen der Satzung mit Plan, Textteil und Begründung sowie den Bekanntmachungsnachweis vorzulegen.

Falls Ihnen der Bebauungsplan als PDF- Datei vorliegt und zusätzlich in digitaler Form (Entweder als Grafikformat z.B. TIF, PNG, JPG oder als digitaler Datensatz mit Raumbezug z.B. DXF, SHP), bitten wir Sie, uns diese beiden Datensätze im Rahmen der Kooperationsvereinbarung "DavIS" zur Verfügung zu stellen. Bitte senden sie die Daten an monika.suedbeck-arndt@landkreis-ravensburg.de

Vielen Dank.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Ravensburg, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichem Gruß


Andrea Hirlinger



Anlage
Verfahrensakten

Herr Dr. Aschauer,
die Verfahrensakte
habe ich noch nicht.
Hrg

Satzungen
über den Bebauungsplan
„Baind“ Gewerbegebiet
und die
örtlichen Bauvorschriften
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Baind“ Gewerbegebiet



Der Gemeinderat Achberg hat am 29.01.2009 die Satzungen über den Bebauungsplan „Baind“ Gewerbegebiet und die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baind“ Gewerbegebiet aufgrund folgender Rechtsvorschriften in öffentlicher Sitzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 29.01.2009.

§ 2 - Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 29.01.2009
 - und dem textlichen Teil vom 29.01.2009jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 29.01.2009
 - und dem textlichen Teil vom 29.01.2009.

§ 3- Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten sind bei diesen Bauvorschriften aufgeführt.

§ 4- Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Achberg, den 29.01.2009

Dr. J. Aschauer, Bürgermeister

Ausgefertigt
Achberg, den

Dr. J. Aschauer, Bürgermeister

Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

nach den Forderungen
des BauGB



Projekt : Bebauungsplan „Gewerbegebiet Baid“
 Gemeinde Achberg
 Landkreis Ravensburg

Verfasser : Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)
 Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
 Im Weingarten 16
 88285 Bodnegg
 Tel. 0 7520/29 05 Fax 29 30
 mail@landschaftsarchitekt-hack.de

Datum: 29.1.2009

A Einleitung

1. Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele des Bauleitplans

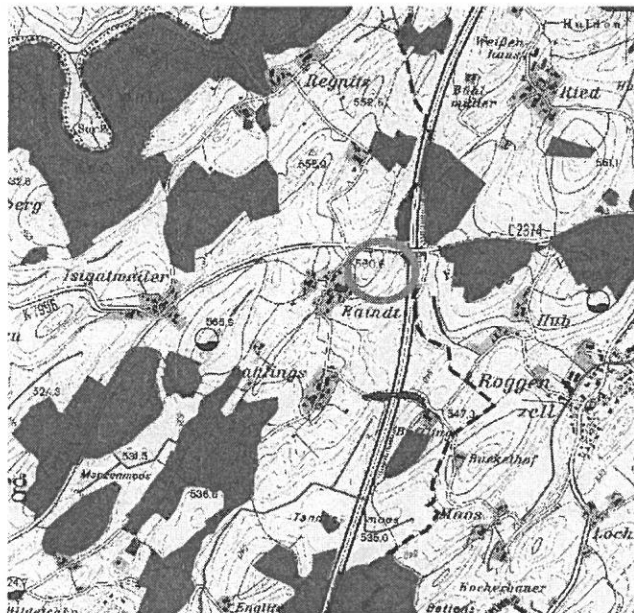
Bebauungsplan	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Baid" durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Achberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung und für die dazu erforderlichen Erschließungsmassnahmen geschaffen. Der Bebauungsplan schließt unmittelbar nordöstlich an den Weiler „Baid“ an. Er versucht eine reine Gewerbenutzung auf die unterschiedliche Formen der Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe im Dorfgebiet planerisch und baurechtlich aufeinander abzustimmen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.
Umweltbericht und Grünordnung	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in diesem Gutachten die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht, sowie die Grünordnung und eine nach § 1a BauGB geforderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt werden.
Umweltbericht und Ökologische Bewertung	Das vorliegende Gutachten stellt in einem nachvollziehbaren Prüfverfahren die Grundlagen für die Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf Natur und Landschaft dar. Es zeigt auf, inwieweit relevante Eingriffe zu unterlassen sind, bzw. die Möglichkeiten einer Minderung des Eingriffes, eines Ausgleiches oder eines Ersatzes bestehen.
Biotopwertermittlungsverfahren	Die Anwendung eines anerkannten Biotopwertermittlungsverfahrens ermöglicht zudem über eine detaillierte und quantifizierbare Darstellung die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft abzuschätzen. Dabei wurde zum Teil auf das Ermittlungsverfahren des Bodenseekreises zurückgegriffen, da dies eine fundierte Bewertung aufgrund eines detaillierten Biotop- bzw. Lebensraumpunktesystems zulässt.
Gesamtabwägung	Dadurch können die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB konkrete Berücksichtigung finden.

- Standort als nahezu einzig günstigsten Standort für eine Gewerbegebiet auf der Gemarkung Achberg aus, andere gewerbliche Standorte sind für eine solche Ansiedlung nicht geeignet und werden aus den Flächennutzungsplan herausgenommen
- Landschaftsplan** Der Landschaftsplan für das Verbandsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell, aus dem Jahr 2004 weist für das Gebiet die bestehende Siedlungsfläche um den Weiler Bind und umgebende Grünlandflächen aus.
- Schutzgut Boden** In der Arbeitskarte zum Schutzgut Boden und Biotope sind Teilflächen des Plangebietes im Nordwest und um Südosten als Boden mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf ausgewiesen. Im Süden sind Moorböden bis in das Bebauungsplangebiet eingezeichnet.



Auszug aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)
Arbeitskarte Schutzgut Boden

- Schutzgut Hydrologie / Wasserschutz** In der Arbeitskarte zum Schutzgut Hydrologie / Wasserschutz für das Bebauungsplangebiet keine Besonderheiten zu beachten.



Auszug aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)
Arbeitskarte Schutzgut Wasserschutz

Natura 2000

Das geplante Baugebiet berührt direkt kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet sind Teilflächen des FFH-Gebietes –Nr. 8324-341 „Moore und Weiher um Achberg“ sowie Teilflächen des Gebietes Nr. 8324_342 „Obere Argen und Seitentäler“. Eine Beeinträchtigung der Teilgebiete durch das geplante Baugebiet kann aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen werden.



Auszug aus der Topographischen Karte mit FFH – Gebietsgrenzen

**Landschafts-
schutzgebiet**

Das geplante Baugebiet berührt direkt kein Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt westlich an der Argen ca. 1km bis 2 km entfernt. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch das geplante Baugebiet kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

**Naturschutzge-
biet / Natur-
denkmal**

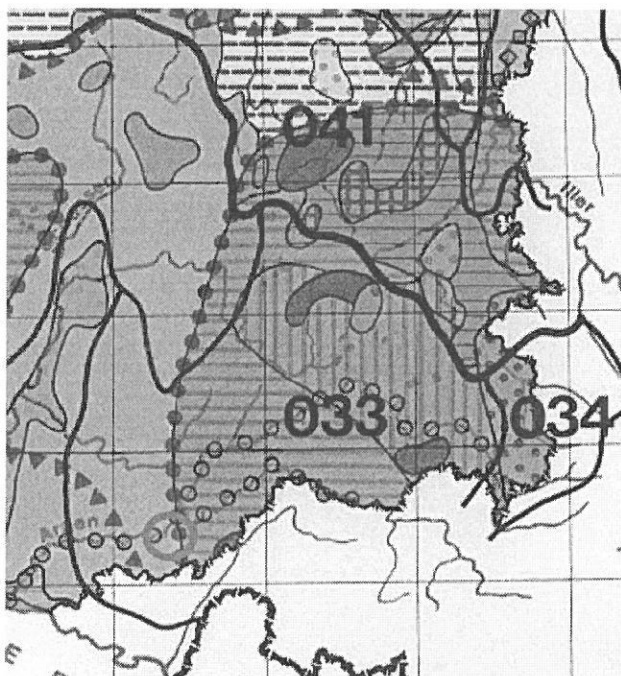
Innerhalb des Plangebiets sind keine Naturschutzgebiete / Naturdenkmal nach dem NatSchG ausgewiesen. Auch im näheren Umkreis des Plangebietes sind keine solchen Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind jeweils ca. 1,5 km entfernt im Westen an der Argen und im Osten am Neuravensburger Weiher zu finden. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch das geplante Baugebiet kann aufgrund der Entfernungen ausgeschlossen werden.

Naturraum des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Groseinheit "Voralpines Hügel- und Moorland (Nr. 03) in der naturräumlichen Haupteinheit „Westallgäuer Hügelland (Einheit Nr. 033) (siehe Ausschnitt aus der naturräumlichen Gliederung und Karte zur Potentiellen natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg). Der Naturraum "Westallgäuer Hügelland" verdankt seine Entstehung den Ablagerungen (Moränen) des Rheingletschers während der letzten Eiszeit. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Westallgäuer Jungmoränenhügelland im Neukirch - Neuravensburger Moor- und Hügelland, in welchem sich die glazialen Formen nach dem Eisrückgang der letzten Eiszeit am besten erhalten haben. Dies hat ein stark welliges Relief zur Folge, mit meist waldbedeckten Hügeln und Kuppen. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum sind die zahlreichen, aus Moränenmaterial und Kies gebildeten Drumlins, welche von Niederungen umgeben sind. Die Senken und Ebenen (= Auen) sind durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst, was häufig zur Anmoor- oder Niedermoorbildung geführt hat.

Potentielle natürliche Vegetation

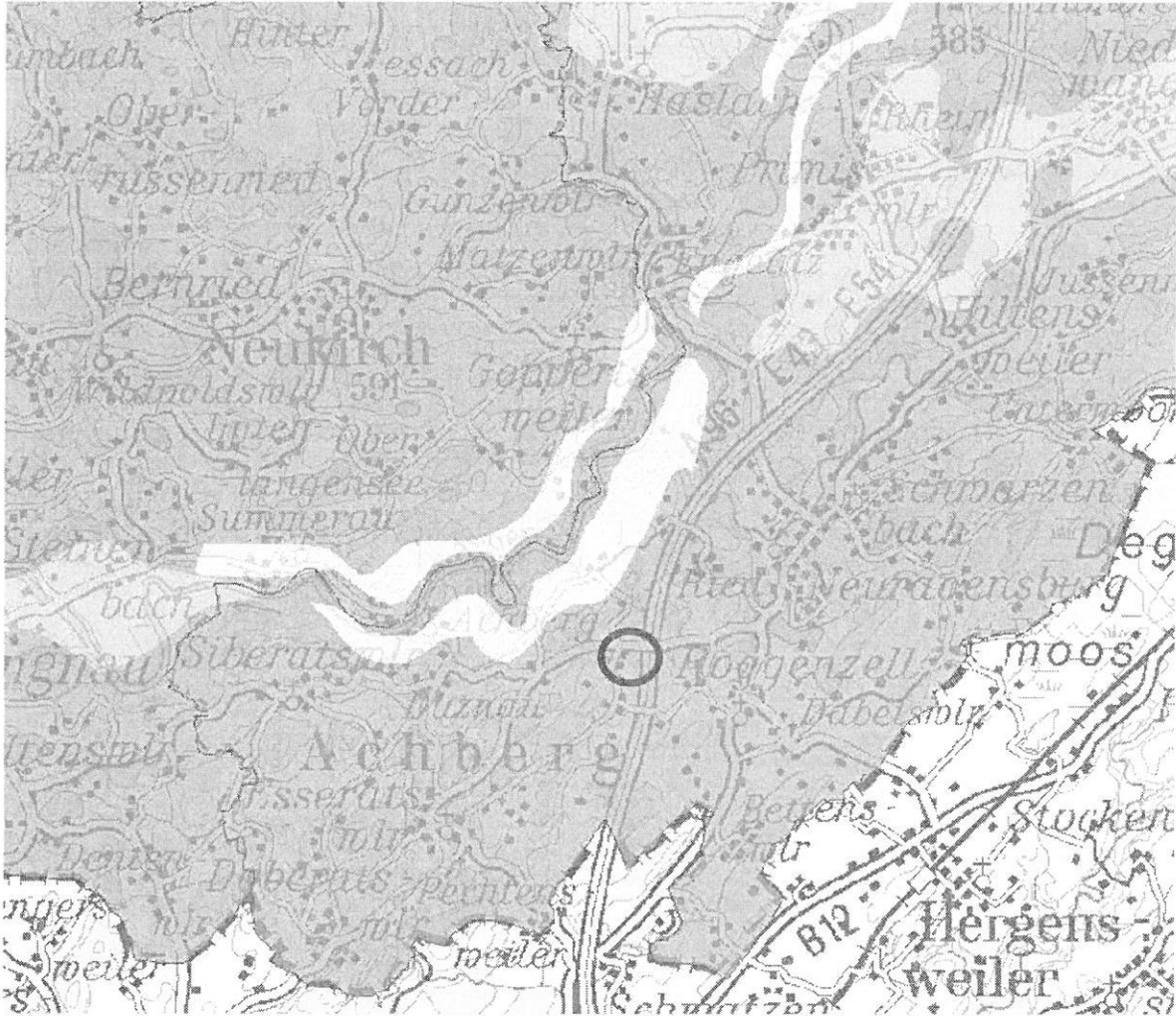
Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man die Vegetation, die sich langfristig einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte. Sie steht damit immer im Gleichgewicht mit ihrem Standort und den dazugehörigen naturräumlichen Gegebenheiten, wie sie sich derzeit darstellen. Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wäre ein reiner Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) in einer Ausprägung wie er in dieser Region v.a. nach Westen hin als Vegetationseinheit weit verbreitet wäre. Nach Osten wird durch das Vorkommen der Tanne (Abies alba) diese Gesellschaft von einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum mit Abies alba), abgelöst. Beide Gesellschaften sind aber in der Region in reiner Ausprägung sehr selten.



Übersichtsplan 2: Naturräumlichen Gliederung und Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (unmaßstäblich)

Grundwasserkarte

Die Grundwasserkarte in der Umgebung des Planungsgebietes zeigt für das Planungsgebiet Quartäre Becken – und Moränen-sedimente (blaugrüne Flächen). Diese Schichten gelten als Grundwassereringleiter. Deutlich entfernt vom Planungsgebiet sind die Flächen mit fluvioglazialen Kiesen und Sanden (hellblaue Flächen), die im Alpenvorland im allgemeinen als Grundwasserleiter dienen.



Ausschnitt aus der Grundwasserkarte von Baden Württemberg

Geologie und Boden

Im Gebiet besteht im Regelfall der tiefere Untergrund aus Grundmöräne. Darüber lagern mehr oder weniger mächtig Niederterrassenschotter aus der würmeiszeitlichen Vereisungsphase. Diese waren nach der letzten Eiszeit der Verwitterung ausgesetzt, weshalb sie eine z.T. tiefgründige Verwitterungsdecke aufweisen. In den Niederungen in der Region ist es häufig zur Bildung von Nieder- und Anmoorböden gekommen (siehe Auszug aus der Moorkarte von Baden-Württemberg), die inzwischen ebenso häufig durch die Ausdrainierung stark mineralisiert sind.

Das Wuchsklima liegt im Klimabezirk mittelmäßig (Wintergetreideklima). Die Hauptwindrichtung ist Westen, entsprechend den überregionalen Gegebenheiten. Die Kaltluftgefährdung ist als mäßig bis stark gefährdet einzuordnen. Lokale Unterschiede des Regionalklimas sind zwischen Drumlins und Toteiskessel, zwischen Bebauung und Umland, sowie Talniederungen und Hochflächen deutlich festzustellen. Eine lokalklimatische Besonderheit ist im Gebiet v.a. in den Senken ausgeprägt. Hier kommt es in wolkenarmen Strahlungs Nächten zur Bildung von Kaltluftseen, die dann die gesamten Senken bedecken.

5. Örtliche Bestandsanalyse und Bewertung der Schutzgüter

Allgemeine Charakteristik des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet schließt sich direkt an den nordöstlichen Ortsrand von BaiKD. Es liegt auf der mittleren Höhenlage zwischen 554 m ü.NN und 526 m ü.NN. Der höchste Punkt ist eine kleiner Drumlinrücken inmitten des Planungsgebietes. Der Drumlin hat eine Ausdehnung von ca. 150 m quer durch das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Kuppe muss zur Herstellung einer ebenen bebaubaren Fläche abgetragen werden. Nach Südosten fällt das Gelände relativ steil in die anschließende Niedermooorsenke ab. Das natürliche Gelände wurde im Zuge der Bau Autobahn A 96 bei der Herstellung der Überführungsdammes der L 2374 über die Autobahn durch großflächige Auffüllungen verändert.

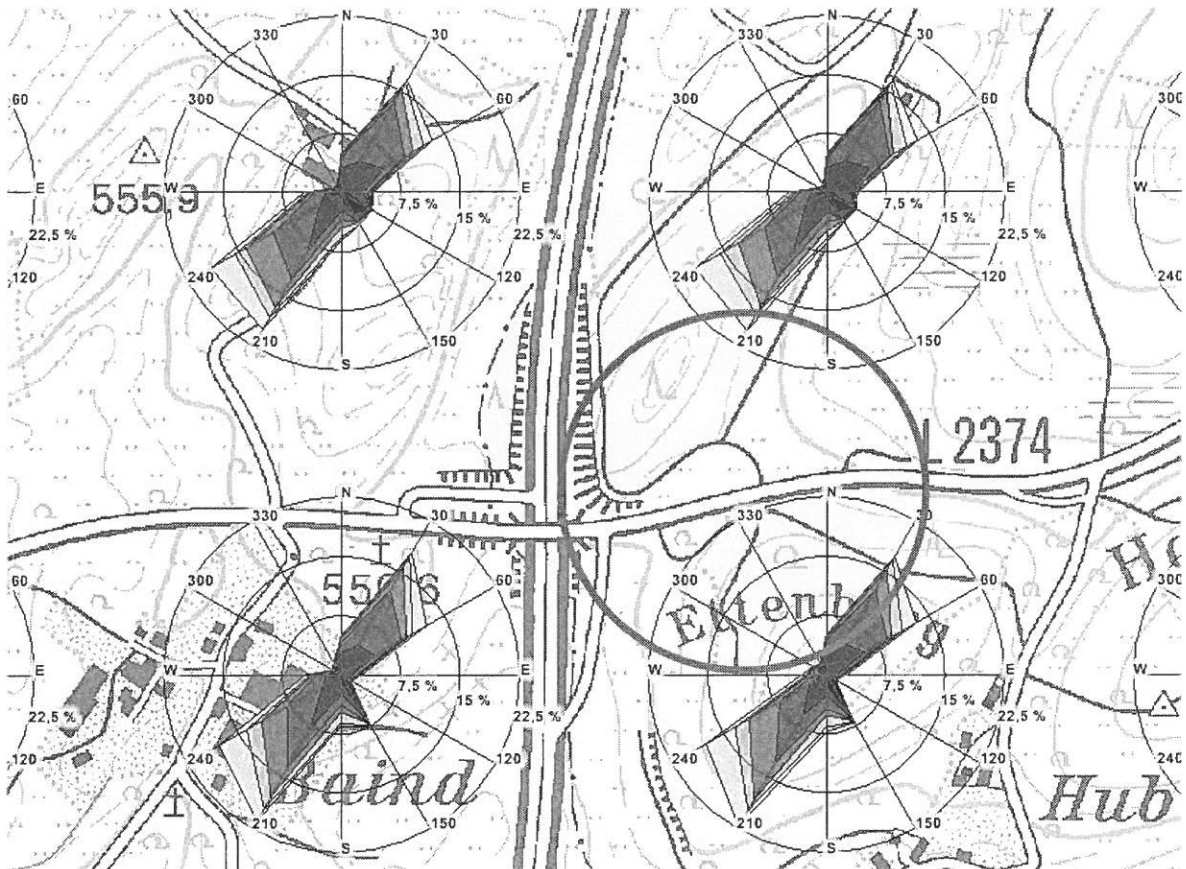


Ausschnitt aus dem Luftbild (unmaßstäblich)

Empfindlichkeit	Eine Teilfläche des Planungsgebietes war in der Vergangenheit Sonderkulturlfläche für den Hopfenanbau.
Bewertung	Durch die geplante Bebauung wird der Boden genauso wie durch die vorhandenen älteren Auffüllungen in der Ausübung seiner ökologischen Funktionen stark beeinträchtigt. Die Hauptbelastungsfaktoren sind die Inanspruchnahme (Bodenverlust, Versiegelung), die Standortveränderungen und die baubetrieblichen Auswirkungen (Verdichten, Umlagern, Überlasten). Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Bedeutung für das Schutzgut Boden/Geologie aufgrund seiner Vorbelastung als gering zu beurteilen.

Schutzgut Hydrologie

Oberflächengewässer	Im Plangebiet ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.
Grundwasser	Aussagen bezüglich des Grundwassers ergeben sich aus dem geologischen Gutachten. Danach lässt sich ein über das gesamte Planungsgebiet aushaltender Grundwasserspiegel aus den Messungen nicht herleiten. Grundwasserzulauf wurde lediglich in einer Schürfgrube am Hangfuß festgestellt, die übrigen Schürfe blieben trocken. Die anstehenden Böden sind aufgrund ihrer überwiegend schluffigen Hauptkomponente als eher wasserstauend und oberflächige Abflüsse erzeugend einzustufen. Diese Abflüsse folgen dem Relief der Drumlinkuppen und sammeln sich in den Tallagen in Gräben und Drainagen an, von wo sie zum Vorfluter abgeleitet werden. Lediglich ein geringer Teil des anfallenden Niederschlagswassers passiert den Verwitterungslehm über Großporen wie z.B. Wurzelröhren oder Wurmgänge und erreicht den Geschiebemergel. Dort kann sich das Wasser vor allem in den Moränenkieslagen ansammeln. Am Hangfuß ausstreichende Kieslagen versorgen beispielsweise im Bereich des Schurfs SG7/08 mit im Aufschluß beobachteten Wassermengen um 0,1 l/s die Talmulde dauerhaft mit Wasser. Durch diesen Wasserzutritt ist in früherer Zeit in der Talmulde der Torfaufwuchs ermöglicht worden. Heute ist der Torf drainiert, wie ein bestehender Kontrollschacht mit einer in rd. 1,8 m Tiefe liegenden, dauernd Wasser führenden Drainage zeigt. Das Drainagewasser wird über ein Rohrsystem nach Süden zum Vorfluter im Rohrmoos abgeleitet. Im Bereich der Geländemulde im Süden außerhalb des Planungsgebietes steht das Grundwasser dauerhaft im Bereich des Niedermoores an. Es wird durch die Sammelleitung entlang der Autobahn abgeleitet. In der Regel handelt es sich um geringe Schichtwasserzutritte aus den nicht-bindigen Sedimenten oberhalb und innerhalb der Grundmoräne. Die Neubildung der anfallenden Wassermenge ist auf unmittelbar angrenzenden, höher liegenden beschränkt. Damit ist in Trockenperioden mit geringen, nach Niederschlagsereignissen mit entsprechend höheren Wassermengen zu rechnen.
Grundwassergefährdung von belasteten Böden	Von den in der Bodenuntersuchung definierten belasteten Böden kann eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden, da unter der Fläche bis in eine Untersuchungstiefe von 5m kein Grundwasser ansteht. Auch hier fließt das versickernde Nieder-



Klimakarte von Baden-Württemberg, Synthetische Windstatistik (Windrosen) für das Plangebiet

Kaltluftgefährdung

Wesentliche Faktoren der klimatischen Regeneration sind die Bildung von Kalt- und Frischluft und deren Fortleitung in Siedlungen. Aufgrund der im Vergleich zu Waldflächen stärkeren nächtlichen Abkühlung in wolkenfreien Nächten, entsteht in windschwachen Strahlungsnächten auf Acker- und Wiesenflächen Kaltluft, die bei entsprechender Hangneigung hangabwärts fließt. Befindet sich unterhalb einer solchen Kaltluftentstehungsfläche ein Siedlungsraum, so profitiert dieser vom Austausch der überwärmten, mit Schadstoffen angereicherten Luft durch kühlere Luftmassen.

Kaltluftproduktion

Das Planungsgebiet ist Teil einer solchen Kaltluftproduktionsfläche. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kommt es zu einem Abfluß der entstandenen Kaltluft in die Niedermoorsenke im Süden. Durch abfließende Kaltluft aus der Umgebung wird sich die lokale abflusslose Senke wieder bei entsprechenden Wetterlagen mit Kaltluft füllen. Die Bodenfrostgefahr wird dadurch deutlich höher sein als in den umgebenden höheren Flächen. Zu einer gewissen Verschärfung dieser Situation hat der Überführungsdamm über die Autobahn der Gemeindeverbindungsstraße Bufflings-Bahlings L 333 beigetragen, der den kleinen Talraum hier abriegelt.

Empfindlichkeit

Gravierende Veränderungen der bestehenden lokalklimatischen Verhältnisse sind durch das geplante Baugebiet und die weiteren Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Bewertung

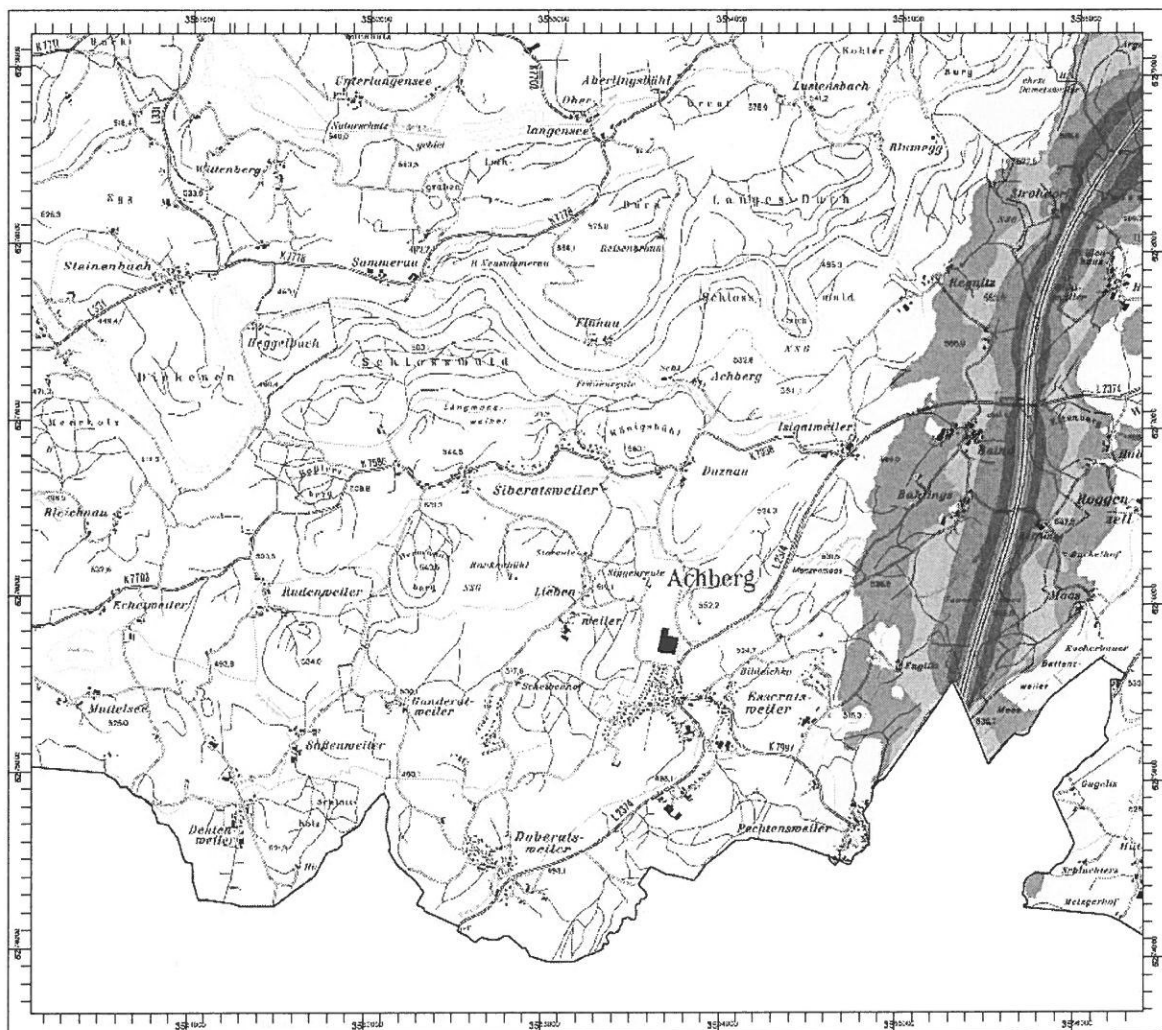
Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Bedeutung für das Schutzgut Klima als gering zu beurteilen.



Keine Auswirkung auf streng geschützte Arten	Streuobstbäume entlang der bisherigen Erschließungsstraße Eine Auswirkung der Planung auf besonders streng geschützte Arten gemäß § 10 Abs.2 Nr. 10 und Nr.11 BNatSchG kann damit sicher ausgeschlossen werden.
Gründland und reale Nutzung	Das Grünland ist aufgrund seiner Nutzung in seiner Artenausstattung eingeschränkt. Pflanzensoziologisch betrachtet ist das Grünland der Ordnung der Fettwiesen, Fettweiden (<i>Arrhenatheretalia</i>) in den Verband der submontanen Glatthaferwiesen (<i>Arrhenatherion elatioris</i>) einzuordnen. Die Wertigkeit dieser Flächen ist aufgrund der artenarmen Zusammensetzung der Pflanzengesellschaft gering.
Ackerflächen	Aufgrund der intensiven Nutzung als Maisacker sind die Flächen weitgehend frei von Unkräutern und sehr artenarm.
Empfindlichkeit	Zur Einstufung der Empfindlichkeit von Pflanzen und Tieren gegenüber Beeinträchtigungen infolge der geplanten Bebauung von Wohnbauland sind verschiedene Faktoren zu beachten. An erster Stelle steht der Verlust von Lebensräumen, weitere Faktoren sind die Veränderung der Standortverhältnisse (z.B. Wasserhaushalt) und die Zerschneidung funktional zusammenhängender Lebensräume.
Gesamtbewertung	Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der verschiedenen intensiven Nutzungen eine geringe Strukturvielfalt und somit eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum sowohl für Flora als auch für Fauna. Infolgedessen sind die zu erwartenden Auswirkungen des Eingriffes auf die Fauna in diesem Lebensraum als mittel bis gering einzuschätzen.

Schutzgut Mensch

Kriterien	Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Bau- gebiet die Auswirkungen von Immissionen sowie Auswirkungen auf die Naherholung von Bedeutung.
Vorbelastung bezüg- lich Verkehrsimmissi- onen	Eine erhebliche Vorbelastung im Plangebiet bezüglich des Verkehrs- lärms stellt die nahe Autobahn A 96 und die Landesstraße L 8374, Umgehungsstraße Baind dar. Die Lärmkarte entlang der A 96 weist für das Planungsgebiet Lärmwerte von 55 dB (A) im Osten bis 75 dB (A) im Westen an der Autobahn auf. Das ganze Planungsgebiet ist bezüglich der Lärmwerte damit erheblich vorgeschädigt.
Veränderungen des Status Quo	Aufgrund der Vorbelastung bringt die Zunahme des Ziel- und Quell- verkehrs durch die geplante Bebauung eine kaum messbare Zunah- me an Lärm und an Luftschadstoffen gegenüber den bisherigen Sta- tus Quo.
Auswirkung auf die Naherholung	Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Ortsrandgebietes insbe- sondere stille Naherholung über Wanderungen / Ausflüge in die freie Landschaft wird durch die geplante Bebauung nicht weiter erkennbar beeinträchtigt.
Bewertung	Die Bewertung für das Schutzgut Mensch ist zusammenfassend ge- sehen gering einzustufen.



Lärmkarte entlang der Bundesfernstraße A 96

6. Maßnahmen der Grünordnung

6.1 Festlegung der allgemeinen Grünordnungsziele

Planerische Konsequenzen Schutzgut Hydrologie

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Dach- bzw. Oberflächenwassers zur Grundwasserneubildung genießt für dieses Schutzgut Priorität. Dies ist über die Anlage einer zentralen naturnahen Retentionsmulde zu erreichen, in der das Wasser in der belebten Oberbodenschicht zurückgehalten wird. Des weiteren sollen möglichst wenige Flächen versiegelt und durchlässige Beläge verwendet werden.

Planerische Konsequenzen Schutzgut Geologie / Boden

Die Versiegelung und Überbauung des Bodens ist nicht ausgleichbar, sie muss so gering wie möglich gehalten werden. Wo technisch und funktional möglich sollte eine Versiegelung vermieden und durchlässige Beläge (z.B. Schotterrasen) verwendet werden. Während der Bauarbeiten ist auf eine fachgerechte Behandlung von Mutterboden gemäss BodSchG §§ 1 und 4 zu achten. Verdichtungen des Untergrundes sind soweit wie möglich zu unterlassen. Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sollten nicht eingesetzt werden, um die Niederschlagsqualität nicht zusätzlich zu belasten.

Planerische Konsequenzen Schutzgut Klima

Um negative Effekte auf das Kleinklima zu vermeiden und zu minimieren, sollten möglichst geringe Flächen versiegelt werden. Des weiteren sollten auch Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden, um eine Erhöhung der Verdunstung, der Zwischenspeicherung und der verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers zu erreichen. Als wirksame Minimierungsmaßnahme dient die Pflanzung von großkronigen Bäumen, welche durch die Beschattung der Beläge eine starke Erhitzung abmildern. Zur Gewährleistung der bodennahen Frischluftzufuhr für die bestehende Siedlungsflächen aus dem höher gelegenen Teilbereichen im Norden und Süden ist die Bepflanzung am nördlichen bzw. südlichen Randbereich locker und durchlässig zu gestalten.

Planerische Konsequenzen Schutzgut Arten und Biotope

Die Vegetation sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Größere Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Prinzipiell soll eine Förderung der Biotopvernetzung von den vorhandenen Gehölzstrukturen ausgehend in die offene Kulturlandschaft über Biotopvernetzungselemente geschaffen werden. Als solche Biotopvernetzungselemente eignen sich möglichst grossflächige extensivierte Wiesenflächen, die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen (Streuobstwiese) sowie lineare und punktuelle standortgerechte Gehölzstrukturen, die auch ausserhalb des Bebauungsplangebiets liegen können. Die Entwicklung eines ökologisch sinnvollen Biotoppotentials im Plangebiet ist durch die vorrangige Verwendung naturreaumtypischer Pflanzen in den öffentlichen Strassenräumen und Privatgärten zu erreichen. Bei der Anlage der Retentionsmulden ist auf eine ökologische Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung (z.B. mit Schilf) zu achten.

6.3 Allgemeine Minimierungsgrundsätze

Wie in § 8 BNatSchG und 1a BauGB formuliert ist „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.“

Schutzgut	Nutzungskonflikt / Beeinträchtigung	Minimierungsmaßnahmen
Geologie / Hydrologie	- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen fließt verstärkt oberirdisch bzw. über die Kanalisation Niederschlagswasser ab. - Störung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Flächenentzug	- Minimierung der Flächenversiegelung - Bei Lagerflächen, Wegen, und Stellplätzen wird eine Verwendung offener Belagsarten angestrebt. - Unbelastetes Niederschlagswasser (Dachwasser) muß primär in der Freifläche zur Versickerung gebracht werden.
Boden	- Zerstörung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Überbauung - Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	- Überbauung von möglichst geringen Flächen - Offenporige, durchlässige Beläge verwenden
Lokalklima	- Überbaute und befestigte Flächen wirken sich negativ auf das Kleinklima aus - Tagsüber Aufheizung von Dächern und Belagsflächen, die gespeicherte Wärme wird nachts nur langsam wieder abgegeben - Entzug von Kaltluftentstehungsflächen	- Begrünung von Fassaden und Dächern - Möglichst weitgehende Überstellung von Belags-, Wege- und sonstigen Verkehrsflächen mit großkronigen Laubbäumen
Arten- und Biotope	- Entzug und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch die Überbauung - Zerschneidung von Lebensräumen	- Förderung der Biotopvernetzung durch Schutz und Neugestaltung entsprechender Strukturen - Aufbau von Pufferfunktionen - Schaffung neuer Lebensräume
Landschaftsbild/ Erholung	Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft durch die weithin sichtbaren Gebäudekörper des Gewerbegebietes	- Begrenzung der Gebäudehöhen - Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung innerhalb des Grundstückes - Sicherung einer landschaftsgerichteten äußeren Eingrünung der Bebauung durch Pflanzgebote

Massnahme 2

Anlage und extensive Nutzung von Überflutungs- und Retentionsflächen als Feuchtwiesenkomplex zur Rückhaltung von unbelasteten Regenwasser

Festsetzungen zur Anlage

Bei der Bepflanzung müssen nachfolgende Kriterien berücksichtigt werden:

- strukturreiche abwechslungsreiche Bepflanzung
- flache Randböschungen, max. Neigung 1:3
- standortgerechte Bepflanzung mit Gehölzen, Stauden und Gräserarten wechselfeuchter und feuchter Flächen
- Arten entsprechend Artenliste 4
- strukturreiche Bepflanzung
- Regionaler Herkunftsnachweis für die Pflanzen
- Pflanzgut mindestens 2xv, 60-100 cm hoch

Massnahme 3

Gestaltung einer naturnahen Feldhecke zur Eingrünung des Baugebietes

Ziel

Gehölzbestand aus standortgerechten, einheimischen Feldgehölzen mittleren Standorts, vorwiegend mit Schlehen - Heckenrosen (Pruno-Ligustretum)

Festsetzungen zur Anlage

- Arten entsprechend Artenliste, v.a. Dornensträucher wie Heckenrose, Schlehe, Kreuzdorn
- lineare Heckenstruktur unterschiedlich breit
- strukturreiche Pflanzung, zum Teil aufgelockert, zum Teil dichter
- durchschnittlich ca. 1 Strauch pro 1,5m²
- Pflanzgut mindestens 2 x v, 60-100cm hoch
- Abwechselnd breite, dichte Reihenpflanzung
- Regionaler Herkunftsnachweis

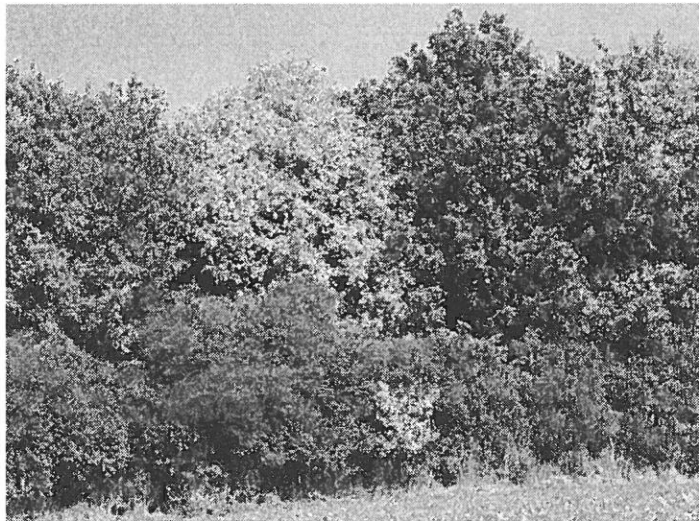


Bild naturnaher Waldmantel mit Sträuchern

B Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Erläuterungen zur Methodik der Wertermittlungen für die Schutzgüter

Biotopwertermittlungs-
verfahren

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen der Eingriffsplanung soll für das Schutzgut Boden entsprechend der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltministeriums von Baden-Württemberg, für die restlichen Schutzgüter auf der Grundlage des Bewertungssystems des Bodenseekreises und des Landkreises Ravensburg erfolgen.

Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild / Erholung fließen über die vorangegangene Bestandsanalyse und Darstellung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich über das Biotopwertermittlungsverfahren mit in die Bewertung ein. Die Wertigkeit eines Biotops gibt immer auch Auskunft über seine natürlichen Grundlagen. Die meisten Biotope dienen mehreren Schutzgütern, so ist z. B. eine Feldhecke sowohl Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aber auch ein wichtiges Element für das Landschaftsbild und die Erholung. Deshalb werden die vorgenannten Schutzgüter – außer dem Schutzgut Boden - mit in die Biotopwertermittlung mit eingebunden.

2. Biotopwertermittlungsverfahren

2.1 Einleitung

Biotopwertermittlungs-
verfahren

Das zugrundeliegende Wertverfahren ordnet jedem Biotop- bzw. Nutzungstyp in Abhängigkeit seines Entwicklungsgrades, Struktur- und Artenvielfalt, seiner Seltenheit, Empfindlichkeit sowie seiner Entwicklungstendenz eine bestimmte Punktzahl (Wertpunkte) zu. Der Biotopwert wird als Anteil des maximal erreichbaren Gesamtwertes (=100 %) ausgedrückt.

Durch das Heranziehen von verschiedenen Bewertungskriterien wird nach diesem Verfahren eine recht genaue Berechnung eines Biotopwertes ermöglicht. Zwar geben die Zahlen lediglich einen ungefähren Anhalt für den Wert eines Lebensraumes, ermöglichen aber eine nachvollziehbare und vergleichbare Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung. Die Anwendung des Verfahrens ermöglicht somit über den Biotopwert die relative Bewertung verschiedener Biotoptypen zueinander. In Abhängigkeit von der jeweiligen Flächengröße der Biotope lassen sich daraus Flächenwerte für ein vorgegebenes Gebiet ableiten und dem erwarteten Zustand nach Durchführung der Planung gegenüberstellen.

Aus dem ermittelten Defizit kann dann der Kompensationsbedarf abgelesen werden, der sich wiederum als Differenz der Flächenwerte vor und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Durch Umrechnung der Werte lässt sich demzufolge auch für jede betroffene Fläche ein Faktor ermitteln, der das erforderliche Verhältnis zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche wiedergibt. Falls gegenüber dem angewandten Biotopwertverfahren, insbesondere bei den verwendeten Biotopwertfaktoren einige Änderungen notwendig waren, werden diese Änderungen aber jeweils ausführlich begründet.

2.4 Defizitberechnung

Defizit Für das Planungsgebiet errechnet sich so ein Defizit im Biotopwert von 1613 Wertpunkten bzw. eine Wertminderung von ca. 21,88 %.

Defizitberechnung	Biotopwert	in Prozent
Bestand vor Baumaßnahme	7.373,01	100,00
Gebiet nach Baumaßnahme (ohne Maßnahmen)	5.759,67	78,12
Defizit	1.613,34	21,88

Tabelle 3: Defizitberechnung nach der Biotopwertermittlung

2.5 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet

Maßnahmen Das verbleibende Defizit kann durch sogenannte Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet als Zuschlag auf die private Grünfläche ausgeglichen werden. In der Bewertungstabelle zur Planung wurde diese Flächen mit 21 Wertpunkten bewertet.

Bewertung Für die Anlage einer Streuobstwiese wurde ein Zuschlag von 9 Wertpunkten gegeben, sodass die Flächen insgesamt bei 30 Wertpunkten erhalten, in Anlehnung an die Bewertung der Streuobstreihe im Bestand.
Die Anlage eines naturnahen Feuchtgebietskomplexes und einer naturnahen Feldhecke wurde mit einem Zuschlag von 11 Wertpunkten versehen, da sie gegenüber den anderen Massnahmen geringfügig auf dichter vertikaler Strukturen (Gehölze / Röhrichte) ökologisch höher eingestuft werden.
Die extensive Grünlandnutzung als großflächige Massnahme ohne entsprechende vertikale Strukturen wurde nur mit einem Zuschlag von 6 Wertpunkten versehen.
Die Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstammbäumen wurde entsprechend der Streuobstanlage mit einem Zuschlag von 9 Wertpunkten und einer fiktiven Fläche von 50 m² Stück pro Baum bewertet.

Ergebnis Das Defizit durch die geplante Baumaßnahme kann durch solche Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet insgesamt um 1631 Biotopwertpunkte verringert werden.

Minimierungs-/Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb)	Zuschlag	Fläche in ar	Biotopwert
Anlage einer naturnahen Streuobstwiese (M1)	9	98,00	882,00
Anlage eines naturnahen Feuchtgebietskomplexes (M2)	11	18,00	198,00
Anlage einer naturnahen Feldhecke (120x5 / 240x3) (M3)	11	12,20	134,20
Extensive Grünlandnutzung / Moorwiese (M4)	6	63,50	381,00
Durchgrünung mit Hochstammbäumen (8St a 0,5ar) (M5)	9	4,00	36,00
Summe		195,70	1.631,20

Tabelle 4: Darstellung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

C Zusätzliche Angaben

1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

In einer ersten Anhörungsrunde mit den beteiligten Behörden wurden die Umweltbelange mit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen festgelegt und weiteren Untersuchungen unterzogen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in einer Eingriffsanalyse dargestellt, inwieweit relevante Eingriffe zu unterlassen sind, bzw. die Möglichkeit einer Minderung des Eingriffs oder eines Ausgleiches besteht.

Die Anwendung eines anerkannten Biotopwertermittlungsverfahren und die Berechnung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden ermöglichte über eine detaillierte und quantifizierte Darstellung die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft abzuschätzen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Angaben, wie z. B. die verkehrliche Vorbelastung und Neubelastung beruhen sich auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in diesem Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Der § 4c BauGB verpflichtet die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen. Diese neue Aufgabe resultiert aus der Umsetzung der neuen europäischen Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Die im Zuge der Minimierung und des Ausgleichs erforderlichen Maßnahmen sind auf vollständige Durchführung zu prüfen. Die weiteren Überwachungsmaßnahmen dienen zur Kontrolle und zur Sicherung der Dauerhaftigkeit der angewandten Maßnahmen.

3. Allgemein verständliche kurze Zusammenfassung

Eine Versiegelung und Überbauung des Bodens ist nicht ausgleichbar. Sie muss daher so gering wie möglich gehalten werden. Die Vegetation sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Größere Grünflächen sind naturnah zu gestalten, und mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die randlichen Bereiche sind zur Einbindung in die Umgebung sensibel zu gestalten, und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Eingrünung v.a. der Neubaugebiete ist durch die Anlage einer naturnahen Bachaue geplant. Zur Durchgrünung des Baugebietes sollen entlang der Erschließungstrassen 8 Hochstamm-bäume gepflanzt werden. Prinzipiell soll eine Förderung der Biotopvernetzung durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen erreicht werden.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen durch die geplante Anlage sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss, sowie eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Hinsichtlich des Funktionsverlustes von Wasser und Boden, wird ausgehend von der Intensität des Eingriffs eine ausführliche Bestandsanalyse erstellt. Diese führt zu konkreten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. Hochstamm - Obstbaumarten

Bisterfelder Renette	Apfel	Schöner von Boskoop	Apfel
Bohnapfel	Apfel	Josef Musch	Apfel
Schweikheimer	Apfel	Jacob Fischer	Apfel
Transparent aus Croncels	Apfel	Zabergäurennette	Apfel
Jonathan	Apfel	Allgäuer Gravensteiner	Apfel
Maunzenapfel	Apfel	Ontario	Apfel
Jakob Lebel	Apfel	Teuringer Winterrambour	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel	Danziger Kant	Apfel
Klarapfel	Apfel	Allgäuer Calville	Apfel
Salemer Klosterapfel	Apfel	Cox Orange	Apfel
Krügers Dickstiel	Apfel	Französische Renette	Apfel
Goldparmäne	Apfel	Glockenapfel	Apfel
Gewürzluiken	Apfel	Ravensburger	Apfel
Lederäpfel	Apfel	Wintertafelapfel	Apfel
Welschisner	Apfel	Grüner Stettiner	Apfel
Gold-Renette	Apfel	Landsberger Renette	Apfel
Kickacher	Apfel	Roter Trierer Weinapfel	Apfel
Olgaäpfel	Apfel	Cullon Renette	Apfel
Weinapfel	Apfel	Goldrenette von Blenheim	Apfel
Goldprinz	Apfel		
Schweizer Wasserbirne	Birne	Firkenbirne	Birne
Luxemburger Mostbirne	Birne	Weitfelderbirn	Birne
Williams Christ	Birne	Alexander Lukas	Birne
Conference	Birne	Frühe Wilderbirn	Birne
Graubirne	Birne	Graue Jagdbirne	Birne
Deutsche Hauszwetschge	Zwetschge	Bühler Zwetschge	Zwetschge

Sowie alle standortgerechten, regionaltypischen Arten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden.

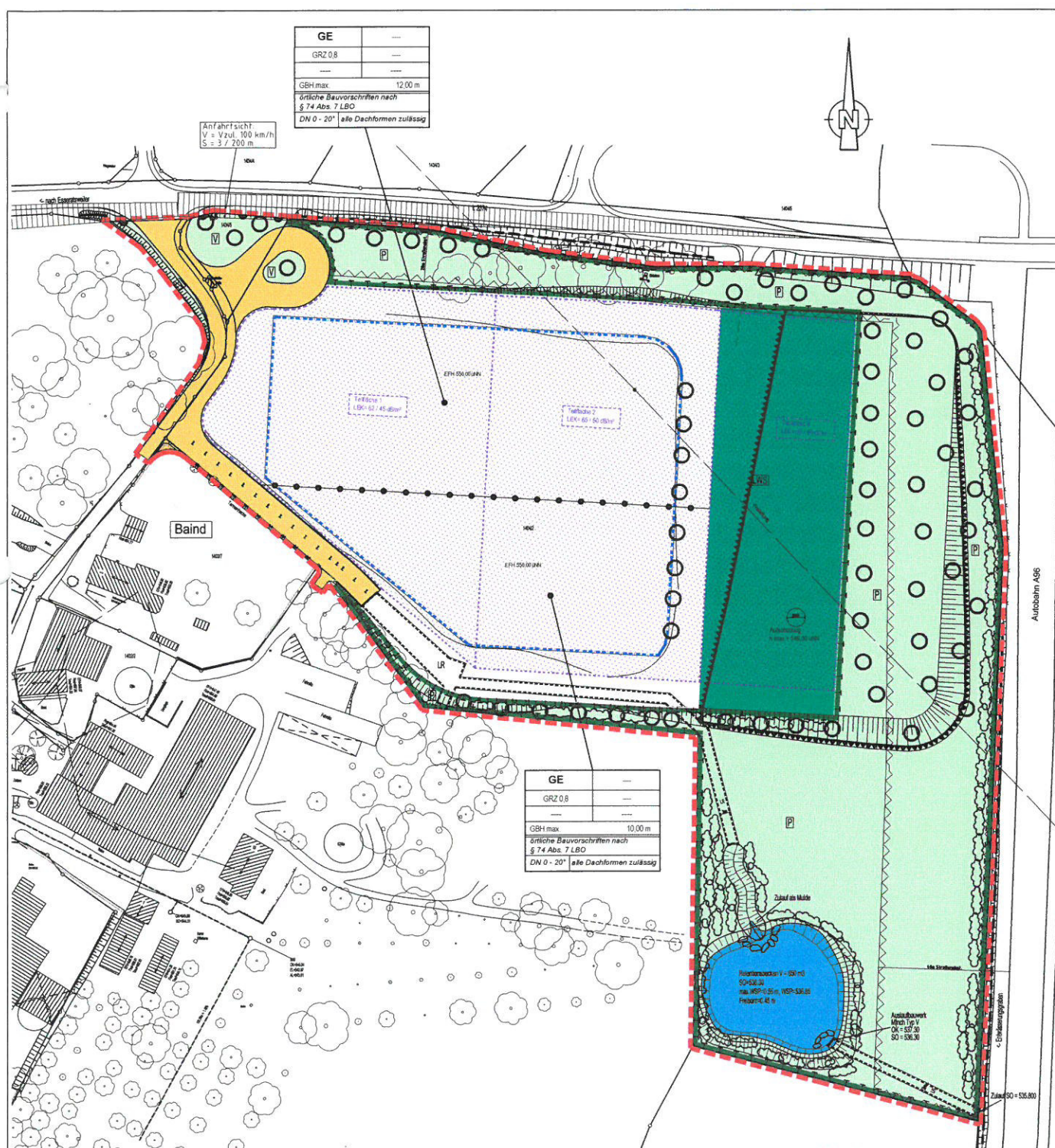
Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders „Feuerbrand“-empfindlich gelten.



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO

"Baind" Gewerbegebiet



Gemeinde Achberg
Kreis Ravensburg

B E G R Ü N D U N G vom 29.01.2009 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Baid“

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.10990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zum Satzungsbeschluss vom 29.01.2009 dargestellt. Er umfasst eine Teilfläche von Flurstück 1404/2, das Flurstück 1434/5 und die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der L2374 und Baid, Flurstück 1428/1. Das Plangebiet liegt somit im Nordosten von Baid, zwischen der Ortszufahrt mit der Gemeindestraße, der Landesstraße L2374 und der Bundesautobahn A96. Es hat eine Größe von ca. 3,24 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für das öffentliche Interesse erforderlich ist. Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Baid“ wird wie folgt dargestellt:

In Achberg besteht der Bedarf an einer mindestens 2 ha großen Gewerbefläche, die einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnet, seinen am derzeitigen Standort zu kleinen Betrieb weiter zu entwickeln. Die Gemeinde Achberg sieht es als öffentliches Interesse an, diesem Betrieb eine entsprechende Entwicklungsfläche zu erschließen und die Firma damit in Achberg zu halten. Dadurch entstehen ebenfalls im öffentlichen Interesse weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Achberger Bevölkerung.

Momentan ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Gemeinde Achberg nur noch eine rd. 1 ha. große Gewerbefläche nördlich von Essersweiler ausgewiesen. Für diese Fläche signalisiert der Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft, weil er den Grund zur Erweiterung der benachbart ansässigen Firma Lindauer Dornier vorhält.

Nach eingehender Prüfung der räumlichen Verhältnisse innerhalb des Gemeindegebiets hinsichtlich möglicher Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Faktoren

- Verkehrserschließung
- Einfügung in die Siedlungsstruktur
- Einfügung in den Naturraum
- Tragfähigkeit des Untergrunds

fiel die Auswahl auf das Gebiet bei Baid. Die wesentlichen Gesichtspunkte dieser Prüfung sind in der Folge unter Punkt 1.4.2 dargelegt.

Der Eigentümer des betreffenden Geländes zeigt Bereitschaft, an die Gemeinde zu verkaufen. Somit steht nun ein Grundstück zur Verfügung, das aufgrund seiner Lage zur Landesstraße L2374 mit weiterem Anschluss an die Bundesstraße B18 bei Neuravensburg und die Autobahn A96 bei Weissensberg verkehrsgünstig liegt und für eine gewerbliche Nutzung geeignet und attraktiv ist.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Erschließung neuer Gewerbeflächen zur Sicherung des örtlichen Gewerbes.

- Anbindung des Gewerbegebiets an einen bestehenden Weiler zur Vermeidung von neu gebildeten Gewerbekomplexen in freier Landschaft.
- Verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die L2374 ohne Beeinträchtigung anderer Ortslagen.
- Abschnittsweise Realisierung entsprechend dem Bedarf.
- Eingrünung zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft.

Das Plangebiet liegt vollständig im Außenbereich und grenzt im Südwesten an den Weiler Baid an. Für diesen Weiler ist ein weiterer Aufstellungsbeschluss zur Beplanung des Innenbereichs eines Dorfgebiets gefasst worden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, zur Ermittlung von Umfang und Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und zu den möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird der Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt.

1.4 Einfügung in die örtlichen und überörtlichen Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Regionalplan ist Achberg als Gemeinde mit angemessener Eigenentwicklung dargestellt. Der überplante Bereich befindet sich außerhalb regionaler Grünzüge.

Der als Anlage 1 beiliegende Planausschnitt des Regionalplans 1996 zeigt, dass der regionale Grünzug nördlich der Landesstraße L2374 beginnt.

Achberg erscheint im Vergleich zu anderen Gemeinden in der Umgebung mit einem relativ geringen Anteil an Gewerbeflächen ausgestattet, sowohl auf die Gemarkungsfläche als auch auf die Bevölkerungszahl bezogen. Daher wird eine Vergrößerung der Gewerbeflächen in Achberg als durchaus vertretbar angesehen.

Die Interkommunalen Gewerbegebiete in Amtzell (Bestand, Entfernung rd. 13 km) und Kisslegg-Waltershofen (Planung, Entfernung rd. 25 km) sind für die aus Achberg auspendelnden Arbeitnehmer mit dem öffentlichen Personennahverkehr nur erschwert erreichbar. Die genannten Entfernungen sind für Auszubildende nur schwer mit eigenen Fahrzeugen zu bewältigen. Auch um hier wohnortnahe erreichbare Arbeits- und Ausbildungsstellen anbieten zu können, ist die Einrichtung weiterer Gewerbeflächen anzustreben.

1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gelände ist in der seit dem 02.09.2005 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Amtzell und Achberg als landwirtschaftlicher Außenbereich aufgenommen. Bei der Verwaltungsgemeinschaft wird beantragt, das Plangebiet bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche mit aufzunehmen.

Im Antrag zum Änderungsverfahren wird die Alternativenprüfung möglicher Standorte dargestellt, wobei geeignete Flächen zur Innenentwicklung nicht vorhanden sind. Die Alternativenprüfung ist wie folgt zusammenzufassen:

Für die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist eine verkehrliche Erschließung für Lastkraftverkehr und Sondertransporte nur über die Landesstraße mit An- und Abfahrt über Neuravensburg-Roggenzell zur B18 und weiter zur A96 sinnvoll. Die Kreisstraße K7997 ist mit den engen und kurvigen Ortsdurchfahrten von Pechtensweiler und Esseratsweiler eher ungeeignet für die Aufnahme weiteren LKW-Verkehrs und für lange Schwertransporte sicher nicht geeignet.

Die Kreisstraße K7996 nach Siberatsweiler liegt genauso wie das Gelände nördlich der Landesstraße zwischen Isigatweiler und Gemeindegrenze an der A96 im regionalen Grünzug, der von vornherein die flächige Ansiedlung von Gewerbe ausschließt.

Entlang der Landesstraße kommen nur relativ ebene Flächen mit günstigem Baugrund und einer Mindestgröße von 3 Hektar als Standort in Betracht. Solche Flächen finden sich mit rd. 10 ha Größe nördlich von Doberatsweiler östlich der Landesstraße, wo gut tragfähiger Moränenuntergrund ohne nennenswerte Grundwasserführung ansteht. Hier kann sowohl von vor Emissionen schützenden Siedlungsabständen als auch von einer gut machbaren Erschließung mit Strom und Gas, Wasser und Abwasser ausgegangen werden. Ansonsten ist die Talebene zwischen Esseratsweiler und

Doberatsweiler wegen des dort anstehenden, bei Belastung mit anhaltenden Verformungen reagierenden Seetons nicht zur Ansiedlung von Gewerbetrieben geeignet.

Nördlich von Esseratsweiler finden sich bis auf das Manzenmoos, das aus Naturschutz- und Bodenbelangen (Moorboden) heraus ungeeignet ist, keine ausreichend großen und ebenen Flächen. Erst auf Höhe Baid kann südlich der Landesstraße wieder ein rd. 3 ha großes Gelände gefunden werden, das allerdings aufgrund der Nähe zur Ortschaft Einschränkungen bei den Emissionen erfordert.

Somit verbleiben nach dieser Gemarkungsanalyse unter den Gesichtspunkten Verkehr und Bodeneignung die beiden Flächen nördlich Doberatsweiler und bei Baid als Alternativen, die unter den Aspekten der Einbindung in die Landschaft und Siedlungsstruktur weiter zu bewerten sind.

In Doberatsweiler ist neben der zu erwartenden vermehrten Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt von Esseratsweiler auf der Landesstraße L2374 eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der freien Talau zwischen Esseratsweiler und Doberatsweiler zu erwarten. Der Ostrand von Doberatsweiler ist mit drei im Zuge der Vereinödung um das Jahr 1850 dorthin ausgesiedelten Hofstellen ein Beispiel für Kulturlandschaft. Eine nördlich an diese Siedlungsstruktur anschließende, bzw. in die Struktur hineingreifende Gewerbeaufsiedlung ist aus diesem Grund als schwer wiegender Eingriff zu bewerten.

Beim Weiler Baid kann ohne Zweifel festgestellt werden, dass der Autobahnbau der Landschaft eine Vorbelastung aufgeprägt hat. Die Kulturlandschaft ist hier durch die Böschungsanschnitte und Lärmemission der Autobahntrasse nachteilig verändert. Eine zusätzliche Siedlungsfläche in Form des Gewerbegebietes im Winkel zwischen der Autobahn und der Landesstraße erscheint angesichts dieser Vorbelastung vertretbar.

Der Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan liegt mit Eintragung der beiden betrachteten Alternativen als Anlage 2 bei.

2. Planinhalt

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L2374, östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Baid und westlich der Autobahn A96. nach Süden wird es durch die Talebene „Röhrenmoos“ begrenzt. Topographisch ist das Gelände im Westen eine auf rd. 550 m üNN gelegene Verebnung, in der Mitte ein rd. 4 m über die Verebnung aufragender, Hügel und vom Hügel nach Osten und Süden ein etwa 16 m hoher Abhang, der dann zur Talebene Röhrenmoos überleitet.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt mit Grünland im Westen und auf der Hügelkuppe sowie Maisacker im Abhang östlich der Hügelkuppe bis hin zur Autobahn.

In diesem Acker sind im Zuge des Autobahnbaus Auffüllarbeiten vorgenommen worden.

Im Norden begrenzt eine Reihe von Streuobstbäumen, in denen ein Bildstock steht. Der Entwurf der Liste der Kulturdenkmale vom September 1978 verzeichnet für Baid einen Bildstock auf Flurstück 1432/3. Auf diesem Flurstück steht und stand jedoch nie ein Bildstock. Weiter ergibt die Befragung von Zeitzeugen, dass in Baid nur ein Bildstock existiert, so dass von einer Vertauschung der Flurstücksnummern auszugehen ist.

2.2 Gliederung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 4,31 ha.

Gliederung der Fläche:

Gewerbegebiet (GE)	1,41 ha	32,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,20 ha	4,6 %
Landwirtschaftliche Fläche	0,55 ha	12,8 %
Verkehrsgrünfläche	0,01 ha	0,2 %
Private Grünfläche (Ausgleich)	2,14 ha	49,7 %
Gesamt	4,31 ha	100 %

2.3 Städtebauliches Konzept

Verkehrsanbindung

Die Gewerbefläche entwickelt sich von der Gemeindeverbindungsstraße im Westen und einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Süden. Im Nordwesten des Gebietes wird eine Buswendeschleife eingeplant, über welche die bisher nicht mögliche Anfahrt des Schulbusverkehrs zur Grundschule Achberg an den Weiler Baidn realisiert werden soll.

Geländeausformung

Dabei wird zunächst die Geländehöhe auf 550 müNN festgelegt und die Hügelkuppe somit abgetragen. Östlich dieser Abtragsfläche und somit auch östlich des im Plan eingetragenen Bauquartiers soll das anfallende Aushubmaterial im Hanggelände zur Autobahn hin wieder abgelagert werden, wobei das Ablagerungsniveau etwa auf 546 müNN liegt. Somit kann das anfallende Aushubmaterial weitgehend wieder in der Fläche verbracht werden. Die nach derzeitigen Massenberechnungen rd. 5000 m³ überschüssigen Erdmassen können zur weiteren Geländemodellierung dieser an sich ebenen Fläche herangezogen werden.

Der westliche Teil dieser Auffüllfläche ist in obiger Flächenbilanz als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und nach den Erkenntnissen einer durchgeführten Bodenuntersuchung von tragfähiger Beschaffenheit. Dieser Flächenteil wird der Gemeinde derzeit vom Grundeigentümer nicht zum Kauf angeboten, weil er die Fläche nach Abschluss der Auffüllarbeiten landwirtschaftlich als Wiese nutzen will. Möglicherweise erhält die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt für diese Fläche ein Kaufangebot, so dass sie dann in Verbindung mit einer Planänderung als Erweiterung des Gewerbegebiets dienen könnte. Die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche erscheint unter diesen Voraussetzungen städtebauliche erforderlich. Auf dieser Fläche sind Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB zulässig, in der Durchführung jedoch unwahrscheinlich.

Aufsiedlung und innere Erschließung

Dem Flächenbedarf der anzusiedelnden Firma entsprechend, soll zunächst der nördliche Bereich des dargestellten Bauquartiers besiedelt werden. Darauf folgt der südliche Bereich.

Falls das Gelände von mehreren Investoren aufgesiedelt wird, ist im Zuge einer Planänderung der zur Erschließung erforderliche Straßenraum mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die restlichen Flächen zwischen Gewerbefläche und Landesstraße im Norden und der Ostrand der oben dargestellten Auffüllfläche soll als private Grünfläche ausgewiesen werden und den Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft dienen.

Lärmschutz

Die der Begründung beigelegte schalltechnische Voruntersuchung zur Begrenzung der Geräuschemissionen der Gewerbeflächen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 belegt, dass die bestehende und in Zukunft in Baidn denkbare Bebauung nicht in Konflikt mit dem geplanten Gewerbegebiet steht.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen und soll einer reinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für die übrigen Nutzungen gemäß § 8(2) Nr. 2 bis Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke besteht an dieser Stelle im Gemeindegebiet von Achberg kein Bedarf. Auch für die gemäß § 8 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zuzulassenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ist kein Bedarf erkennbar, weswegen auch diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und aufgrund des ohnehin knappen Angebots an Gewerbeflächen in Achberg wird beim Maß der baulichen Nutzung eine möglichst dichte Bebauung der Gewerbeflächen angestrebt. Mit einer GRZ von 0,8 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der in der BauNVO angegebenen Obergrenze. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 12 m im nördlichen Abschnitt und mit 10 m im südlichen Abschnitt festgesetzt. Damit soll dem Bedarf an Hallen mit entsprechendem Lagervolumen und Montagemöglichkeiten nachgekommen werden. Andererseits bestehen in Baidn landwirtschaftliche Gebäude mit Höhen zwischen 8 m und 9 m, so dass die festgesetzten Gebäudehöhen mit der in Baidn angrenzenden Bebauung als verträglich bewertet werden können.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhenbegrenzung ist das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet ausreichend bestimmt.

2.5 Erschließung

2.5.1 Straßenanschluss

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von der L2374 nach Baind, welche von derzeit 5,0 m Breite auf 8,0 m verbreitert werden soll. Am Beginn des Weilers Baind erschließt eine nach Osten weiterführende Stichstraße sowohl das Gewerbegebiet, als auch das Anwesen Baind 3 (Flst. 1403/7) und die Hofstelle Baind 15. Bei diesen beiden Anwesen ist im Zuge der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans „Dorfmischgebiet Baind“ die Ausweisung weiterer Bauquartiere (Baind 3) sowie die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude zu mischgebietsverträglichen Gewerbebezwecken (Baind 15) vorgesehen.

2.5.2 Wasserversorgung

Trinkwasser wird über das Netz des Zweckverbands Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung ist teilweise sichergestellt über die öffentliche Wasserversorgung mit Durchmesser DN 100 mm. Die restlich erforderliche Löschwassermenge im Gewerbegebiet wird im Zuge der Errichtung der einzelnen Gebäude über Löschwasserzisternen abgedeckt.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungssystematik ist in eindeutiger und verbindlicher Weise wie folgt geregelt:

Das aus den Gewerbegrundstücken anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu bauenden Zuleitungssammler in den bestehenden Kanal südöstlich des Anwesens Baind 15 eingeleitet und über die Abwasserpumpstation Baind in den Schmutzwassersammler von Essersweiler nach Doberatsweiler eingeleitet und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.

Das auf den Straßen, Dach und Hofflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal separat abgeleitet und über die Retentionsfläche im Süden des Plangebietes zum Teil zur Versickerung gebracht, bei stärkeren Niederschlägen gepuffert und dosiert zur Vorflut abgeleitet. Die Gemeinde Achberg übernimmt über einen Nutzungsvertrag für das Retentionsbecken die Verpflichtung zur technischen Instandhaltung, zur Pflege der Fläche und zur Verkehrssicherung.

2.5.4 Stromversorgung

Netzbetreiber und Grundversorger mit elektrischer Energie ist die Stadtwerke Lindau (Bodensee) GmbH & Co. KG.

Die über das Plangebiet verlaufende Freileitung der EnBW soll im Zuge der Erschließung als im Bereich der privaten Verkehrsflächen zu verlegendes Erdkabel umgebaut werden.

3. Baugrund

Von der Ingenieurgesellschaft Dr. Ebel, Bad Wurzach-Arnach wurde in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister der Gemeinde Achberg, Diplomgeologe Dr. rer. nat. Johannes Aschauer, ein geotechnisches Gutachten AZ 080307 vom 23.04.2008 erstellt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Im überplanten Gebiet steht gut tragfähiger Untergrund aus Grundmoräne in Tiefen zwischen 0,6 m und 2,5 m an. In dieser Schicht können die Gebäudefundamente ohne weitere Maßnahmen gegründet werden.

Der darüber anstehende Verwitterungslehm ist mäßig gut tragfähig und erfordert entweder Fundamentvertiefungen bis in den darunter anstehenden Moränenuntergrund oder Flächengründungen auf einem Bodenersatzkörper.

In der überplanten Fläche ist kein Grundwasser festgestellt worden. Die anfallenden Niederschläge fließen dem Relief folgend zum großen Teil oberflächlich ab und sickern zum weitaus geringeren Teil durch die Verwitterungsdecke in kiesige Lagen der Grundmoräne ein. Aus diesen Kieslagen tritt das Wasser dann wieder am östlichen Hangfuß aus, wird über Drainagen erfasst und zum Vorfluter abgeleitet.

Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des Verwitterungslehms sind für Untergeschosse Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenfeuchte (Bauwerksabdichtung) erforderlich.

4. Umweltbericht mit Grünordnung

Das Büro Rochus Hack aus Bodnegg hat die erforderliche Grünordnungsplanung erstellt und die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Bestandteil der Begründung der Begründung bei.

Im Umweltbereich mit Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichskonzept sind die Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dargestellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange dadurch korrekte Berücksichtigung finden.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die auf einer Bestandsbewertung und Bewertung des Eingriffs resultierenden Ausgleichsmaßnahmen (Abarbeitung nach § 1 a BauGB) wurden in ein Ausgleichskonzept mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

5. Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

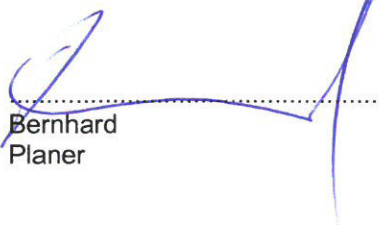
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten

Die überschlägigen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen sind wie folgt zusammenzustellen:

Grunderwerb:	415.000 €
Verkehrerschließung:	176.000 €
Abwasserbeseitigung:	124.000 €
Wasserversorgung:	70.000 €
Ausgleichsmaßnahmen:	20.000 €

Grünkraut – Gullen, 29.01.2009



Bernhard
Planer

Achberg, 29.01.2009



Dr. Aschauer
Bürgermeister

**Gemeinde Achberg
Kreis Ravensburg**

Bebauungsplan " Baid" Gewerbegebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 29.01.2009

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I., S. 3316)

2. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 25.03.2002, geändert am 21.06.2005
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

**§ 8 (1) 1 BauGB i.V.m.
§ 1 (6) 1 u.(9) BauNVO**

1.1 GE - Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

- a) Zulässig ist § 8 (2) Ziff. 1 BauNVO.
Einzelhandel ist nach §1(5) BauNVO nicht zulässig.
- b) In Verbindung mit § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt,
dass § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
wird und daher nicht zugelassen ist.

- c) Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der unten angegebenen Tabelle der schalltechnischen Voruntersuchung der Fa. Tecum GmbH unter Pkt. 8.2 angegebenen Werte nach DIN 45 691, weder Tagsüber (6 – 22 Uhr) noch Nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten (§1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO).

Teilfläche des Gewebegebietes	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags (06 – 22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
1	62	45
2	65	50
3	65	55

- d) Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die im Abschnitt Nr. 5 Gleichung (6) der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006) für die Beurteilungspegel festgelegte Bedingung erfüllt wird.
Diese Beurteilungspegel sind entsprechend der DIN nach TA Lärm zu berechnen.
- e) Auf der im Lageplan gekennzeichneten Teilfläche 1 sind wegen der geringen Entfernung zu den vorh. oder möglichen Wohngebäuden nur Gewerbebetriebe zugelassen, deren Luftschadstoffemissionen, insbesondere Gerüche, das Wohnen im Sinne von §6 BauNVO nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1
und § 16-21a

BauGB
BauNVO

- 2.1 Siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone) vom 29.01.2009

2.2 Gebäudehöhen

§ 9(2)

BauGB

Die Höhe des Gebäudes wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Gebäudehöhe (GBH) bestimmt. Bei Dachneigungen bis zu 20° bezieht sich die max. Gebäudehöhe auf den First.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1) 2

BauGB

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan, i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

§ 23(1,3 u. 5) BauNVO

- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Gebäude i. S. v. § 2 (2) LBO sowie Lagerflächen nicht zugelassen.

4.	Flächen von der Bebauung freizuhalten	9(1) 10	BauGB
4.1	Die im Lageplan eingetragenen Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind Sichtschutzflächen und sind von Sichthindernissen jeder Art ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. Soweit hochstämmige Bäume gepflanzt werden, muss der Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante ansetzen.		
4.2	Der im Lageplan entlang der A 96 und der L 2374 eingetragene 40m bzw. 20m breite Anbauverbotsstreifen ist von der Bebauung freizuhalten. Das Aufstellen und Anbringen von Anlagen der Außenwerbung ist nicht zulässig		
5.	Nebenanlagen	§ 14(1)	BauNVO
5.1	Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) zugelassen werden.	§ 14(2)	BauNVO
6.	Sonstige Flächen		
6.1	Private Grünflächen Ausgleichsfläche sowie extensive Wiesennutzung. Siehe zeichnerischen Teil (Lageplan) vom 29.01.2009. Die Bepflanzung hat gem. der beiliegenden Pflanzliste zu erfolgen.	§ 9(1)15	BauGB
6.2	Landwirtschaftliche Fläche Die landwirtschaftliche Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Vorhaben nach §35(1)1 BauGB sind auf der Fläche zulässig.	§9(1)18a	BauGB
6.3	Verkehrsgrün Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) als Straßenbegleitgrün Siehe Lageplan	§ 9(1)11	BauGB
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20	BauGB
7.1	Maßnahmen auf nicht überbaubaren Flächen Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Fremdländische Gehölze und nicht standortgerechte Nadelgehölze sind unzulässig.	§ 9(1)25a	BauGB
7.2	Strauch- und Baumpflanzung 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.
Zulässig sind Arten entsprechend Artenliste 3. Die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist bindend, die Pflanzorte der Sträucher und Bäume werden durch Planeintrag dargestellt.

- | | | | |
|---|--|-----------------|--------------|
| 7.3 | Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Die Stellplätze sind in einem wasser-durchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengitterstein oder Pflastersteine mit offenen Fugen). | § 9(1)20 | BauGB |
| 7.4 Anlage einer natürlich gestalteten Retentionsmulde
Bei der Anlage der Retentionsmulde ist auf eine natürliche Ausformung und Ausgestaltung zu achten. | | | |
| 8. | Leitungsrecht
Das Leitungsrecht ist zu Gunsten eines Ver- oder Entsorgungsträger ausgewiesen (Schmutz- und Regenwasserleitung). | § 9(1)21 | BauGB |
| 9. | Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan)
vom 29.01.2009 | § 9(7) | BauGB |

B) HINWEISE

1. Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Kanalisationsplanes der Gemeinde Achberg. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Abwasser wird als reines Schmutzwasser abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Sammelkläranlage Lindau zugeführt.

2. Regenwasser

-Privat-

Regenwasser (Dach- und Oberflächenwasser) sowie Frischwasser (Grundwasser) darf nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen (Dächer, Vordach, Terrasse, Nebenanlagen, usw.) ist an dem hierfür vorgesehenen Anschluss der Gemeinde zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an die Oberflächenwasserableitung zu gewährleisten. Ansonsten wird empfohlen das Untergeschoss als sogenannte "wasserdichte Wanne" auszuführen. Bei Notwendigkeit einer Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der Oberflächenwasserableitung zuzuführen. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen ausgeführt werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.). Eine Herbizidanwendung im Bereich der Wasserablaufflächen ist nicht gestattet.

Drainagen

Drainagen sind zulässig, wenn

1. kein Grundwasser abgesenkt wird
2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Grund-, Tag-, und Quellwasser

Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich geringe verunreinigte Grund-, Tag-, und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

3. Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen, die alternativen Materialien aufzuführen:
Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

4. Retentionsbecken

Lage und Ausführung gem. Planung des Ing. Büros Zimmernann und Meixner

5. Höhenaufnahmen - Höhengsystem

Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Gebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluss an die Erschließungsstrasse beizufügen. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

6. Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, sowie Versorgungstreifen für Kabelverlegungen usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Strassen und Wege geduldet werden.

7. Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine Versorgungsleitung. Veränderungen an der bestehenden Leitungsführung aufgrund von baulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen. Die Eintragung im Plan gewährleistet nicht die tatsächliche Lage oder den tatsächlichen Bestand.

8. Bepflanzungsvorschläge

Siehe Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet. Bei allen privaten Pflanzungen sind die Abstände gem. Baden-Württembergischen Nachbarrecht einzuhalten.

9. Bepflanzungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen aufzeigt.

10. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

11. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

12. Bodengutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Bebaubarkeit eine Baugrunduntersuchung zu erstellen ist.

13. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

14. Immissionen

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der in Ziff. 1.1 c) festgelegten Emissionskontingente im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen.

Planfertiger

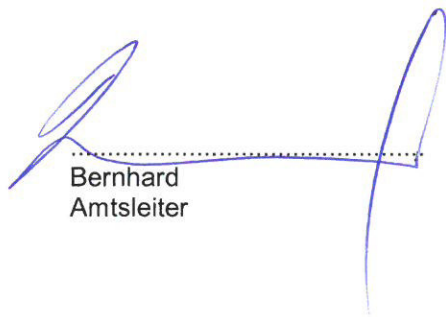
Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut - Gullen
eMail: technisches.amt@gvv-gullen.de
eMail: hermann.bernhard@gvv-gullen.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Für den Grünordnungsplan:

Freier Landschaftsarchitekt
ROCHUS HACK
Im Weingarten 16
88285 Bodnegg
Fon 07520 - 2905

Aufgestellt vom Planer:
Grünkraut - Gullen, 29.01.2009



Bernhard
Amtsleiter

Gebilligt vom Gemeinderat:
Achberg, 29.01.2009



Dr. Aschauer
Bürgermeister

Genehmigt
mit Erlaß Nr. 4 -621.
vom 28. APR. 2009
Landratsamt Ravensburg



Anhang Pflanzliste für den Außenbereich und Ortsrandlagen

Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet vom 29.01.2009

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.
Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen.

Artenliste 1: Einheimische, standortgerechte Großbäume

Mindestpflanzgröße Hochstämme Stammumfang 14/16 3xv

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Esche	Fraxinus	excelsior
Stieleiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvaticus
Winterlinde	Tilia	cordata
Sommerlinde	Tilia	platyphyllos

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl.

Artenliste 2: Einheimische, standortgerechte Kleinbäume

Feldahorn	Acer	campestre
Hainbuche	Carpinus	betulus
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Salweide	Salix	caprea

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl.

Artenliste 3: Einheimische, standortgerechte Sträucher

Straucharten für das flächenhafte Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenliste insbesondere für Sicht- und Lärmschutzbepflanzung.

Mindestpflanzgröße für Heister 150/200 cm, Sträucher 60/100 cm Höhe.

Masholder	Cornus	mas
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Feldrose	Rosa	arvensis
Hundsrose	Rosa	canina
Hechtrose	Rosa	glauca
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeinder Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana

Artenliste 4: Heckenpflanzen

Pflanzempfehlung zur Verwendung in Hausgärten neben den in den Artenlisten 1 und 2 angegebenen Gehölzen, sowie als freiwachsende oder geschnittene Hecken.

Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Holunder	Sambucus	alle
Johannisbeere	Ribes	alle
Pfaffenhütchen	Euonymus	alle
Schlehe	Prunus	spinosa
Schneeball	Viburnum	Lantana/opulus

Artenliste 5: Rank- und Kletterpflanzen

Auswahlliste für Rank- und Kletterpflanzen an Gebäudefassaden mittels Rankgerüste bzw. Spanndrähte.

Waldrebe	Clematis	alle Sorten
Geißblatt	Lonicera	alle Sorten
Brombeere	Rubus	fruticosus
Himbeere	Rubus	idaeus

**Gemeinde Achberg
Kreis Ravensburg**

**Begründung der örtlichen Bauvorschriften "Baind" Gewerbegebiet
vom 29.01.2009**

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nur, im für die städtebauliche Gesamtgestalt unerlässlichen Umfang getroffen worden.

Zu Ziff. 1 – 1.2

In diesen Abschnitten sind die gestalterischen Anforderungen an die Gebäude geregelt. Sie sichern die Bauweise und Bauform ohne die Architektur unmittelbar einzuschränken.
Sie sollen der gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild dienen.

Zu Ziff. 1.3

Außerhalb des Gewerbegrundstücks stehende Webeanlagen stören die im Grünordnungsplan vorgesehene Einbindung in die Landschaft erheblich und werden daher nicht zugelassen.

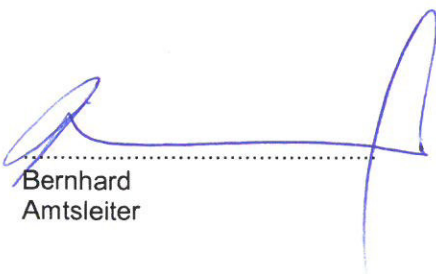
Zu Ziff. 2

Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation soll unbelastetes Regenwasser der Retentionsfläche und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt und die öffentliche Kanalisation entlastet werden.

ZU Ziff. 3

Einfriedigungen können auch als Hecken entsprechend der Pflanzliste ausgeführt werden.

Aufgestellt vom Planer:
Grünkraut - Gullen, 29.01.2009



Bernhard
Amtsleiter

Gebilligt vom Gemeinderat:
Achberg, 29.01.2009



Dr. Aschauer
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan "Baind" Gewerbegebiet vom 29.01.2009

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 Abs. 7 LBO kombiniert mit dem Bebauungsplan erlassen. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
2. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

A) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- | | | | |
|-----------|--|-----------------|------------|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | § 74(1)1 | LBO |
| 1.1. | Außenwandflächen sind mit einer unauffälligen Farbe zu gestalten. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien dürfen nicht verwendet werden. Sämtliche Holzteile sind grundsätzlich in natürlichen, gedeckten Farbtönen zu halten. | | |
| 1.2 | Dachgestaltung von Gebäuden | | |
| | Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan) vom 29.01.2009. | | |
| | Dachneigung siehe Zeichnerischer Teil vom 29.01.2009 | | |
| 1.3 | Werbeanlagen | § 74(1)2 | LBO |
| | Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen. Beleuchtete Werbeanlagen sind mit 5m ² je Wandfläche pro Gebäude zulässig. Nicht Beleuchtete Werbeanlagen dürfen am Gebäude in beliebiger Größe angebracht werden. Frei stehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf max. 7m begrenzt | | |

und sind nur innerhalb des Baugrundstückes zugelassen.

Unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechselndem
oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben.

Auf die Lichtrichtlinie von 1993 wird verwiesen.

- | | | | |
|-----------|---|-----------------|------------|
| 2. | Regenwasserrückführung
Unbelastetes Regenwasser von den versiegelten Flächen
(Dächer, Vordach, Terrasse, Nebenanlagen,
usw.) ist über den öffentlichen Regenwasserkanal in die
Retentionsmulde im Süden des Baugebietes einzuleiten. | § 74(3)2 | LBO |
|-----------|---|-----------------|------------|

- | | | | |
|-----------|---|----------------|------------|
| 3. | Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Maschendrahtgeflechte bis zu einer Höhe
von 2,0 m zulässig. | § 74(3) | LBO |
|-----------|---|----------------|------------|

- | | | | |
|-----------|-----------------------------|-----------------|------------|
| 4. | Ordnungswidrigkeiten | § 75(3)2 | LBO |
|-----------|-----------------------------|-----------------|------------|

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO
handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund
von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
zuwiderhandelt, in dem er

1. entgegen Ziff. A) 1
gegen die äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen verstößt
2. entgegen Ziff. A)2
das Oberflächenwasser nicht in die öffentl. Regenwasserkanalisation
einleitet.
3. entgegen Ziff. A3
die Einfriedigungen in anderer Art und Weise anbringt.

5. Hinweise

Brandschutz

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

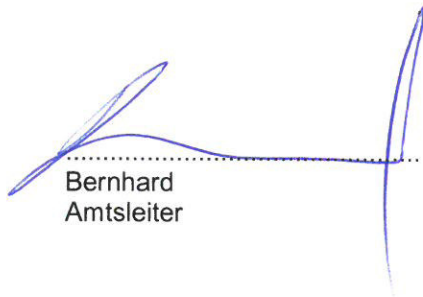
1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr
(VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 33 Landesbauordnung

Planfertiger

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut - Gullen
eMail: technisches.amt@gvv-gullen.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Aufgestellt vom Planer:
Grünkraut - Gullen, 29.01.2009



Bernhard
Amtsleiter

Gebilligt vom Gemeinderat:
Achberg, 29.01.2009



Dr. Aschauer
Bürgermeister