SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung

Gemeinde Achberg
1. Erweiterung des Bebauungsplanes
"Esseratsweiler Süd – West"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 01.12.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.09.2025 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 27.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Umweltbericht, § 1a BauGB

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Ausgleich für das Vorhaben soll auf Flst. Nr. 124/8, Gem. Achberg eine Fettwise extensiviert und mit Streuobstbäumen bepflanzt werden. Gemäß Bilanzierung soll eine Aufwertung um 10 Ökopunkte/m² erfolgen. Dies ist aus unserer Sicht unrealistisch. Es handelt sich um eine aktuell recht intensiv bewirtschaftete Fläche, die großteils von Intensivgrünland umgeben ist. Insbesondere in den Randbereichen ist daher weiterhin mit erheblichen Nährstoffeinträgen zu rechnen. In einem 5-m Pufferstreifen zum angrenzenden Intensivgrünland ist deswegen eine Aufwertung von 3 Ökopunkte/m² durch die Extensivierung möglich (von 8 ÖP auf 11 Ökopunkte). Auf der übrigen Fläche wird eine Aufwertung um 4 Ökopunkte/m² als realistisch betrachtet, weil es durch die Obstbaumpflanzungen zu einer Beschattung von Teilbereichen kommt und dies zu einer Reduktion der erwarteten Artenvielfalt führt. Insge-

samt kann also innerhalb des 5-m Pufferstreifens eine Aufwertung von 8 Ökopunkte auf 15 Ökopunkte erfolgen und in der restlichen Fläche von 8 Ökopunkte auf 16 Ökopunkte.

Die Bilanzierung ist entsprechend zu ergänzen.

Die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist nachvollziehbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen.

Wie in dieser ausgeführt, soll der Ausgleich auf Fl.-Nr. 124/8 (Gemarkung Achberg) durch Schaffung von Streuobstflächen erbracht werden. Die angenommene Wertigkeit in der Planung mit 18 Ökopunkten/m² erfolgt durch die Extensivierung des Grünlands und dessen Anreicherung mit mindestens 26 Arten durch eine Mahdgutübertragung oder der alternativen Verwendung von autochthonen Saatgutmischungen. Dies ist im Ausgleichskonzept verbindlich festgelegt (siehe Ziffer 3.2). Gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" (Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln; Stand 16.04.2015) kann bei einem Artenreichtum von 26 Arten eine Wertigkeit von 14 Ökopunkten/m² für das Grünland angenommen werden. Daher wird an dieser Bewertung festgehalten. Zum Grünland kommen die zu pflanzenden Obsthochstämme hinzu, welche gemäß gemeinsamem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) mit einer Aufwertung von 4 Ökopunkten/m² auf mittelwertigen Biotoptypen honoriert werden. In Summe kommt die Gesamtaufwertung von 10 Ökopunkten/m² auf die finale Wertigkeit der Ausgleichsfläche von 18 Ökopunkten/m² zustande. Um dem Grünland genug Licht zur Verfügung zu stellen, wurde als Abstand zwischen den Reihen und den einzelnen Obstbäumen innerhalb einer Reihe 12 m festgelegt. Streuobstflächen haben gewöhnlich einen Baum- und Reihenabstand von 10 m und weisen bei extensiver Nutzung dennoch ausgesprochen artenreiche Grünlandbestände auf. Als überregional bedeutsames Beispiel hierfür sind die Streuobstbestände auf der Schwäbischen Alb zu nennen. Der gewählte Abstand von 12 m sorgt also für hinreichend gute Lichtverhältnisse, um bei konsequenter Einhaltung der festgelegten extensiven Nutzung die angestrebte Artenvielfalt erreichen zu können.

Die Gemeinde teilt jedoch die Bedenken zu den Randbereichen, welche weiterhin an intensiv genutztes Grünland angrenzen. Hier wird dem Vorschlag der Behörde gefolgt und in einem 5 m-Pufferstreifen eine Aufwertung von lediglich 3 Ökopunkten/m² angenommen (zzgl. Streuobstbäume dann insgesamt 15 Ökopunkte/m²). Die Bilanzierung wird entsprechend korrigiert und die Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahme angepasst.

Dass die Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild nachvollziehbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Im Entwurf des Bebauungsplans wird eine Ausgleichsfläche-/-maßnahmen auf Flst.Nr. 124/8, Gemarkung Achberg dem Eingriffsgrundstück nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet (vgl. Ziff. 3, S. 11 Textteil).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wie die Gemeinde die geplante Ausgleichsfläche auf Flst.Nr. 124/8, Gemarkung Achberg bereitstellt. Bei Flächen im Eigentum Dritter ist eine rechtliche Sicherung durch eine städtebauliche Vereinbarung mit einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde ins Grundbuch einzutragen.

Vor Satzungsbeschluss muss zumindest eine entsprechende Eintragungsbewilligung vorliegen. Bei Flächen im Eigentum der Gemeinde ist eine Selbstverpflichtungserklärung ausreichend.

Es wird gebeten, die Verfügungs- oder Nutzungsbefugnis des o. g. Flurstückes zu Gunsten der Gemeinde zur ausschließlichen Nutzung als Ausgleichsfläche in der Begründung darzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 3 geht aus Sicht der Gemeinde bereits eindeutig hervor, dass es sich um eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB von Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (daher "extern") handelt. Ziffer 3.3 enthält dabei die eindeutige Zuordnung des Teilbereiches der Ausgleichsfläche, welche dem gegenständlichen Ausgleichsbedarf zugeordnet wird. Insofern ist diesbezüglich vollumfängliche Übereinstimmung mit den Inhalten des § 9 Abs. 1a BauGB gegeben. Eine vertragliche Regelung im Sinne von § 11 BauGB ist nicht vorgesehen und wird daher auch nicht erwähnt.

Dass die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB nicht als Sicherung der Ausgleichsmaßnahme verstanden werden kann, ist der Gemeinde bewusst. Daher erfolgt eine rechtlich bindende Sicherung stets über eine Grunddienstbarkeit. Dies erfolgt rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

Stellungnahme:

Hinweise

Die bestehenden Gehölze nördlich des Plangebiets sind möglichst zu erhalten.

Die Festsetzungen zum Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen (BP Esseratsweiler Süd-West vom 23.07.2015) innerhalb des bestehenden Baugebiets wurden überwiegend noch nicht umgesetzt. Die Gemeinde wird um entsprechende Prüfung und um weitere Umsetzung gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gehölze nördlich des Plangebietes sind vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen und bleiben daher erhalten.

Die Gemeinde wird der Anmerkung zum im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Esseratsweiler Süd-West vom 23.07.2015 festgesetzten Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen nachgehen und dafür Sorge tragen, dass diese vollumfänglich umgesetzt werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

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).

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf insgesamt 50.171 Ökopunkte. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches erbracht. Als Maßnahme ist die Extensivierung von Grünland und die Schaffung von Streuobstwiesen vorgesehen.

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):

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 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.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

- Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand. Bauliche Nutzungsstrukturen kommen nicht vor. Bei den Bäumen handelt es sich ausschließlich um hochstämmige Apfelbäume. Im Unterwuchs wachsen typische Arten des Intensivgrünlands, wobei die Artenvielfalt im mittleren Bereich liegt. Stellenweise kommen gestörte, offene Bodenbereiche vor, auf denen Ruderal-Arten gedeihen. Im Unterwuchs der Bäume kommen zudem kleinflächig eingestreut nährstoffreiche Saumarten vor. Die pflanzliche Vielfalt beschränkt sich folglich auf häufige und weitverbreitete Arten. Ein Nachweis seltener oder geschützter Pflanzenarten (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht erbracht werden.
- Die kartierten Arten werden noch bei der Ausgleichsberechnung aufgeführt.
- Die überplanten Flächen werden in ihrer Qualität als Lebensraum für Tiere von den im Umfeld vorhandenen Nutzungen beeinflusst (insbesondere als Geräuschkulisse und durch Lichtimmissionen). Aufgrund dieser sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen begangen. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 11.11.2024 zu entnehmen (siehe Ziffern 4 und 5 des Kurzberichts).

– Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld ist kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

– Durch die im Rahmen der gegenständlichen 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglichte Neuverdichtung gehen die im Gebiet vorkommenden Streuobstbestände als Lebensräume für die darin vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Hiervon sind jedoch keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
– Das Gebiet kann in Zukunft durch Umsetzung der Bebauung eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzen wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein oder aus anspruchslosen, störungsunempfindlichen Arten bestehen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich ggf. erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
– Die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 11.11.2024) zu entnehmen. Nach Bewertung und Prognose des Konfliktpotenzials (Ziffer 6) können bei Einhaltung der genannten Maßnahmen (Ziffer 7) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
– Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden ist, entstehen keine Beeinträchtigungen. Die Einhaltung von Waldabständen ist nicht erforderlich.
– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

      Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.
    - Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

      Begründung: Durchgrünung des Gebietes; Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

  Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten.

- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

  Begründung: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen.

- 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.

  Begründung: Förderung der Artenvielfalt durch Förderung von Grünflächen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 17.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Tettnang-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten, die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geologie wird zur Kenntnis genommen. Die digitalen Datengrundlagen sind bekannt und wurden – soweit erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt.

Stellungnahme:

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geochemie wird zur Kenntnis genommen. Die digitalen Datengrundlagen sind bekannt und wurden – soweit erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur angewandten Geologie wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt und dass die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.

Stellungnahme:

Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ingenieurgeologie wird zur Kenntnis genommen. Die geotechnischen Hinweise werden im Entwurf (Ziffer 5.16) ergänzt.

Stellungnahme:

Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Hydrogeologie wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geothermie wird zur Kenntnis genommen. Die digitalen Datengrundlagen sind bekannt wurden – soweit erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt.

Stellungnahme:

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass von rohstoffgeologischer Seite zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Landesbergdirektion

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass das Plangebiet nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet liegt und nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen ist.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRB-homepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sofern im Zuge der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes zutreffend, werden die aus ggf. durchzuführenden geologischen Untersuchungen gewonnenen Daten nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) an den LGRB übermittelt.

Die genannten weiteren Informationsquellen des LGRB im Internet sind bekannt und wurden – soweit erforderlich – bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird der geologischen Einheit "Tettnang-Subformation" (qHWT) zugeordnet. Hieraus haben sich überwiegend "Braunerde-Parabraunerde aus Geschiebemergel" (U73) ausgebildet (siehe nachfolgende Auszüge).

Auszug aus der geologischen Karte (M 1:50.000, GeoLa GK50) mit der geologischen Einheit "Tettnang-Subformation" (hellblau dargestellt).

Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000; GeoLa BK50) mit den Bodenbewertungen (mittel bis hoch) in hellgrün.

- Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach der Bodenkarte (M 1:50.000) unter der Kategorie "Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung" des LGRB wie folgt:
  - Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.
  - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Bodenfruchtbarkeit sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3,0) bewertet.
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
  - Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet sind die Böden, mit Ausnahme der Verkehrsfläche, unversiegelt. In den unversiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Böden weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu unbeeinträchtigt erfüllen können.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die durch den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zu Neuversiegelungen und damit zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, deren Bodenfunktionen mit mittel bis hoch (2,67) bewertet werden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Auch wenn mit Streuobst bestanden, werden die im Plangebiet vorkommenden Grünlandbestände landwirtschaftlich genutzt. Diese Ertragsflächen sind grundsätzlich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Die Grundlage der Standortwahl für die gegenständliche 1. Erweiterung basiert auf der Notwendigkeit zur Schaffung für Wohnraum für auf dem Wohnmarkt benachteiligte Personengruppen. Aus diesem Grund und der städtebaulichen Eignung des Plangebietes wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Achberg geprüft. Daher wird die kleinflächige Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Schaffung von Bauflächen untergeordnet.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- 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 "Bodenschutz 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.
- Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - 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.

    Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen wirkenden Bodenfunktionen.

  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

    Begründung: Erhalt von teilversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen zumindest anteilig verbleibenden Bodenfunktionen.

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

    Begründung: Vermeidung von Bodenverunreinigungen und von Schädigungen des Bodenlebens.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 07.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Zweckverbandes Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe, Wangen - Primisweiler:

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Bedenken und Einwände vorzubringen. Im Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich eine

Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 GGG. Eventuell ist eine Verlegung der Versorgungsleitung vor Bebauung des entsprechenden Grundstückes notwendig.

Für einen möglichen Ausbau des Wasserleitungsnetzes und Erschließung des Bebauungsplangebiet bitten wir um erneute Beteiligung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken oder Einwände hervorgebracht werden und der Hinweis auf die Trinkwasserversorgungsleitung, wird zur Kenntnis genommen.

Sollten hinsichtlich der Trinkwasserversorgungsleitung entsprechende Maßnahmen notwendig sein, wird entsprechend mit dem Zweckverband Kontakt aufgenommen.

Die Trinkwasserversorgungsleitung wird entsprechend in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen (Ziffer 5.13).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 26 m der "Esseratsweiler Dorfbach" (Gewässer-ID 12918), welcher nördlich vom südlich gelegenen Oberreitnau in die "Oberreitnauer Ach" mündet.
- Datengrundlagen zum Grundwasserstand liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe (siehe vorherige Ziffer) sind höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht zu erwarten.
- Die im Gebiet anstehenden Böden (siehe vorherige Ziffer) lassen eine gute Wasseraufnahmefähigkeit sowie Sickerfähigkeit annehmen. Es ist folglich davon auszugehen, dass gegenwärtig anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für die Grundwasserneubildung lassen sich folglich keine Beeinträchtigungen ableiten.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Im Plangebiet fallen bislang keine Abwässer an.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).
- Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf, wobei am südöstlichen Rand des

Plangebietes eine mehrere Meter abfallende Hangkante vorhanden ist. Daher ist im Zuge von Starkregenereignissen mit oberflächig zu- und abfließendem Hangwasser zu rechnen.

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

– Der östlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende "Esseratsweiler Dorfbach" (Gewässer-ID 12918) bleibt vom Vorhaben unberührt, eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Der gesetzlich gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg geforderte Gewässerrandstreifen kann weiterhin gewährleistet werden.

– Da aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht zu erwarten sind, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Dennoch sind die Hinweise zum "Grundwasserschutz" zwingend zu berücksichtigen. Dabei ist die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser gemäß § 49 Absatz 2 WHG durch die Bauherrschaft unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

– Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen neu versiegelt werden. Das auftreffende Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten und über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle zu dem südlich des Plangebietes liegenden Retentionsbereich abzuleiten. Gemäß "Stellungnahme zur hydraulischen Mehrbelastung des Regenrückhaltebeckens" der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH (vom 10.09.2025) ist dies ohne Ertüchtigungsmaßnahmen möglich. Von hier wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Auf auch weiterhin nicht oder teilversiegelten Flächen (Garten, Bereiche mit wasserdurchlässigen Belägen) kann weiterhin, jedoch eingeschränkt eine Versickerung stattfinden.

– Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.

– Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler von "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus nach "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.

– Da das Plangebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser liegt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Konflikte zu erwarten.

– Dennoch sind Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. In Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwet-

terereignissen kann es zu oberflächigem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für die Bauherrschaft aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Des Weiteren wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - 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.

    Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.

  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

    Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.

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

Begründung: Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

– Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.

– Die Obstbäume produzieren Frischluft und sorgen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas.

– Aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und des leicht nach Südosten abfallenden Geländes können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme nicht in einem kleinklimatisch bedeutsamen Ausmaß ausbilden.

– Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine nennenswerte thermische Vorbelastung für das Kleinklima.

– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden L 2374 reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Achberg ist jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

– Durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es hiervon ausgehend in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

– Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Die im Plangebiet vorkommenden Obstbäume können im Zuge des Vorhabens nicht erhalten werden, wodurch auch deren positiver Beitrag für das Kleinklima entfällt.
- Durch die Bebauung kommt es zu keiner Unterbindung bestehender lokaler Luftströmungen und Windsysteme.
- Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig ausgehend vom Plangebiet nicht mehr zu zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete.
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - 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.

Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.

- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

  Begründung: Durchgrünung des Gebietes.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 07.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 eines Bürgers aus Achberg:

Stellungnahme:

Ortsbild:

Das Martin-Grisar-Haus ist mit seiner im Jugendstil gehaltenen südlichen Balkonfassade ein das Ortsbild prägendes Gebäude, das von Süden her gesehen derzeit ungehinderte Ansicht bietet. Die im Abstand von 30 m zum Haus geplante Bebauung wird mit rd. 9,3 m das Straßenniveau überragender Giebelhöhe die Blickachse vor allem sehr stark vom Eichenweg, aber auch von der Landesstraße her einschränken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der zukünftigen Einschränkungen des Ortsbildes unter anderem im Kontext des "Martin-Grisar-Hauses" durch die hinzutretende Bebauung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ausführlich mit den Auswirkungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes auseinandergesetzt. Unter anderem wurden, um die Auswirkungen der zukünftigen Baukörper für das Orts- und Landschaftsbild besser bewerten zu

können, auch Visualisierungen erstellt. Unter Einbeziehung u.a. der topographischen Situation, prägender Sichtbeziehungen zum "Martin-Grisar-Haus" und der umgebenden Siedlungsstruktur konnte aus Sicht der Gemeinde Achberg eine städtebaulich sinnvolle Lösung gefunden werden.

Im Folgenden werden die Gedanken hierzu nochmals ausgeführt:

Das "Martin-Grisar-Haus" besitzt zweifellos eine ortsbildprägende Wirkung, insbesondere durch seine architektonische Gestaltung und die exponierte Lage am Siedlungsrand. Es wurde aufgrund dessen darauf geachtet, dass sich die geplanten Gebäude sowohl städtebaulich als auch topografisch in die bestehende Ortsstruktur einfügt. Die zukünftigen Baukörper sollen sich dabei in ihrer Lage und Höhenentwicklung am natürlichen Geländeverlauf orientieren und maßvoll in den Hang eingebettet werden. Die gewählten Höhenentwicklungen, eben auch für das geplante Mehrfamilienhaus, bleiben dabei jeweils im ortsüblichen Rahmen und stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Bestandsbebauung und dem "Martin-Grisar-Haus". Die gewählte Firstrichtung folgt der prägenden Ost-West-Ausrichtung der umgebenden Gebäude. Dadurch wird die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und fortgeführt. Die dadurch ebenso definierte Giebelstellung bewirkt dabei zur freien Landschaft eine aufgelockerte, eingebundene Bebauung.

Gestalterisch sollen die Wohngebäude durch die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Materialien und Farben) die ortstypische Architektur aufnehmen. Dadurch entsteht ein städtebaulich harmonischer Übergang zwischen der bestehenden und neu hinzukommenden Bebauung als auch dem anschließenden Landschaftsraum.

Letztlich bleibt durch die zukünftige Bebauung das "Martin-Grisar-Haus" in seiner ortsbildprägenden Wirkung weiterhin wahrnehmbar. Die neue Bebauung rahmt die bestehende Struktur maßvoll ein, ohne die wesentlichen Sichtbeziehungen (u.a. vom Ortskern aus betrachtet) erheblich zu beeinträchtigen. Insgesamt stellt die geplante Bebauung somit eine maßvolle und ortsverträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar, ohne dabei städtebauliche Fehlentwicklungen zu bewirken. Am Plankonzept wird daher weiterhin festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

- Die Gemeinde Achberg liegt in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Nr. 3) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet.
- Das Plangebiet selbst ist durch den Streuobstbestand geprägt, welcher ein ökologisch hochwertiges und kulturlandschaftlich bedeutendes Element darstellt und sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt.
- Das Plangebiet weist ein leicht in südöstliche Richtung abfallendes Gelände auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebungsbebauung nicht expo-

niert. Aufgrund der südöstlichen Hangkante liegt das Plangebiet jedoch erhöht und ist daher aus der tiefergelegenen, südöstlichen Richtung gut sichtbar.

- Westlich und nördlich grenzt Bestandsbebauung an. Aus dieser Richtung sind Einsehbarkeiten ins Plangebiet nur aus nahen Distanzen gegeben. In östliche Richtung reichen die Blickbeziehungen bis zur Bestandsbebauung östlich der L 2374. Auch südlich werden die Blickbeziehungen von der Bestandsbebauung der Gemeinde mit den dahinterliegenden Waldbeständen beschränkt. Weiträumigere Blickbeziehungen und Einsehbarkeiten bestehen nicht.
- Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das südliche Ortsbild der Gemeinde Achberg.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da bislang unversiegelte Flächen in Ortsrandlage neuversiegelt werden. Zwar sind die Auswirkungen dadurch begrenzt, dass der Geltungsbereich zu einer Abrundung der baulichen Nutzfläche führt und den Ortsrand nicht bedeutend weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert. Im Zuge des Vorhabens geht jedoch der Streuobstbestand als ökologisch hochwertiges und kulturlandschaftlich bedeutendes Element verloren und damit auch dessen positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.
- Die visuellen Auswirkungen beschränken sich überwiegend auf mittlere Distanzen und reichen in südliche und östliche Richtung bis zur Bestandsbebauung der Gemeinde. In westliche und nördliche Himmelsrichtung sind die Auswirkungen aufgrund der Bestandsbebauung nur aus nahen Distanzen wahrnehmbar. Weiträumige Beeinträchtigungen sind aufgrund der zuvor beschriebenen Bestandssituation im Umfeld der Planung nicht gegeben.
- Die Bebauung am Ortsrand wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus, insbesondere aufgrund der Bestandssituation (siehe erster Absatz). Für die westlich und nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

      Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.

- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

  Begründung: Durchgrünung des Gebietes.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

  Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbebaute Landschaft.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 27.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeaufsicht:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

2. Betroffene Belange und Anregungen

Nach Bearbeitung der relevanten Punkte in der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestehen keine weiteren Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine weiteren Einwände zur Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 07.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 eines Bürgers aus Achberg:

Stellungnahme:

Einschränkungen für Nutzer des Martin-Grisar-Hauses:

Das Haus wird für Sitzungen, festliche und gesellige Veranstaltungen genutzt. Alle Nutzer sind beeindruckt von der freien Stellung des Hauses, die jeder Veranstaltung einen besonderen Rahmen verleiht.

Für den Garten besteht seit der Eröffnung im Jahr 2021 eine Vision als Bürgergarten, von dem derzeit ein Fußweg und eine Boule-Bahn realisiert sind. Weitere Optionen wurden von der Verwaltung bisher unter Beteiligung der Bürgerschaft in offenen Arbeitsrunden besprochen.

Haus und Garten bieten aufgrund der nach Süden offenen Lage allen Nutzern eine hervorragende Aufenthaltsqualität.

Der Garten wird nun durch eine neue Grenzziehung an der Südseite des Martin-Grisar-Hauses mit zur geplanten Bebauung gehörenden Parkplätzen eingeschränkt. Die Aufenthaltsqualität im Garten wird nicht nur durch die im Süden angrenzende Bebauung, sondern auch durch den im Abstand von 1 m an die Boule-Bahn angrenzenden Abstellhof für PKW der zukünftigen Bewohner eingeschränkt. Die Vision des Bürgergartens wird hierdurch extrem beschnitten.

Der Veranstaltungssaal und der Wintergarten im Martin-Grisar-Haus bieten zum zweiten Stockwerk der geplanten Bebauung gegenseitig freie Sicht. Auch hierdurch wird die Qualität des Aufenthalts bei Veranstaltungen aller Art beeinträchtigt, weil Unbeteiligte Sichtkontakt haben werden. Natürlich gilt das umgekehrt auch für die Bewohner der künftigen Bebauung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur besonderen Bedeutung des "Martin-Grisar-Hauses" und des angrenzenden "Bürgergartens" werden zur Kenntnis genommen.

Das "Martin-Grisar-Haus" stellt aufgrund seiner Funktion als Ort für kulturelle, soziale und gesellschaftliche Veranstaltungen zweifellos ein wichtiges Element des örtlichen Gemeinschaftslebens dar. Ebenso hat der "Bürgergarten" einen hohen gemeindlichen Wert. Im Zuge der Planung wurden aufgrund dessen die Belange eingehend geprüft und berücksichtigt.

Durch die hinzutretende Bebauung soll der Siedlungskörper auf der südlich des "Martin-Grisar-Hauses" anschließenden, leicht fallenden Fläche in diesem Bereich arrondiert werden. Zwischen dem bestehenden "Bürgergarten" und der zukünftigen Bebauung wird durch das gewählte Plankonzept ein ausreichender räumlicher Abstand gewahrt, sodass eine funktionelle Trennung der Nutzungen weiterhin bestehen bleibt. Die Strukturen (inkl. "Boule-Bahn") bleiben weiterhin bestehen und sind auch zukünftig uneingeschränkt nutzbar. Gegebenenfalls kann durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen eine

landschaftsverträgliche Einbindung des Übergangsbereiches erreicht werden. Dies wird im Weiteren entsprechend geprüft.

Letztlich bleibt festzuhalten, dass eine optische wie funktionale Pufferzone zwischen dem "Bürgergarten" und der geplanten Gebäude an sich bereits jetzt schon durch den gewählten Abstand besteht. Somit wird die Einschränkung der Aufenthaltsqualität des "Bürgergartens" auf ein unumgängliches Maß beschränkt. Darüber hinaus ist durch die topgraphische Situation in diesem Bereich davon auszugehen, dass Geländeanpassungen nicht notwendig sind oder so erfolgen können, dass keine trennende Wirkung entsteht. Dadurch kann ein verträglicher Übergang zwischen "Bürgergarten" und der hinzutretenden Bebauung inkl. der vorgesehenen Stellplatzflächen erfolgen.

Hinsichtlich der aufgeführten Sichtbeziehungen zwischen dem "Martin-Grisar-Haus" und der neuen Wohnbebauung ist festzustellen, dass gegenseitliche Sichtbeziehungen in innerörtlichen lagen grundsätzlich üblich und städtebaulich nicht zu vermeiden sind. Es wird angeregt, auf Ebene der Baugenehmigung durch Stellung der Gebäude, Orientierung der Fensteröffnungen oder geplante Eingrünungsmaßnahmen (zumindest auf Erdgeschossebene) ein angemessenes Maß an visueller Trennung und Privatsphäre, sowohl für die Nutzer des "Martin-Grisar-Hauses" als auch für die Bewohner der neuen Wohngebäude, zu schaffen. Hier wird die Gemeinde Achberg ein besonderes Augenmerk darauf werfen.

Insgesamt bleiben die Nutzungen innerhalb des "Martin-Grisar-Hauses" in ihrer Funktion und Aufenthaltsqualität erhalten. Die geplante Bebauung berücksichtigt zukünftig die topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten und wahrt ausreichende Abstände, sodass weder eine unzumutbare Beeinträchtigung des "Bürgergartens" noch eine unzumutbare Minderung des Aufenthaltsqualität zu erwarten ist.

Letztlich bleibt festzuhalten, dass die Planung einen kleinen, aber wichtigen Baustein der kommunalpolitischen Entwicklungsstrategie zur maßvollen Wohnraumentwicklung darstellt. Eine potenzielle Bebauung in diesem Bereich wurde auch schon bereits auf der vorbereitenden Bauleitplanebene mit der Darstellung als "Entwicklungsfläche Wohnen" geplant und entspricht somit durch die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001 auch seit über 20 Jahren der langfristigen gemeindlichen Entwicklungsabsicht.

Stellungnahme:

Genauso wichtig, wie ein von der Gemeinde geförderter Bau von Mietwohnungen ist, genauso ungeeignet erscheint aus oben genannten Bedenken die vorliegende Planung. Denn das der Bürgerschaft zur Verfügung gestellte und von der Bürgerschaft mit großem Zuspruch und Dank angenommene Martin-Grisar-Haus verliert durch den Bau von vier bis sechs Mietwohnungen extrem an Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Bedeutung des "Martin-Grisar-Hauses" wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben aufgeführten Abwägungen verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird als Streuobstfläche genutzt. Die Ertragsflächen haben mit ihrer mittleren bis hohen Bodenfruchtbarkeit (siehe Ziffer 8.2.1.2) eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der Bestandsbebauung und damit zur Lebensqualität der dort wohnenden Menschen bei.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen eine gewisse Erholungseignung für die Anwohnerschaft als mögliche Aufenthalts- und Spielfläche sowie als "grüner Ausblick". Die westlich angrenzende Erschließungsstraße geht südlich in einen geschotterten Fuß- und Radweg über, der in die offene, unbebaute Landschaft Richtung Doberatsweiler bis nach Lindau führt und entsprechend für freizeitliche Aktivitäten genutzt werden kann (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden L 2374 reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Achberg ist jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es hiervon ausgehend in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben geht der innerhalb des Plangebietes gelegene Streuobstbestand als landwirtschaftliche Ertragsfläche für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden bauliche Flächen neu geschaffen. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 8.2.5) ge-

wichtet die Gemeinde Achberg daher die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung höher als jene der Landwirtschaft. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Planungsumfangs keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet verliert durch die Bebauung seine Erholungseignung für die Anwohnerschaft als Aufenthalts- und Spielfläche sowie als "grüner Ausblick". Die westlich angrenzende Erschließungsstraße geht südlich weiterhin in einen geschotterten Fuß- und Radweg über, welcher auch künftig als Verbindung in die offene, unbebaute Landschaft Richtung Doberatsweiler bis nach Lindau für freizeitliche Aktivitäten genutzt werden kann (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren).
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig ausgehend vom Plangebiet nicht mehr zu zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete.
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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 Wohn- und Aufenthaltsqualität in den 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 betrieblichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden 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 Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft").
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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".

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 als Streuobst 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 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.

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 29.09.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Inventarisation, Planungsberatung, Archivierung und Grabungscontrolling, Tübingen:

Stellungnahme:

Das Landesamt für Denkmalpflege äußert keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Anregungen und Hinweise vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und

Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.139 kWh/m². Da das Gelände leicht nach Südosten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (siehe Ziffer 8.2.1.8), stellt die Installation von PV-Modulen eine gute Möglichkeit zur Förderung erneuerbarer Energien dar.
- 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.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1,17 km gelegene FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Schutzgebiets-Nr. 8323-311). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bestandssituation

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westl. v. Pechtensweiler" (Biotop-Nr. 1-8324-436-0369) liegt südöstlich in etwa 308 m Entfernung.
- Die im Plangebiet vorkommenden Streuobstbäume liegen auch bei großzügiger Abgrenzung weit unterhalb einer Flächengröße von 1.500 m² und fallen damit nicht unter den Schutz von § 33a Abs. 1 NatSchG BW.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Aufgrund der Distanz zum Plangebiet und den Inhalten des Vorhabens können unmittelbare und faktische Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch das Vorhaben betroffen.

Biotopverbund:

Bestandssituation

- Der Geltungsbereich überlappt sich nicht mit kartierten Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Die nächstgelegenen Suchräume und Kernflächen befinden sich westlich in 215 m Entfernung ebenfalls am Ortsrand der Gemeinde.
- Das Plangebiet weist mit dem Streuobstbestand jedoch Strukturen auf, die aufgrund der flächigen Ausprägung grundsätzlich bedeutend für den Biotopverbund sind (als Verbindungselement und als Lebensraum).
- Vorbelastungen bestehen aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie der östlich und südlich verlaufenden L 2374 mit dahinter liegender Bestandsbebauung, was die Durchgängigkeit des Planumfeldes für flugunfähige Tiere stark einschränkt.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Die Bebauung geht mit dem Verlust des Streuobstbestandes einher, welcher künftig nicht mehr als Lebensraum und als Verbindungselement im Biotopverbund fungiert. Zudem werden die bestehenden Einschränkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit für flugunfähige Tiere weiter verschärft.
- Allerdings bestehen vom überplanten Streuobstbestand ausgehend keine strukturellen Verbindungen zu im Umfeld vorkommenden hochwertigeren Lebensräumen. Lediglich der östlich verlaufende "Esseratsweiler Dorfbach" verläuft nah genug, um ausgehend vom überplanten Streuobstbestand als Verbindungsachse in die offene, unbebaute Landschaft zu fungieren.
- Durch die isolierte Lage des Streuobstbestandes und der umgebenden Nutzungsstrukturen kann der Verlust des überplanten Streuobstbestandes

als unerheblich für die Funktionalität des Biotopverbundes bewertet werden. Jedoch geht hierdurch ein wertvoller Lebensraum verloren, der auch für sich betrachtet schützenswert ist. Als Ausgleich wird daher die Schaffung räumlich naher Streuobstbestände angestrebt.

Westlich des Plangebietes kommen Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte vor. Der Esseratsweiler Dorfbach (blau-schwarz gestrichelt) hat als lineares Element ebenfalls eine Bedeutung im Biotopverbund.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 16.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Regierungspräsidiums Tübingen:

Stellungnahme:

Keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine raumordnerischen Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 14.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Regionalverbandes Bodensee – Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu o. g. Verfahren vom 06.12.2024. Den Verfahrensunterlagen ist zu entnehmen, dass zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde hinsichtlich des Entwicklungsgebots erfolgt ist. Dieses wird von der Baurechtsbehörde als erfüllt angesehen (vgl. E-Mail vom 20.12.2024 des Bau- und Umweltamts, Landratsamt

Ravensburg). Daher bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.12.2024 und dass durch die zwischenzeitliche Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde keine regionalplanerischen Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf den unten aufgeführten Abwägungsvorschlag aus der Gemeinderatssitzung vom 24.07.2024 verwiesen.

Stellungnahme vom 06.12.2024:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Bezüglich des Ziels des PS 2.4.0 Z (2), die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir den geplanten Geschosswohnungsbau.

Ob eine Entwicklung des o.g. Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB vorliegt, ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus bringt der Regionalverband zum jetzigen Verfahrensstand keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zu beachten sind und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan mit der zuständigen Baurechtsbehörde abgestimmt werden muss, wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der zwischenzeitlich vorliegenden Rückmeldung des Landratsamtes Ravensburg (Mail vom 20.12.2024) kann aufgrund der bereits vorhandenen Darstellung als "Entwicklungsfläche Wohnen" sowie der geringen Größe des Erweiterungsbereiches und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes die geplante Erweiterung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist entsprechend erfüllt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 01.12.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Für das Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben relevant. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 02.09.2005). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Entwicklungsfläche Wohnen" aber auch als "Altersheim" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.09.2025 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 27.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

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

Unter Punkt 3 des Textteils wird der Ausgleichsbedarf erläutert. Es ist nicht eindeutig erkennbar, auf welche Art der Ausgleich erfolgen soll. Wir bitten um Klarstellung, welche der drei Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB hier Anwendung findet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich über Darstellungen/Festsetzungen, vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Die Ausgleichsflächen sollen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Nach unserer Auffassung sind § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB nicht alternativ, sondern kumulativ zu verstehen. Das bedeutet, dass festgesetzte Ausgleichsflächen/-maßnahmen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbsatz 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Bei einer vertraglichen Vereinbarung zur Regelung des Ausgleichs ist keine Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB möglich.

Die Möglichkeit der Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in vorliegendem Fall ist (je nach Art des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Zuordnungsregelung des § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB lediglich der Kostenerstattung im Sinne des § 135a BauGB dient und keine Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche selbst ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 3 geht aus Sicht der Gemeinde bereits eindeutig hervor, dass es sich um eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB von Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (daher "extern") handelt. Ziffer 3.3 enthält dabei die eindeutige Zuordnung des Teilbereiches der Ausgleichsfläche, welche dem gegenständlichen Ausgleichsbedarf zugeordnet wird. Insofern ist diesbezüglich vollumfängliche Übereinstimmung mit den Inhalten des § 9 Abs. 1a BauGB gegeben. Eine vertragliche Regelung im Sinne von § 11 BauGB ist nicht vorgesehen und wird daher auch nicht erwähnt.

Dass die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB nicht als Sicherung der Ausgleichsmaßnahme verstanden werden kann, ist der Gemeinde bewusst. Daher erfolgt eine rechtlich bindende Sicherung stets über eine Grunddienstbarkeit. Dies erfolgt rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

Stellungnahme:

Hinweise

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechen-den Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Kennzeichnung und Dokumentation der jeweiligen Planänderungen bei erneuter Vorlage wird zur Kenntnis genommen. Diese Vorgehensweise entspricht dem standardisierten Prozess der Gemeinde Achberg, so dass diesem Hinweis auch in dieser Planung nachgekommen wird.

Stellungnahme vom 07.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 eines Bürgers aus Achberg:

Stellungnahme:

Mit dem der Gemeinde gehörenden Anwesen Kirchstraße 2 bietet das große Nebengebäude weitaus größere Optionen zur Errichtung von deutlich mehr als vier bis sechs Mietwohnungen. Es gibt also mindestens einen Alternativstandort, der im Vergleich zur öffentlich ausliegenden Planung sicherlich weniger Konfliktpotential zu bestehenden Nutzungen hat.

In der Bürgerversammlung 2024 wurde mitgeteilt, dass das bestehende Rathaus hinsichtlich des Raumprogramms für eine modern aufgestellte Verwaltung nur unter erheblichem Aufwand von mehr als 2 Millionen € genutzt werden kann.

Alternativ zu diesem Projekt könnte an Stelle des abgebrochenen Nebenhauses vom Martin-Grisar-Haus südlich davon an den Neubau eines Verwaltungsgebäudes gedacht werden. Hierdurch könnte ein neues Ortszentrum entstehen, das der Bürgerschaft weiterhin die Vorzüge der jetzt bestehenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf alternative Standorte, insbesondere auf das gemeindeeigene Anwesen innerhalb der "Kirchstraße" sowie die Überlegung zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich des "Martin-Grisar-Hauses", wird zur Kenntnis genommen.

Die aktuelle Planung ist Teil der kommunalpolitischen Entwicklungsstrategie der Gemeinde, die auf eine maßvolle Wohnraumentwicklung, die städtebaulich verträgliche Arrondierung von Siedlungskörpern und eine geordnete Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes abzielt. Das Plangebiet bietet aus Sicht der Gemeinde optimale Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, was unter anderem auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren ersichtlich wurde (u.a. kaum Konflikte mit dem Naturraum und auch Nutzungskonflikte, falls überhaupt vorhanden, konnten vollständig ausgeräumt werden). Darüber hinaus wurde bereits vor langer Zeit auf vorbereitender Bauleitplanebene mit der Darstellung als "Entwicklungsfläche Wohnen" kommunalpolitisch die Errichtung von Wohngebäuden in diesem Bereich als Entwicklungsziel geäußert. Es wurden im Zuge der Umsetzung des Baugebietes "Esseratsweiler Süd-West" für diesen Bereich auch schon infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen.

Der aufgeführte Hinweis zur Nachverdichtung und zum Umbau des Nebengebäudes innerhalb der "Kirchstraße" (Hausnummer 2) wird zukünftig geprüft, ob hier die Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vorliegen. Es wird im Anschluss dessen entschieden, ob man hier tätig werden möchte. Falls die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in diesem Bereich vorliegen, stellt dies keineswegs ein Widerspruch mit der Umsetzung des vorliegenden Plangebietes dar. Im Gegenteil, hier könnte die Gemeinde einerseits im maßvollen Rahmen die Errichtung von neuen Wohngebäuden er-

möglichen und andererseits durch verträgliche Nachverdichtung von bestehenden Strukturen, wie innerhalb der "Kirchstraße" einen weiteren Baustein in der Deckung des kommunalen Wohnraumbedarfs setzen. Die Prüfung muss daher nicht im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Hinsichtlich der Notwendigkeit eines neuen Verwaltungsgebäudes prüft die Gemeinde Achberg derzeit unterschiedliche Möglichkeiten, ohne dabei bereits erste Tendenzen äußern zu können. Um sich zukünftig alle Handlungsmöglichkeiten offen zu halten, sollen zukünftig auch Verwaltungen "ausnahmsweise zulässig" sein. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur "Art der baulichen Nutzung" wird dahingehend angepasst.

Die Gemeinde Achberg ist dennoch dankbar, dass sich die Öffentlichkeit - trotz des gewissen Widerspruchs zur Lage des neuen Verwaltungsgebäudes im Süden des "Martin-Grisar-Hauses" und der in dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken hinsichtlich der Errichtung von neuen Gebäuden aufgrund der sensiblen Ortsrandlange - auch mit den verwaltungsinternen Entwicklungszielen auseinandersetzt.

Stellungnahme:

Ergänzung zur Bürger Stellungnahme vom 07.10.2025

Meine Frage betrifft die Erweiterung des Bebauungsplans Esseratsweiler Südwest. Hier soll im Abstand von rd. 27 m zum Martin-Grisar-Haus und 12 m zur Grundstückgrenze des Martin-Grisar-Hauses ein Haus mit sechs Wohnungen errichtet werden. Das bedeutet Parkplätze unmittelbar an der Boulebahn und freie Sicht von den neuen Wohnungen sowohl zum EG und OG des Martin-Grisar-Hauses als auch in den Bürgergarten. Das Martin-Grisar-Haus und der Garten wurden im Jahr 2021 mit dem Ambiente eines freistehenden und repräsentativen Hauses der Bürgerschaft und den Vereinen für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Gerade die freie Lage sorgt dafür, dass die Veranstaltungen nicht weiter stören und auch nicht gestört werden. Das bringt für alle Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität.

Frage:

Sieht der Gemeinderat die vom geplanten Bau bewirkte Veränderung von Ortsbild und Aufenthaltsqualität für Nutzer des MGH bei Veranstaltungen als hinnehmbar an, sodass bedenkenlos ein Haus mit sechs Wohnungen an dieser Stelle gebaut werden kann? Oder anders ausgedrückt: Wie kann der Gemeinderat die mit sechs neuen Wohnungen verbundenen Einschränkungen für die Bürgerschaft als Nutzer des Martin-Grisar-Hauses verantworten?

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, ich würde diese Frage nicht stellen, wenn die Ausgangssituation aus meiner Sicht alternativlos wäre. Aber es gibt für mich Alternativen, sowohl für den Wohnungsbau als auch für das Gelände südlich des Martin-Grisar Hauses. Deswegen nun folgende Anregungen:

Zum Wohnungsbau rege ich an, beim gemeindeeigenen Stadel Kirchstraße 2 zu untersuchen, wie viele Wohnungen hier mit welchem Aufwand und mit welchen Auswirkungen auf die Umgebung errichtet werden können. Ich bin der

Ansicht, dass hier mehr Nutzen mit weniger Konfliktpotential möglich ist. Der im Vergleich zum jetzt geplanten Wohnhaus sicher höhere Aufwand lässt sich möglicherweise durch genossenschaftliche Finanzierung auf viele Schultern verteilen.

In der Bürgerversammlung 2024 wurde ausgeführt, dass das bestehende Rathausgebäude nur unter großem Aufwand so umgebaut und modernisiert werden kann, dass es den Anforderungen einer zeitgemäß aufgestellten Verwaltung entspricht. Hier rege ich an, ausgehend vom Standort des abgebrochenen Nebengebäudes vom Martin-Grisar-Haus nach Süden parallel zur Schmitten Halde ein neues Rathaus mit der Synergie des im Martin-Grisar-Haus vorhandenen Sitzungssaals zu errichten. Die beiden Gebäude würden ein nach Südosten offenes, ausreichend großes Bürgergartengelände ermöglichen. Das alte Rathaus lässt sich sicherlich in Wohnungen umnutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ergänzende Stellungnahme zu den potenziellen Einschränkungen für die Nutzung des "Martin-Grisar-Hauses" und des "Bürgergartens", der möglichen Alternativen zur Schaffung von Wohnraum und der Hinweis zur Schaffung eines neuen Verwaltungsgebäudes südlich des "Martin-Grisar-Hauses" wird zur Kenntnis genommen.

Da sich die ergänzende Stellungnahme vom 07.10.2025 in ihren Inhalten nicht von den Ausführungen der ursprünglichen Stellungnahme unterscheidet, wird auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 27.10.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Verkehr:

Stellungnahme:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht sollte festgesetzt werden, dass je Wohneinheit ein Stellplatzschlüssel von zwei gilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu der Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, sich nochmals mit der Anzahl der Stellplätze auseinanderzusetzen. Im Ergebnis sieht die Gemeinde nach wie vor eine angepasste Regelung zu der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung als erforderlich an. Die Gemeinde hat sich bewusst dazu entschlossen, die Wohnungsgröße für eine geringere Anzahl

nachzuweisender Stellplätze auf 45 m² zu reduzieren. Die Gemeinde sieht hier im Sinne der Nachverdichtung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in der Anzahl nachzuweisender Stellplätze eine geeignete und sinnvolle Maßnahme. Dies ist insbesondere erforderlich, da die Anzahl von Einpersonenhaushalten stetig zunimmt. Darüber hinaus ist durch die zentrale Lage des Plangebietes eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben und wichtige gemeindliche Einrichtungen (u. a. Schule, Kindergarten) auch fußläufig erreichbar.

Stellungnahme:

Mit Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Freihaltung des Lichtraumprofils). Dies bietet auch Vorteile beim Winterdienst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Mindestabstand von Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes explizit mit der Erschließungssituation und auch der Anordnung Grundstückseinfriedungen auseinandergesetzt. Insgesamt ist die Gemeinde jedoch bestrebt den Bauherren größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, ohne dabei städtebauliche Fehlentwicklungen zu befürchten. Letztlich ist im Bebauungsplan bereits aus gestalterischer Sicht eine Regelung unter Ziffer 4.7 (Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten) aufgenommen. Eine weitergehende Einschränkung wird nicht für erforderlich erachtet. In vergleichbaren, bereits bestehenden Bauquartieren der Gemeinde ist ebenfalls keine Abstandsregelung von Einfriedungen zur Verkehrsfläche enthalten und die daraus resultierenden Erfahrungswerte lassen kein Bedürfnis danach erkennen. Die Gemeinde sieht kein Erfordernis aus städtebaulicher Sicht eine Regelung aufzunehmen. Die Verkehrssicherheit ist aus Sicht der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Hierzu lässt sich anführen, dass die gewählte Straßenbreite mehr als ausreichend ist. Bei Bedarf stehen zudem auch verkehrsregelnde Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung zur Verfügung. Im Bereich der vorliegenden Änderung sieht die Gemeinde kein Erfordernis für weitergehende Festsetzungen.

Stellungnahme:

Es sollte festgesetzt werden, dass mit Garagen und seitlich geschlossenen Carports ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich des Abstandes von Garagen und geschlossenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes explizit mit der Erschließungssituation und auch der Anordnung

von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen auseinandergesetzt. Insgesamt ist die Gemeinde jedoch auch hier bestrebt den Bauherren größtmögliche Flexibilität bei der Situierung von Garagen und Carports zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist durch die hinzutretende Bebauung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der vorliegenden Erschließung um eine, nicht stark befahrene Ringerschließung mit ausreichender Breite, worin lediglich die hinzutretende Bebauung den Mehrverkehr auslöst. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der Breite der vorhandenen Erschließungsstraße und das grundsätzlich kein Durchfahrtsverkehr erfolgt, ist zukünftig mit keinen Fehlentwicklungen zu rechnen.

Abschließend lässt sich auch hier sagen, dass auf Ebene der Baugenehmigung ein mögliches Konfliktpotenzial im Einzelfall behoben werden kann. Im Bereich der vorliegenden Änderung sieht die Gemeinde kein Erfordernis für weitergehende Festsetzungen.

Stellungnahme:

Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten max. 0,80 m betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur maximalen Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Achberg ist ebenso der Auffassung, dass die Verkehrssicherheit in diesem Bereich jederzeit gewährleistet werden muss. Sie sieht jedoch nicht die Notwendigkeit auf Ebene der Bauleitplanung hier Regelungen vorzunehmen, da unter anderem zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht die genaue Lage der Zufahrt bekannt ist. Die Grundstückszufahrt grenzt zwar an eine öffentliche Straße an, planerisch ist jedoch auf Ebene der Bauleitplanung eine Festsetzung von Sichtdreiecken nicht erforderlich, weil keine besondere Situation vor Ort vorliegt (u.a. kein Eckgrundstück, keine Einfahrt an übergeordnete Straßen, keine gemeinsame Zufahrt). Private Bauherren dürfen somit zwar grundsätzlich ihre Zufahrt frei ausgestalten, müssen sich aber letztlich an öffentlich-rechtliche beziehungsweise nachbarrechtliche Vorhaben halten. Aufgrund dessen kann auch hier auf Ebene der Baugenehmigung ein mögliches Konfliktpotenzial im Einzelfall behoben werden.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 25.09.2025 zur Fassung vom 10.09.2025 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. Erweiterung Esseratsweiler Süd-West" der Gemeinde Achberg umfasst keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen zudem nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von den im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.

Die Forstbehörden sind nur dann wieder entsprechend anzuhören und zu unterrichten, sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Kenntnis von diesem Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass der Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Erweiterung des Bebauungsplanes keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG umfasst und auch keine indirekte Betroffenheit von Waldflächen gegeben ist, wird zur Kenntnis genommen.

Sollte sich an diesem Sachverhalt etwas ändern, beispielsweise durch eine Anpassung des Geltungsbereiches, dann wird die Forstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg angehört und zur geplanten Erweiterung unterrichtet.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung, um den gemeindlichen Wohnraumbedarf weiterhin zu decken. Dabei steht die Schaffung von Wohnraum für Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, durch den Bau eines Geschosswohnungsbaus (mit bis zu 6 Wohneinheiten) im Vordergrund.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Aufgrund der gemeindlichen Nachfrage von Wohnraum, insbesondere ausgehend von Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, ist eine Erweiterung des Angebots notwendig. Der ausgewählte Standort eignet sich, da er sich im Hauptort "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg befindet und an die vorhandene Bebauung nahtlos anschließt. Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur und der Erschließung durch die im Westen angrenzende "Schulstraße" sowie der unmittelbaren Nähe zum Ortskern (u.a. Kirche, Schule, Kindergarten) bietet sich der gewählte Standort in diesem Bereich besonders an, um weiterhin eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich und vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen des Gemeindegebietes. Zudem ist ein Großteil des Bereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als "Entwicklungsfläche Wohnen" dargestellt. Die Gemeinde Achberg hat sich bewusst für den aktuellen Standort entschieden, um die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren und gleichzeitig von den vorhandenen Versorgungseinrichtungen profitieren zu können. Die geplante verdichtete Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen i.S.v. §13a BauNVO, um den gemeindlichen Bedarf hinsichtlich solcher Nutzungen in untergeordneter Form zu decken.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der im Westen und Norden anschließenden Bebauung und ermöglichen so eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Strukturen.

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch

unterirdische Anlagen, um weitere 50% 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. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht überschritten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamt- und Wandhöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Firstrichtungen, Verzicht auf deren Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Durch die festgesetzte Firstrichtung wird verbindlich geregelt, dass der First der zu errichtende Gebäude ausschließlich von Osten nach Westen ausgerichtet werden darf. Dadurch werden die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich effiziente Nutzung von Sonnenkollektoren geschaffen und auch der sensiblen Ortsrandlage u.a. in Hinblick auf das gemeindliche "Martin-Grisar-Haus" Rechnung getragen. Eine strikte Gebäudeausrichtung

ist diesbezüglich sinnvoll, um das Gesamtkonzept eines nachhaltigen Bauquartiers zu fördern und zusätzlich, ein städtebaulich verträgliches Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dabei steht die Schaffung von Wohnraum für Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, durch den Bau eines Geschosswohnungsbaus mit bis zu 6 Wohneinheiten im Vordergrund.

.....
(Hr. Bürgermeister Walch)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. F. Krug)